



VERACRUZ

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 17 de abril de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1653/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fusión de los lotes Uno y Parcela 41 Z-1 P1- 1, lote 562 cat., manzana 014 cat. perteneciente al Ejido Mata de Pita del Municipio de Veracruz, Ver.

CONSORCIO DE INGENIERÍA INTEGRAL, S. A. DE C.V.

C. YESENIA CAMPOS VIVEROS

PRESENTE

El que suscribe arquitecto Julio César Torres Sánchez, en mi carácter de Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, de conformidad con el nombramiento de fecha diecinueve de mayo de dos mil veintitrés, debidamente expedido por la Lic. Patricia Lobeira Rodríguez Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de Veracruz, con fundamento en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 68 y 71 de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 73 Bis. y 73 Ter. de la Ley Orgánica del Municipio Libre; 6 del Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz; 4 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz; y 44 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, le informo lo siguiente:

En atención a su solicitud para la expedición de una **Constancia de Zonificación**, de fecha 12 de abril de 2024, para el predio ubicado en fusión de los lotes Uno y Parcela 41 Z-1 P1- 1, lote 562 cat., manzana 014 cat. perteneciente al Ejido Mata de Pita del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de **██████████ m²**, según consta en Escritura Pública Número **██████████**, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo Número **██████████**, Volumen **██████████**, de la **██████████** sección, de fecha **██████████** con número de cuenta catastral **██████████**; según corresponde, y considerando que:

El promovente o propietario presenta copias de la documentación que a continuación se enlista, se hace constar que no se tuvieron a la vista los originales.

1. Se acredita en propiedad de la persona moral denominada **Consortio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V.** mediante Escritura Pública Número **██████████**, Libro **██████████** de fecha **██████████** pasada ante la fe de la Notaría Pública No. **██████████**, de la **██████████** Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de **██████████** Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la empresa denominada, **Consortio de Ingeniería Integral, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número **██████████**, Volumen **██████████** de fecha **██████████** pasada ante la fe de la Notaría Pública no. **██████████** con sede en la ciudad de **██████████** Distrito Federal, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
3. Poder que otorga **Consortio de Ingeniería Integral, S. A. de C.V.**, a favor del **C. Yesenia Campos Viveros**, mediante Escritura Pública Número **██████████**, volumen **██████████** de fecha **██████████** pasada ante la fe de la Notaría Pública no. **██████████** con sede en la ciudad de **██████████** Estado de México.
4. Credencial para votar, como identificación oficial del representante legal, **C. Yesenia Campos Viveros**; con clave **██████████**
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2024, con clave catastral **██████████**
6. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
7. Recibo de pago folio 20240412/47/00006, de fecha 12 de abril de 2024.



VERACRUZ

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 17 de abril de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1653/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fusión de los lotes Uno y Parcela 41 Z-1 P1- 1, lote 562 cat., manzana 014 cat. perteneciente al Ejido Mata de Pita del Municipio de Veracruz, Ver.

