





H. Veracruz, Ver., a 24 de abril de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1666/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fracción de terreno resultante de la fusión del predio rústico "Tejería y Río Medio" y de dos fracciones derivadas del predio rústico "Tejería, Río Medio y el Jobo", lote 158 cat. manzana 015 cat. del Municipio de Veracruz, Ver.

8. Se acredita la Relotificación del fraccionamiento de interés social denominado "La Querencia Residencial", mediante Escritura Pública Número [REDACTED] Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED], pasada ante la fe de la Notaría Pública No. [REDACTED], con sede en la ciudad de [REDACTED] Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
9. Se acredita la Relotificación del fraccionamiento de interés social denominado "La Querencia Residencial", mediante Escritura Pública Número [REDACTED], Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED], pasada ante la fe de la Notaría Pública No. [REDACTED], con sede en la ciudad de [REDACTED], Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
10. Se acredita la Relotificación del estado actual de las manzanas 5, 14, 15, 16, 17, 23, 24, 26, 31, 38 y 39 del fraccionamiento de interés social denominado "La Querencia Residencial", mediante Escritura Pública Número [REDACTED], Libro [REDACTED], de fecha [REDACTED], pasada ante la fe de la Notaría Pública No. [REDACTED] con sede en la ciudad de [REDACTED] Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
11. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
12. Recibo de pago folio 20240416/09/00014, de fecha 16 de abril de 2024.

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 el **Distrito 9A, Fraccionamiento La Querencia Residencial**, con vocación **Habitacional**, **ID: D09, señalando una Densidad máxima 268viv/ha**; para predios con una superficie mayor a 201.00m<sup>2</sup>, **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**





H. Veracruz, Ver., a 24 de abril de 2024.  
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1666/2024  
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fracción de terreno resultante de la fusión del predio rústico "Tejería y Río Medio" y de dos fracciones derivadas del predio rústico "Tejería, Río Medio y el Jobo", lote 158 cat., manzana 015 cat. del Municipio de Veracruz, Ver.

**permitido el uso industrial ni el uso para infraestructura;** con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 70% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 280%, equivalente a 4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles).

De acuerdo al programa anteriormente mencionado, el giro requerido: "red de distribución de gas" NO ESTÁ PERMITIDO, es decir no es compatible con los usos de suelo establecidos y permitidos en la zona.

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.

**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, **el número de cajones de estacionamiento en función del uso al que se pretenda destinar el predio** de acuerdo a 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



ARQ. ADRIANA D. GONZÁLEZ VARELA  
 COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

KARLA MENA HERMIDA  
 SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

c.c.p. Archivo/ Minutario  
 JCTS/KMH/AJGV/MDLG/OUCH





H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
2022 - 2025
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
Y DESARROLLO URBANO

US/1660/2024

FORMATO MULTITRAMITE

NÚMERO DE TRAMITE: US/1660/2024 FECHA DE INGRESO: 16/04/24 FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 1100-1070-570
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO:

Table with columns: BAJO NUMERO, TOMO, DIA, MES, AÑO, Z. REG., TIPO, CONG., REG., MZA., LOTE, NIVEL, DEPTO., DIG.

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
VECS
OBRA NUEVA
REVALIDACIÓN DE LICENCIA
REMODELACIÓN
REGULARIZACIÓN
AMPLIACIÓN
CAMBIO DE PROYECTO
DEMOLICIÓN
BARDAS largo: alto:
ESTACIONAMIENTO
PATIOS DESCUBIERTOS
CISTERNAS
TANQUES SUBTERRÁNEOS
ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES
MOVIMIENTOS DE TIERRA
OTRAS LICENCIAS:
REMODELACIÓN INTERIOR
REMODELACIÓN DE FACHADA
LICENCIA DE VÍA PÚBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.
tipo de obra: long:
LICENCIA DE VÍA PÚBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETAS Y TAPIALES
días: longitud:

USO DE SUELO
CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
CAMBIO DE USO DE SUELO
LICENCIA DE USO DE SUELO
ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO
REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO
LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN
SUBDIVISIÓN lotes: Superf.:
FUSIÓN lotes: Superf.:
Imagen Urbana
FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA
LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B
RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B
LICENCIA ANUNCIOS TIPO C
RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C
PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA
RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA
TOPOGRAFÍA
ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL
DESLINDE
CONSTANCIAS
NÚMERO OFICIAL CALLE
COLONIA POPULAR AVANCE DE OBRA
TÉRMINO DE OBRA

LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS
CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL
ORDEN DE PUBLICACIÓN
PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL
DICTAMEN TECNICO LEGAL
RELOTIFICACIÓN
MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN
AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO
PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)
TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL
superficie: m² número de lotes:
ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO
TRASLADOS DE DOMINIO FINAL
superficie: m² número de lotes:
RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
MONTO DE FIANZA PARA RÉGIMEN
CANCELACIÓN DE FIANZA PARA RÉGIMEN

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE
PREDIO DESTINADO PARA: Red de Distribución de Gas en Fracc. de Interés Social
DOMICILIO: Carr. a Matacocuilté y Valente Díaz - 2 Lomas
ENTRE CALLES: MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NÚMERO: MANZANA: NÚMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: Fracc. La Querencia Residencial

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V.
DOMICILIO: Av. Ejército Mexicano NO. OFICIAL: 1122 int. 18
COLONIA: Eido Primero de Mayo Sur RFC: RDE7910023J3 CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRÓNICO: franciscotapa@hotmail.com
TELÉFONO LOCAL:
CELULAR: 938 110 3006
Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno.

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Arq. Ezequias Espino Toro
DOMICILIO: NO. OFICIAL:
COLONIA: RFC: CURP:
CEDULA PROFESIONAL: 8788985 REGISTRO MUNICIPAL: PRO-FIIE-205-19
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:
CORREO ELECTRÓNICO:
TELÉFONO LOCAL:
CELULAR:

**DATOS DEL PERITO CORRESPONSABLE DE OBRA  
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: \_\_\_\_\_  
DOMICILIO: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_  
CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_  
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_  
CORREO ELECTRÓNICO: \_\_\_\_\_  
TELÉFONO LOCAL: \_\_\_\_\_  
CELULAR: \_\_\_\_\_ Firma

**EN CÁLCULO ESTRUCTURAL**

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: \_\_\_\_\_  
DOMICILIO: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_  
CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_  
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_  
CORREO ELECTRÓNICO: \_\_\_\_\_  
TELÉFONO LOCAL: \_\_\_\_\_  
CELULAR: \_\_\_\_\_ Firma

**EN INSTALACIONES**

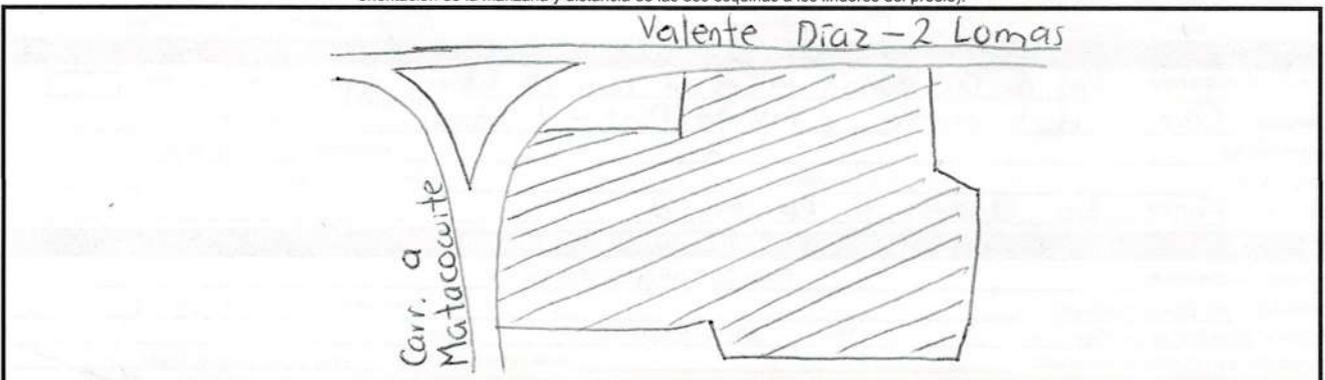
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: \_\_\_\_\_  
DOMICILIO: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_  
CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_  
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_  
CORREO ELECTRÓNICO: \_\_\_\_\_  
TELÉFONO LOCAL: \_\_\_\_\_  
CELULAR: \_\_\_\_\_ Firma

**EN DISEÑO URBANO**

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: \_\_\_\_\_  
DOMICILIO: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_  
CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_  
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_  
CORREO ELECTRÓNICO: \_\_\_\_\_  
TELÉFONO LOCAL: \_\_\_\_\_  
CELULAR: \_\_\_\_\_ Firma

**CROQUIS DE LOCALIZACION**

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 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 sus 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 se 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@veracruzmunipicio.gob.mx](mailto:transparencia@veracruzmunipicio.gob.mx) así como en el área de recepción de las instalaciones de la Ventanilla Única.



**SELLO DE RECEPCIÓN**