



NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 26 de noviembre de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2072/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Xicoténcatl no. 521, esquina calle Víctimas del 25 de junio, lote 003 cat., manzana 038 cat. perteneciente al fraccionamiento Faros del Municipio de Veracruz, Ver.

**INCIAS AZAHARA, S. A. DE C. V.
C. ESMERALDA ISABEL TOSCA AYALA
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 15 de noviembre de 2024, para el predio ubicado en avenida Xicoténcatl no. 521, esquina calle Víctimas del 25 de junio, lote 003 cat., manzana 038 cat. perteneciente al fraccionamiento Faros 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 **██████████**; donde manifiesta la intención de desarrollar un **laboratorio clínico**, 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 **Incias Azahara, 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. Se acredita la cancelación de reserva de dominio, otorgada en favor de **Incias Azahara, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número **██████████** libro **██████████** de fecha **██████████** pasada ante la fe de la Notaría Pública Número **██████████** de la **██████████** Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de **██████████** Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Incias Azahara, S. A. de C. V.**, mediante Instrumento Público Número **██████████** Volumen **██████████** de fecha **██████████** pasada ante la fe de la Notaría Pública no **██████████** de la **██████████** Demarcación notarial, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
4. Poder que otorga **Incias Azahara, S. A. de C. V.**, a favor del **C. Esmeralda Isabel Tosca Ayala**, mediante Escritura Pública Número **██████████** volumen **██████████** de fecha **██████████** pasada ante la fe de la Notaría Pública no **██████████** con sede en la ciudad de **██████████** Ver.
5. Credencial para votar como identificación oficial de la representante legal, **C. Esmeralda Isabel Tosca Ayala**, con clave **██████████**





**VERA
CRUZ**

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 26 de noviembre de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2072/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Xicoténcatl no. 521, esquina calle Víctimas del 25 de junio, lote 003 cat., manzana 038 cat. perteneciente al fraccionamiento Faros del Municipio de Veracruz, Ver.

6. Comprobante de pago del impuesto predial 2024, con cuenta catastral [REDACTED]
7. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
8. Recibo de pago folio 20241115/16/00036, de fecha 15 de noviembre de 2024.

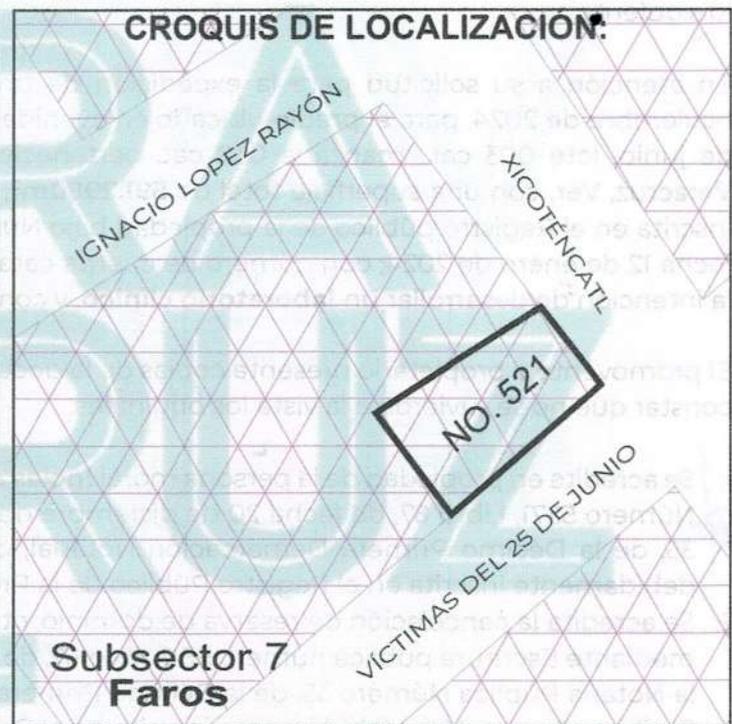
Con fundamento en los artículos 115 fracción V incisos a), y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 fracción XI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 71 fracción XII de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio 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:

CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

Una vez constatado el Programa de Ordenamiento, Mejoramiento y Revitalización del Centro Histórico de Veracruz, publicado en la Gaceta Oficial del Estado no. Extraordinario 15 en fecha 12 de enero de 2007, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 3044, volumen 153, de la sección primera, de fecha 09 de febrero de 2007, el predio referido se ubica en el **Sub-sector 7.- Faros**, con vocación **habitacional y oficinas**, con una **densidad media alta de 41 a 50 viv/ha**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de **0.70**, un Coeficiente de utilización de Suelo (CUS) de **2.10 a 2.80** y de **3 a 4 niveles de construcción (planta baja y tres niveles)**, altura permitida de **3 a 12 metros**; nivel patrimonial: **arquitectura patrimonial del siglo XX**.

Donde **está permitido:**

1. **Uso comercial:** turísticas, oficinas, despachos y consultorios, representaciones oficiales, embajadas, y oficinas consulares, galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre, bibliotecas, librerías y web café, internet archivos, templos y lugares para culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos, auditorios, teatros, cines, salas de concierto, cines, centros de convenciones, centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles, clubes sociales, salones para banquetes.
2. **Uso de equipamiento:** educación, cultura, se aplicará la normatividad que tiene SEDESOL y la SEDERE.