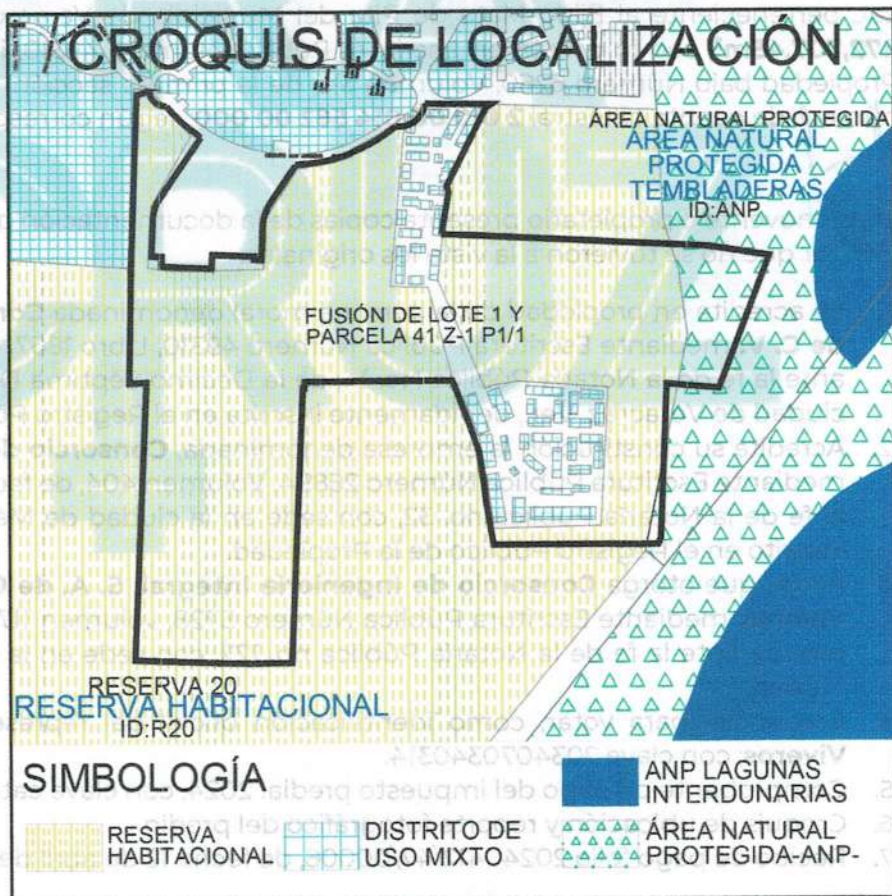
Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en otorgar la presente:

CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

Con fundamento en los artículos 115 fracción V incisos a), y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 fracción XI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 71 fracción XII de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 8 fracción I incisos c), j) y k), artículo 78 de la Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; artículo 4 fracción I incisos c), g) y h), 33 y 34 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

Una vez constatado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado, Tomo CCIV, Núm. Ext.498 de fecha 15 de diciembre de 2021, el predio referido se ubica en una zona donde se convergen 03 tipos de uso de suelo:

a) Una fracción del área referida se ubica dentro de la **Reserva 20, Reserva Habitacional**, con vocación **Habitacional**, ID: R20, señalando una **densidad bruta de hasta 160viv/ha**, equivalente a 5,927 viviendas por la superficie total del predio ubicada en el área de reserva; **donde es permitido el uso habitacional**: unifamiliar y multifamiliar; **uso mixto medio**, con base en los niveles permisibles, hasta el 50% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional uso comercial a nivel distrito: comercio y servicios especializados que sirven a un distrito, siempre y cuando, no genere impacto urbano o ambiental negativo a la zona en la que se ubique; **uso de equipamiento** para vialidad local, **donde no está permitido el uso industrial y el uso para infraestructura se encuentra**



ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fusión de los lotes Uno y Parcela 41 Z-1 P1- 1, lote 562 cat., manzana 014 cat. perteneciente al Ejido Mata de Pita del Municipio de Veracruz, Ver.

condicionado; con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 70%, para lotes de hasta 200.00m², un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 210%, equivalente a 3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles), para lotes de 201.00m² a 500.00m², un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 280%, equivalente a 4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles) y para lotes de a partir de 501.00m² un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 350%, equivalente a 5 niveles máximo de construcción (planta baja y cuatro niveles) Con respecto a los lotes resultantes en la lotificación del predio, la **DENSIDAD NETA** dependerá de la superficie de los lotes resultantes, **para predios de hasta 500.00m²**, la densidad máxima será de **201 viviendas por hectárea**, para predios con una superficie a partir de **501.00m²** la densidad máxima será de hasta **268 viviendas por hectárea**.

