



NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

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

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2054/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Miguel Alemán, lote 3, manzana 6 perteneciente a la colonia Adolfo López Mateos del Municipio de Veracruz, Ver.

## C. MANUEL JUÁREZ JIMÉNEZ 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 13 de noviembre de 2024, para el predio ubicado en avenida Miguel Alemán, lote 3, manzana 6 perteneciente a la colonia Adolfo López Mateos del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **██████ m<sup>2</sup>**, según consta en Escritura pública número **██████**, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número **██████**, tomo **██████**, de la sección **██████**, de fecha **██████**, y con número de cuenta catastral **██████**; donde manifiesta la intención de desarrollar un **local comercial** 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 física, **C. Manuel Juárez Jiménez**, mediante Escritura pública número **██████** volumen **██████**, de fecha **██████**, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. **██████** con sede en la ciudad de **██████**, Ver., debidamente inscrita en el registro público de la propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. Manuel Juárez Jiménez**, con clave **██████**.
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2024, con cuenta catastral **██████**.
4. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
5. Recibo de pago folio 20241113/16/00007, de fecha 13 de noviembre 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 noviembre de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2054/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Miguel Alemán, lote 3, manzana 6 perteneciente a la colonia Adolfo López Mateos del Municipio de Veracruz, Ver.

## CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

Una vez constatado en 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, inscrito en el Registro público de la propiedad bajo Número 8, Volumen 1, de la sección sexta, de fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en el **Corredor Urbano, Miguel Alemán**, tramo vial de cabeza Olmeca a Bolívar, con vocación **comercial, pesado, comercio regional**, **ID:33**, señalando una **densidad máxima 335viv/ha**, para predios con una superficie de 201.00m<sup>2</sup> a 500.00m<sup>2</sup>, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **400%**, equivalente a **5 niveles máximo de construcción (planta baja y cuatro niveles)**.

### Donde **está permitido**:

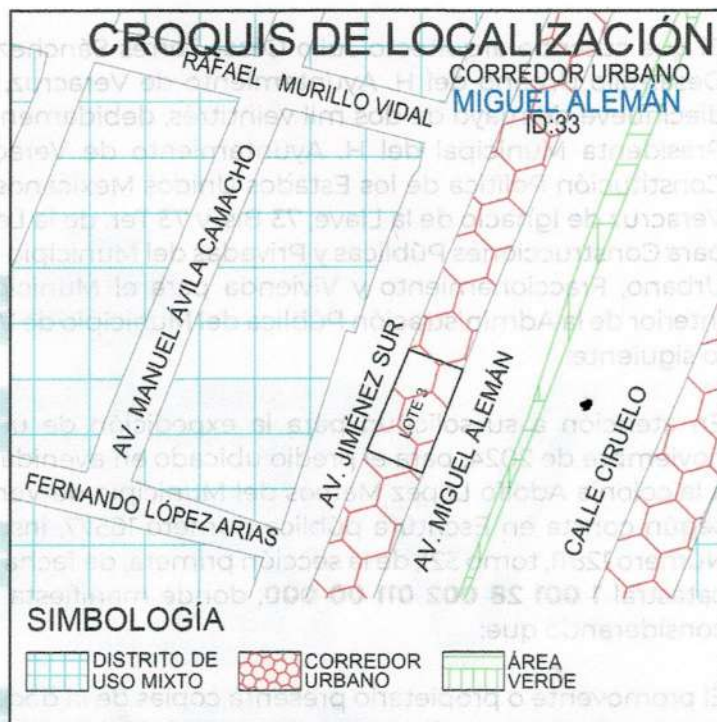
1. **Uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar;
2. **Uso mixto alto:** con base en los niveles permisibles, hasta el 75% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional;
3. **Uso comercial a nivel regional:** instalaciones que prestan servicios al centro de población, a la zona conurbada, o inclusive a otras poblaciones. No se permite en vialidades secundarias, ni en vialidades locales;
4. **Uso de equipamiento:** para vialidad regional;
5. **Uso industrial:** para industria ligera.
6. **Uso para infraestructura:** antenas de telecomunicaciones, radiodifusión, entre otros (TLC)

### Donde **está condicionado**:

1. **Uso de infraestructura:** instalaciones asociadas al buen funcionamiento del tendido de la red eléctrica (ELE), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de agua potable (HID), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de drenaje sanitario (SAN), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de gas (GAS) e Instalaciones para la Clasificación de Residuos Sólidos o material recuperable no perecedero u orgánico (CRS).

