



H. Veracruz, Ver., a 21 de mayo de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1712/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Ricardo Flores Magón, lote 19, 20 y fracción del lote 26, manzana 8 perteneciente a la colonia Ignacio Zaragoza del Municipio de Veracruz, Ver.

**LYB REALTY DE MEXICO, S. A. DE C. V. Y COPROPIETARIOS  
C. CARLOS EUGENIO LUGO RAMÍREZ  
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 14 de mayo de 2024, para el predio ubicado en avenida Ricardo Flores Magón, lote 19, 20 y fracción del lote 26, manzana 8 perteneciente a la colonia Ignacio Zaragoza del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de [REDACTED] m<sup>2</sup>, según consta en Escritura Pública Número [REDACTED] inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo Número [REDACTED], Volumen [REDACTED], de la [REDACTED] sección, de fecha [REDACTED] con número de cuenta catastral [REDACTED]; donde manifiesta la intención de desarrollar **casa habitación**, 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 **LYB Realty de México, S. A. de C. V. y copropietarios**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED] Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED] pasada ante la fe de la Notaría Pública No. [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de [REDACTED] Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral denominada, **LYB Realty de México, S. A. de C. V.**, y la designación de representante legal **C. [REDACTED]** mediante Escritura Pública Número [REDACTED] Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED] pasada ante la fe de la Notaría Pública no. [REDACTED] debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
3. Credencial para votar, como identificación oficial del representante legal, **C. Carlos Eugenio Lugo Ramírez**; con clave [REDACTED].
4. Comprobante de pago del impuesto predial 2024, con cuenta catastral [REDACTED]
5. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
6. Recibo de pago folio 20240514/13/00029, de fecha 14 de mayo de 2024.

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, se emite la presente:





**VERACRUZ**  
NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 21 de mayo de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1712/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Ricardo Flores Magón, lote 19, 20 y fracción del lote 26, manzana 8 perteneciente a la colonia Ignacio Zaragoza del Municipio de Veracruz, Ver.

### CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

Por lo que, 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 **Corredor Urbano, Manuel Ávila Camacho**, con vocación **Habitacional, comercio de distrito y enfoque turístico, ID: 15**, señalando una **densidad máxima 804 viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 1001.00m<sup>2</sup>, equivalente a **106 viviendas** por la superficie total del predio; **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 primaria y **donde no está permitido el uso industrial y el uso para infraestructura está condicionado;** con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **960%**, equivalente a **12 niveles máximo de construcción (planta baja y once niveles).**



De acuerdo al programa anteriormente mencionado, el giro requerido: "casa habitación" **sí 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.**

**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 licencia de uso de Suelo; no autoriza tipo de obra alguno. 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.

Posteriormente, deberá tramitar la Licencia de Uso de Suelo, de acuerdo a lo establecido en los art. 142, 143, 144 y 146 del Reglamento de la Ley Número 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y a los artículos 35, 37, 38, 39 y 40 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.



El proyecto deberá proporcionar, **1 cajón de estacionamiento por vivienda para habitacional unifamiliar de hasta 119.00m<sup>2</sup>, 2 cajones de estacionamiento por vivienda para habitacional unifamiliar de 120 a 149.00m<sup>2</sup> y 3 cajones de estacionamiento por vivienda para habitacional unifamiliar de 250.00m<sup>2</sup> o superior**, con las medidas mínimas de 2.50x5.50m, 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**

DIRECCIÓN DE  
OBRAS PÚBLICAS  
Y DESARROLLO

**ARQ. ADRIANA E. GONZÁLEZ VALLEJO MIRA** *Kolmeush.*  
**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 DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y DESARROLLO URBANO

US/1712/2024

## FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: US/1712/2024 FECHA DE INGRESO: \_\_\_\_\_ FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-0070-  
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: \_\_\_\_\_ NÚMERO DE EXPEDIENTE: \_\_\_\_\_ FECHA DEL RESOLUTIVO: 597