b) Una fracción del área referida se ubica dentro del **Distrito 7, Hacienda de Sotavento**, con vocación **Habitacional, ID: D07**, señalando una **densidad bruta de hasta 160viv/ha**, equivalente a 1,239 viviendas por la superficie total del predio ubicada en el distrito; y **donde es permitido el uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar; **uso mixto bajo:** cuando en la planta baja presenta un uso distinto al habitacional, y los niveles superiores son habitacionales. Hasta el 34% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional; **uso comercial** a nivel barrio: comercios y servicios de consumo cotidiano, con cobertura a nivel colonia o fraccionamiento y preferentemente de alcance peatonal; **uso de equipamiento** para vialidad local, donde **no está permitido el uso industrial ni el uso para infraestructura**. Con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de hasta 70%; para lotes de hasta 200.00m², un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 210%, equivalente a 3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles) y para lotes a partir de 201.00m², un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 280%, equivalente a 4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles). Con respecto a los lotes resultantes en la lotificación del predio, la **DENSIDAD NETA** dependerá de la superficie de los lotes resultantes, **para predios de hasta 500.00m²**, la densidad máxima será de **201 viviendas por hectárea**, para predios con una superficie a partir de **501.00m²** la densidad máxima será de hasta **268 viviendas por hectárea**.

c) Una fracción del área referida se ubica dentro del **Área Natural Protegida Tembladeras**, con vocación **Área Natural Protegida, ID: ANP**; donde **NO APLICAN** los usos **habitacional, mixto, comercial, equipamiento, industrial e infraestructura**; sin definir **Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)**, **niveles máximos ni densidad máxima de viviendas por hectárea**.

La sumatoria de viviendas permitidas, en función de la densidad bruta máxima autorizada, para la **Reserva 20 (Reserva Habitacional)** y del **Distrito 7 (Hacienda de Sotavento)** es de 7,166 viviendas.

Esta Constancia de Zonificación identifica el uso y las modalidades de uso de suelo permisibles por el Programa de Desarrollo Urbano y/u Ordenamiento Territorial vigente, aplicable al predio sobre el cual se solicita conocer su vocación urbana. Es meramente indicativa y **no genera vínculo alguno entre el solicitante y la autoridad**. Por lo que deberá tramitar la Licencia de Uso de Suelo en caso de requerir Licencia de Construcción y/o Régimen de Condominio.



**VERA
CRUZ**

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 17 de abril de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1653/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fusión de los lotes Uno y Parcela 41 Z-1 P1- 1, lote 562 cat., manzana 014 cat. perteneciente al Ejido Mata de Pita del Municipio de Veracruz, Ver.

NO deberá interpretarse como autorización para la subdivisión o fusión del predio, o como cambio de régimen de propiedad; no es Licencia de Construcción ni autoriza algún tipo de obra. Tendrá vigencia en tanto el programa que estableció la zonificación no sea modificado de acuerdo con lo establecido por el artículo 140 del Reglamento de la Ley Número 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

El proyecto deberá proporcionar, **1 cajón de estacionamiento por vivienda para habitacional unifamiliar de hasta 120.00m², 1 cajón de estacionamiento por vivienda para habitacional multifamiliar de hasta 85.00m², 1 cajón de estacionamiento por cada local comercial y/o de servicios de hasta 30.00m² de construcción integrado a la vivienda, más los correspondientes por vivienda**, de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.

Sin más por el momento quedo a sus órdenes.

ATENTAMENTE

ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

**DIRECCIÓN DE
OBRAS PÚBLICAS
Y DESARROLLO
URBANO**
ARQ. ADRIANA J. GONZÁLEZ VALLE
**COORDINADORA DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

MTRA. KARLA MENA HERMIDA
**SUBDIRECTORA DE
DESARROLLO URBANO**

c.c.p.- Mtra. Karla Mena Hermida, Subdirectora de Desarrollo Urbano. - Para su conocimiento.
c.c.p. Arq. Adriana Josefina González Valle, Coordinadora de Ordenamiento Territorial. - Presente
c.c.p.- Archivo/Minuta.
UJTS/KMH/AJGV/MDLG/LCB



US/1653/2024

DATOS DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD						CLAVE CATASTRAL							
BAJO NUMERO	TOMO	DIA	MES	AÑO	Z. REG.	TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.