VERACRUZ

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 26 de noviembre de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2072/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Xicoténcatl no. 521, esquina calle Víctimas del 25 de junio, lote 003 cat., manzana 038 cat. perteneciente al fraccionamiento Faros del Municipio de Veracruz, Ver.

Donde está condicionado:

1. **Uso habitacional:** unifamiliar y plurifamiliar,
2. **Uso comercial:** venta de abarrotes, comestibles, y comida elaborada sin comedor, panaderías, minisupers, misceláneas, venta de artículos, manufacturados, farmacias y boticas, autoservicio, tiendas departamentales, gimnasios y adiestramiento físico, salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías, y laboratorios fotográficos y digitales, servicio de alquiler de artículos en general, bancos y casas de cambio, asilos de ancianos, casas de cuna, otras instituciones de asistencia, guarderías, jardines de niños, y escuelas para niños atípicos, escuelas primarias, academias de danza, belleza, contabilidad, computación e idiomas, escuelas secundarias y secundarias técnicas, escuelas preparatorias, institutos técnicos, centro de capacitación, cch, conalep, vocacionales, politécnicos, tecnológicos, universidades, centros de estudios de posgrado, y escuelas normales, hoteles, hostales y albergues, instalaciones portuarias, agencias de correos, telégrafos y teléfonos, centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público.
3. **Uso de Equipamiento:** Salud, Asistencia Social, Comercio, Abasto, Comunicaciones, Transporte, Recreación, Deporte, Administración Pública y Servicios Urbanos, se aplicará la normatividad que tiene SEDESOL y la SEDERE.
4. **Uso para preservación ecológica:** viveros, bosques, etc.

Donde no está permitido:

1. **Uso habitacional:** dúplex.
2. **Uso comercial:** bodega de productos no perecederos y bienes muebles, venta de material de construcción y madereras, centro comercial, venta y renta de vehículos y maquinaria, talleres automotrices, talleres de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores, y bicicletas, baños públicos, hospital de urgencias, de especialidades, general y centro médico, centros de salud, clínicas de urgencias y clínicas en general, laboratorios dentales, de análisis clínicos y radiografías, veterinarias, y tiendas de animales, cafés, restaurantes y cenadurías, fondas y comedores, centros nocturnos y discotecas, cantinas bares, cervecerías y video bares, centros deportivos, boliches, billares, pistas de patinaje, puestos de socorro y centrales de ambulancias, agencias funerarias, terminales de auto transporte urbano y foráneo, estaciones del sistema de transporte colectivo, estacionamientos públicos y gasolineras, helipuertos, centrales telefónicas sin atención al público, estaciones repetidoras de comunicación celular.
3. **Uso industrial:** microindustria, industria doméstica, sin riesgo.
4. **Uso para infraestructura:** subestaciones eléctricas, planta de tratamiento, etc.

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.

Eliminado: 6 espacios, Con fundamento en la Ley General De Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículo 3 Fracción XXXIII; 11 Fracción VII; 60, 65, 66, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículo 3 Fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia. Artículos Noveno y Trigésimo Octavo Lineamientos Generales de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como la elaboración de Versiones Públicas; emitidos por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos. Se suprimieron. (Clave catastral, Correo Electrónico, Celular, Nombre de Contacto, Firmas, Dirección).



VERACRUZ
NUESTRO PUERTO. NUESTRA CASA

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

US/2072/2024

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: US/2072/2024 FECHA DE INGRESO: 15/11/2024 FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: RCH/US/025/24
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: _____ NÚMERO DE EXPEDIENTE: _____ FECHA DEL RESOLUTIVO: _____

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

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

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		
<input type="checkbox"/>	VECS	m ²
<input type="checkbox"/>	OBRA NUEVA	m ²
<input type="checkbox"/>	REVALIDACIÓN DE LICENCIA	m ²
<input type="checkbox"/>	REMDELACIÓN	m ²
<input type="checkbox"/>	REGULARIZACIÓN	m ²
<input type="checkbox"/>	AMPLIACIÓN	m ²
<input type="checkbox"/>	CAMBIO DE PROYECTO	m ²
<input type="checkbox"/>	DEMOLICIÓN	m ²
<input type="checkbox"/>	BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml	
<input type="checkbox"/>	ESTACIONAMIENTO _____ cajones	m ²
<input type="checkbox"/>	PATIOS DESCUBIERTOS	m ²
<input type="checkbox"/>	CISTERNAS	m ³
<input type="checkbox"/>	TANQUES SUBTERRANEOS	m ³
<input type="checkbox"/>	ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	ml
<input type="checkbox"/>	MOVIMIENTOS DE TIERRA	m ²
<input type="checkbox"/>	OTRAS LICENCIAS:	
<input type="checkbox"/>	REMODELACION INTERIOR	m ²
<input type="checkbox"/>	REMODELACIÓN DE FACHADA	m ²
<input type="checkbox"/>	LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.	
	tipo de obra: _____ long.: _____ ml	
<input type="checkbox"/>	LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES	
	días: _____ longitud. _____ ml	