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

### TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		USO DE SUELO		LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS	
<input type="checkbox"/> VECES _____ m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN	<input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL	<input type="checkbox"/> OBRA NUEVA _____ m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> CAMBIO DE USO DE SUELO	<input type="checkbox"/> ORDEN DE PUBLICACIÓN
<input type="checkbox"/> REVALIDACIÓN DE LICENCIA _____ m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> LICENCIA DE USO DE SUELO	<input type="checkbox"/> PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL	<input type="checkbox"/> REMODELACIÓN _____ m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO	<input type="checkbox"/> DICTAMEN TECNICO LEGAL
<input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN _____ m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO	<input type="checkbox"/> RELOTIFICACIÓN	<input type="checkbox"/> AMPLIACION _____ m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSIÓN	<input type="checkbox"/> MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN
<input type="checkbox"/> CAMBIO DE PROYECTO _____ m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> SUBDIVISION lotes: _____ Superf.: _____ m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO	<input type="checkbox"/> DEMOLICIÓN _____ m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> FUSIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
<input type="checkbox"/> BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml	<input type="checkbox"/> IMAGEN URBANA	<input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	<input type="checkbox"/> ESTACIONAMIENTO _____ cajones _____ m <sup>2</sup>	<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 <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B	<input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: _____ m <sup>2</sup> número de lotes: _____	<input type="checkbox"/> CISTERNAS _____ m <sup>3</sup>	<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 <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO C	<input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: _____ m <sup>2</sup> número de lotes: _____	<input type="checkbox"/> ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES _____ ml	<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C	<input type="checkbox"/> REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
<input type="checkbox"/> MOVIMIENTOS DE TIERRA _____ m <sup>3</sup>	<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 <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> TOPOGRAFIA	<input type="checkbox"/> CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN	<input type="checkbox"/> REMODELACION DE FACHADA _____ m <sup>2</sup>	<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. tipo de obra: _____ ml	<input type="checkbox"/> DESLINDE _____ m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES días: _____ longitud: _____ ml	<input type="checkbox"/> CONSTANCIAS	
	<input type="checkbox"/> NUMERO OFICIAL _____ CALLE			<input type="checkbox"/> COLONIA POPULAR _____ AVANCE DE OBRA	
	<input type="checkbox"/> TERMINO DE OBRA				

### DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Casa Habitación Indicar si se encuentra en centro histórico: NO  
DOMICILIO: Calle Ricardo Flores Magón NÚMERO OFICIAL: 2681  
ENTRE CALLES: Horacio Díaz Correa y Francisco Rivera Avila MUNICIPIO: Veracruz  
LOTE NÚMERO: 19 y 20 MANZANA: 8 NÚMERO DE VIVIENDAS: 1  
COLONIA: Ignacio Zaragoza

### DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: LYB Realty de Mexico S.A. de C.V.  
DOMICILIO: Calle Isla 8 NO. OFICIAL: 244  
COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: LRM-130413-5X1 CURP: \_\_\_\_\_  
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_ NOMBRE DEL CONTACTO: \_\_\_\_\_  
CORREO ELECTRÓNICO: diego@grupoalio.com  
TELÉFONO LOCAL: 2299-37-55-82 Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno.  
CELULAR: \_\_\_\_\_

### DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

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 \_\_\_\_\_

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA  
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO: \_\_\_\_\_  
 COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
 CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_  
 CORREO ELECTRONICO: \_\_\_\_\_  
 TELEFONO LOCAL: \_\_\_\_\_  
 CELULAR: \_\_\_\_\_ FIRMA \_\_\_\_\_

**EN CÁLCULO ESTRUCTURAL**

NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO: \_\_\_\_\_  
 COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
 CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_  
 CORREO ELECTRONICO: \_\_\_\_\_  
 TELEFONO LOCAL: \_\_\_\_\_  
 CELULAR: \_\_\_\_\_ FIRMA \_\_\_\_\_

**EN INSTALACIONES**

NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO: \_\_\_\_\_  
 COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
 CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_  
 CORREO ELECTRONICO: \_\_\_\_\_  
 TELEFONO LOCAL: \_\_\_\_\_  
 CELULAR: \_\_\_\_\_ FIRMA \_\_\_\_\_

**EN DISEÑO URBANO**

NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO: \_\_\_\_\_  
 COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
 CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_  
 CORREO ELECTRONICO: \_\_\_\_\_  
 TELEFONO 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 ser verdad, declaro que los datos consignados en este croquis de localización son verídicos y corresponden a la realidad, así como que no existen litigios pendientes, sin perjuicios de las penas en que incurrirán aquellos que se concluzan 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 proporciona.

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@veracruzmuniciplio.gob.mx](mailto:transparencia@veracruzmuniciplio.gob.mx) así como en el área de recepción de las

**H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**

14 MAY 2024

**RECIBIDO**

**SELLO DE RECEPCIÓN**