TRAMITES A SOLICITAR

CLAVE CATASTRAL

BAJO NUMERO	TOMO	DIA	MES	AÑO	Z. REG.	TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.

TRAMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		USO DE SUELO		LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS	
<input type="checkbox"/> VECES	_____ m ²	<input checked="" type="checkbox"/> CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN		<input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL	
<input type="checkbox"/> OBRA NUEVA	_____ m ²	<input type="checkbox"/> CAMBIO DE USO DE SUELO		<input type="checkbox"/> ORDEN DE PUBLICACIÓN	
<input type="checkbox"/> REVALIDACIÓN DE LICENCIA	_____ m ²	<input type="checkbox"/> LICENCIA DE USO DE SUELO		<input type="checkbox"/> PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL	
<input type="checkbox"/> REMODELACIÓN	_____ m ²	<input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO		<input type="checkbox"/> DICTAMEN TECNICO LEGAL	
<input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN	_____ m ²	<input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO		<input type="checkbox"/> RELOTIFICACIÓN	
<input type="checkbox"/> AMPLIACIÓN	_____ m ²	LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN		<input type="checkbox"/> MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	
<input type="checkbox"/> CAMBIO DE PROYECTO	_____ m ⁴	<input type="checkbox"/> SUBDIVISION	_____ lotes: _____ Superf.: _____ m ²	<input type="checkbox"/> AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO	
<input type="checkbox"/> DEMOLICIÓN	_____ m ²	<input type="checkbox"/> FUSIÓN	_____ lotes: _____ Superf.: _____ m ²	<input type="checkbox"/> PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	
<input type="checkbox"/> BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml		IMAGEN URBANA		<input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	
<input type="checkbox"/> ESTACIONAMIENTO _____ cajones	_____ m ²	<input type="checkbox"/> FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA		<input type="checkbox"/> ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)	
<input type="checkbox"/> PATIOS DESCUBIERTOS	_____ m ²	<input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B		<input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL	superficie: _____ m ² número de lotes: _____
<input type="checkbox"/> CISTERNAS	_____ m ⁷	<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B		<input type="checkbox"/> ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO	
<input type="checkbox"/> TANQUES SUBTERRANEOS	_____ m ⁷	<input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO C		<input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO FINAL	superficie: _____ m ² número de lotes: _____
<input type="checkbox"/> ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	_____ ml	<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C		REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
<input type="checkbox"/> MOVIMIENTOS DE TIERRA	_____ m ⁷	<input type="checkbox"/> PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA		<input type="checkbox"/> CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
<input type="checkbox"/> OTRAS LICENCIAS: _____		<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA		<input type="checkbox"/> MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN	
<input type="checkbox"/> REMODELACION INTERIOR	_____ m ²	TOPOGRAFÍA		<input type="checkbox"/> CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN	
<input type="checkbox"/> REMODELACIÓN DE FACHADA	_____ m ²	<input type="checkbox"/> ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL	_____ ml		
<input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.		<input type="checkbox"/> DESLINDE	_____ m ²		
tipo de obra: _____ long.: _____ ml		CONSTANCIAS			
<input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES		<input type="checkbox"/> NUMERO OFICIAL	<input type="checkbox"/> CALLE		
días: _____ longitud. _____ ml		<input type="checkbox"/> COLONIA POPULAR	<input type="checkbox"/> AVANCE DE OBRA		
		<input type="checkbox"/> TERMINO DE OBRA			

PREDIO DESTINADO PARA: Construcción de Zonificación para construcción Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
 DOMICILIO: Carretera Veracruz Matamoros de Pita MUNICIPIO: Nuevo Francisco NUMERO OFICIAL: 3770
 ENTRE CALLES: _____ MUNICIPIO: Veracruz
 LOTE NÚMERO: _____ MANZANA: _____ NUMERO DE VIVIENDAS: _____
 COLONIA: Finca Matamoros de Pita

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Casa de Ingeniería Integral

DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____

COLONIA: T. _____ RFC: _____ CURP.: _____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____ NOMBRE DEL CONTACTO: _____

CORREO ELECTRÓNICO: _____

Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno.