USO DE SUELO	
<input checked="" type="checkbox"/>	CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
<input type="checkbox"/>	CAMBIO DE USO DE SUELO
<input type="checkbox"/>	LICENCIA DE USO DE SUELO
<input type="checkbox"/>	ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO
<input type="checkbox"/>	REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO
LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN	
<input type="checkbox"/>	SUBDIVISIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m ²
<input type="checkbox"/>	FUSIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m ²
IMAGEN URBANA	
<input type="checkbox"/>	FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA
<input type="checkbox"/>	LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B
<input type="checkbox"/>	RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO A Y B
<input type="checkbox"/>	LICENCIA ANUNCIOS TIPO C
<input type="checkbox"/>	RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C
<input type="checkbox"/>	PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA
<input type="checkbox"/>	RENOVACIÓN O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA
TOPOGRAFIA	
<input type="checkbox"/>	ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ ml
<input type="checkbox"/>	DESLINDE _____ m ²
CONSTANCIAS	
<input type="checkbox"/>	NUMERO OFICIAL
<input type="checkbox"/>	COLONIA POPULAR
<input type="checkbox"/>	TERMINO DE OBRA
<input type="checkbox"/>	CALLE
<input type="checkbox"/>	AVANCE DE OBRA

LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS	
<input type="checkbox"/>	CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL
<input type="checkbox"/>	ORDEN DE PUBLICACIÓN
<input type="checkbox"/>	PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL
<input type="checkbox"/>	DICTAMEN TECNICO LEGAL
<input type="checkbox"/>	RELOTIFICACIÓN
<input type="checkbox"/>	MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN
<input type="checkbox"/>	AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO
<input type="checkbox"/>	PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
<input type="checkbox"/>	ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
<input type="checkbox"/>	ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)
<input type="checkbox"/>	TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: _____ m ² número de lotes: _____
<input type="checkbox"/>	ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO
<input type="checkbox"/>	TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: _____ m ² número de lotes: _____
REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
<input type="checkbox"/>	CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
<input type="checkbox"/>	MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN
<input type="checkbox"/>	CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE			
PREDIO DESTINADO PARA: <u>labora tono Clinico Usos Permitidos</u>	Indicar si se encuentra en centro histórico: <u>SI</u>		
DOMICILIO: <u>Xicoanca II esquina Victorias del 25 de junio</u>	NUMERO OFICIAL: <u>521</u>		
ENTRE CALLES: <u>Juanico Lopez Rayon</u>	MUNICIPIO: <u>Veracruz</u>		
LOTE NÚMERO: <u>003</u>	MANZANA: <u>038</u>	NUMERO DE VIVIENDAS: _____	
COLONIA: <u>Fraacc. FAROS</u>			

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL			
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: <u>INCIAS AZAHARA SA de CV</u>	NO. OFICIAL: <u>PT 10</u>		
DOMICILIO: <u>SM 63 MZ 12 LT 16 A</u>			
COLONIA: <u>Supermanzana 63</u>	RFC: <u>LA21002034FI</u>	CURP: _____	
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____	NOMBRE DEL CONTACTO: _____		
CORREO ELECTRÓNICO: <u>mare1111@hotmail.com</u>			
TELÉFONO LOCAL: <u>291-40 04 44</u>	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: _____	NO. OFICIAL: _____		
DOMICILIO: _____			
COLONIA: _____	RFC: _____	CURP: _____	
CEDULA 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: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 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: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

EN INSTALACIONES

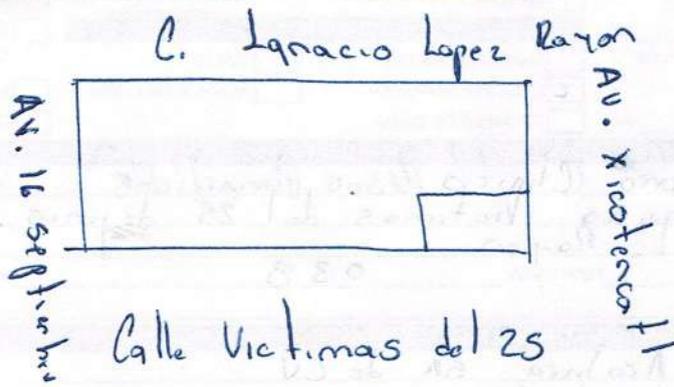
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 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).



Bajo protesta de decir verdad, si los informes o declaraciones proporcionados por el particular resultan falsos, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicio de las penas en que incurran aquellos que se conduzcan con falsedad de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables a 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@veracruz.municipio.gob.mx así como en el área de recepción de las

VERACRUZ SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y DE DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
 AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
 15 NOV 2024
RECIBIDO
 COORDINACIÓN DE CENTRO HISTÓRICO
 FIRMA _____ HORA 2:45 PM
 SELLO DE RECEPCIÓN