### Donde **no está permitido**:

7. **Uso industrial:** para industria mediana y pesada







H. Veracruz, Ver., a 21 de noviembre de 2024.  
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2054/2024  
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN  
para el predio ubicado en avenida Miguel Alemán,  
lote 3, manzana 6 perteneciente a la colonia Adolfo  
López Mateos del Municipio de Veracruz, Ver.

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 con 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.

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. Archivo/ Minutario  
JCTS/KMH/AJGV/MDLG/BAR





En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos. Se suprimieron. **(Clave catastral, Correo Electrónico, Celular, CURP, RFC, Nombre de Contacto, Firmas, Dirección).**



**H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**  
**2022 - 2025**  
**DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS**  
**Y DESARROLLO URBANO**

US/2054/2024

NÚMERO DE TRAMITE:	US/2054/2024	FECHA DE INGRESO:		FOLIO DE RECIBO DE INGRESO:	TD-020
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR		NÚMERO DE EXPEDIENTE:		FECHA DEL RESOLUTIVO:	749

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD						
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	7. REG.	

CLAVE CATASTRAL							
TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		USO DE SUELO		LOTIFICACION 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"/> AMPLIACIÓN	m <sup>2</sup>	<b>LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN</b>		<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"/> SUBDIVISIÓN	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		<b>IMAGEN URBANA</b>		<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		<b>REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO</b>	
<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>	<b>TOPOGRAFIA</b>		<input type="checkbox"/> CANCELACIÓN DE FIANZA PARA RECIMEN	
<input type="checkbox"/> REMODELACIÓN 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.		<input type="checkbox"/> DESLINDE	_____ m <sup>2</sup>		
tipo de obra: _____ long.: _____ ml		<b>CONSTANCIAS</b>			
<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: Uso comercial Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐

DOMICILIO: Prodl. Av. Miguel Alemán NÚMERO OFICIAL: 3199

ENTRE CALLES: Calle Nogal y Rafael Hdez. Ochoa. MUNICIPIO: Veracruz.

LOTE NÚMERO: 3 MANZANA: 6 Zona 3 NÚMERO DE VIVIENDAS:           

COLONIA: Adolfo López Mateos

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Manuel, Juárez Jiménez  
DOMICILIO: [REDACTED] NO. OFICIAL: [REDACTED]  
COLONIA: [REDACTED] RFC: [REDACTED] CURP: [REDACTED]  
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: [REDACTED] NOMBRE DEL CONTACTO: [REDACTED]  
CORREO ELECTRÓNICO: [REDACTED]  
TELÉFONO LOCAL: [REDACTED] Bajo protesta de decir verdad, juro que  
CELULAR: [REDACTED] el inmueble no se encuentra en  
estado litigioso alguno

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: \_\_\_\_\_

DOMICILIO: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_

COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_

CÉDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_

CORREO ELECTRÓNICO: \_\_\_\_\_

TELÉFONO LOCAL: \_\_\_\_\_



**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA  
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

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

**EN INSTALACIONES**

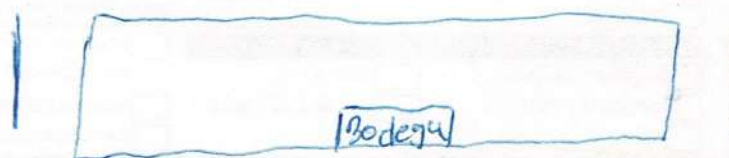
NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_  
DOMICILIO: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_  
CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_  
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_  
CORREO ELECTRONICO: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

**EN DISEÑO URBANO**

NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_  
DOMICILIO: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_  
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).



Col. Adolfo Lopez Mateos

Miguel Aleman

Bajo protesta de decir verdad, si los informes o declaraciones proporcionados por el particular resultan falsos, se aplicarán 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](mailto:transparencia@veracruzmunipio.gob.mx) así como en el área de recepción de las

**H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**

13 NOV 2024

**RECIBIDO**

**SELLO DE RECEPCIÓN**