TELÉFONO LOCAL: _____ FIRMA: _____

CELULAR: _____

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:	
DOMICILIO:	NO. OFICIAL:
COLONIA:	RFC:
CÉDULA PROFESIONAL:	REGISTRO MUNICIPAL:
CORREO ELECTRÓNICO:	
TELÉFONO LOCAL:	FIRMA
CELULAR:	

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CÉDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A.: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRÓNICO: _____
TELÉFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____ FIRMA _____
EN CÁLCULO ESTRUCTURAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CÉDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A.: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRÓNICO: _____
TELÉFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____ FIRMA _____
EN INSTALACIONES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CÉDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A.: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRÓNICO: _____
TELÉFONO LOCAL: _____

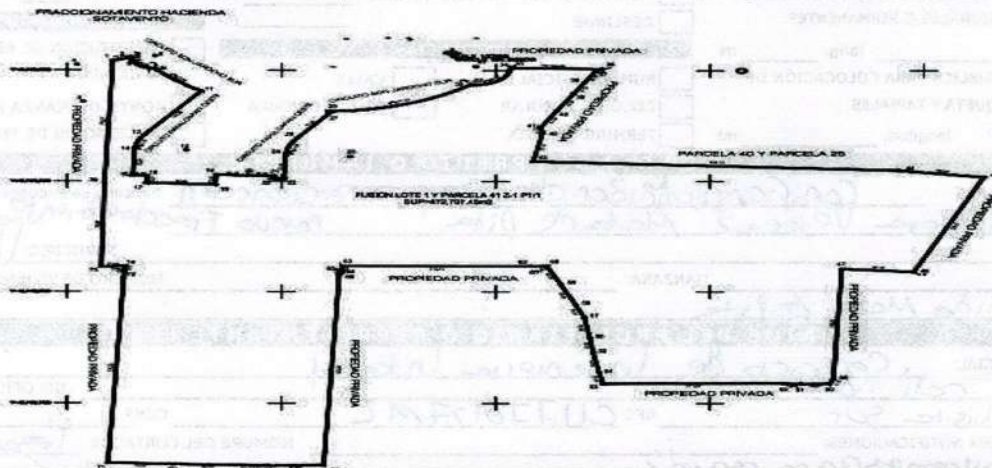
CELULAR: _____ FIRMA _____
EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CÉDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A.: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRÓNICO: _____
TELÉFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____ FIRMA _____

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

Situación actual del predio (consignando las calles colindantes, superficies y linderos, medidas del frente y fondo del predio, orientación de la manzana y distancia de las dos esquinas a los linderos del predio).



Bajo protesta de decir verdad, si los informes o declaraciones proporcionados por el particular resultan falsos, se aplicaran las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicios de las penas en que incurran aquellos que se conduzcan con falsedad de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. La actuación administrativa de la autoridad y la de los interesados se sujetará al principio de buena fe.

Aviso de Privacidad Simplificado de la Ventanilla Única:

El H. Ayuntamiento de Veracruz, es el responsable del tratamiento de los datos personales que nos proporcione.

Sus datos personales serán utilizados para:

- a) Recibir solicitudes de trámites y servicios,
- b) Integrar el registro de solicitudes,
- c) Gestionar y enviar a las diversas Direcciones del Ayuntamiento las solicitudes para su autorización,
- d) Entregar a los ciudadanos las autorizaciones emitidas, por lo que se comunica que no se efectuarán tratamientos adicionales.

Se informa que no realizarán transferencias que requieran su consentimiento, salvo aquellas que sean necesarias para atender requerimientos de información de una autoridad competente, debidamente fundados y motivados.

Usted podrá consultar el aviso de privacidad integral en: transparencia@veracruzmunipio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

12 ABR 2024

RECIBIDO

SELLO DE RECEPCIÓN