



H. Veracruz, Ver., a 12 de diciembre de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2097/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Esteban Morales número 645 esquina callejón Francisco J. Clavijero, lote 011 cat., manzana 101 cat. perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

C. HEIDI ETHEL RUIZ ZAVALA Y COPROPIETARIOS PRESENTES

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 04 de diciembre de 2024, para el predio ubicado en calle Esteban Morales número 645 esquina callejón Francisco J. Clavijero, lote 011 cat., manzana 101 cat. perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 15071, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 7978, volumen 399, de la sección primera, de fecha 23 de septiembre de 2022, y con número de cuenta catastral [REDACTED]; donde manifiesta la intención de desarrollar un **local comercial y/o oficinas**, 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 las personas físicas, **C. Heidi Ethel Ruiz Zavala y copropietarios**, mediante Escritura pública número 15071, libro 436, de fecha 07 de junio de 2022, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 13, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial de la propietaria, **C. Heidi Ethel Ruiz Zavala**, con clave [REDACTED].
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2024, con cuenta catastral [REDACTED].
4. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
5. Recibo de pago folio 20241204/14/00031, de fecha 04 de diciembre 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 en 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 **Perímetro A, Sub-sector 1.- Corredor**

Calle Juan de Grijalva No. 34

Fracc. Reforma Veracruz, Ver

229 200 22 49

veracruzmunicipio.gob.mx



Urbano Independencia, con vocación: **habitacional y mixto**, con una **densidad baja de 1 a 20 viv/ha**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) **hasta de 0.80**, un Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) **de 0.80 a 1.60** y hasta **2 niveles de construcción (planta baja y un nivel)**, altura permitida de **3 a 6 metros**; nivel patrimonial: **arquitectura patrimonial histórica**.

Donde **está permitido**:

1. **Uso habitacional:** unifamiliar y plurifamiliar,
2. **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, cineteca, centros de convenciones, centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles, clubes sociales, salones para banquetes.
3. **Uso de Equipamiento:** educación y cultura, se aplicará la normatividad que tiene SEDESOL y la SEDERE.

Donde **está condicionado**:

1. **Uso Comercial:** venta de abarrotes, comestibles, y comida elaborada sin comedor, panaderías, minisupers, misceláneas, venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas, autoservicio tiendas departamentales, talleres de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores, y bicicletas, 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, políticos, tecnológicos, universidades, centros de estudios de posgrado, y escuelas normales, cafés, restaurantes y cenadurías, fondas y comedores, centros nocturnos y discotecas, cantinas bares, cervecerías y video bares, hoteles, hostales y albergues, instalaciones portuarias, agencias de correos, telégrafos y teléfonos, centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público.
2. **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.
3. **Uso para Preservación ecológica:** viveros, bosques, etc.

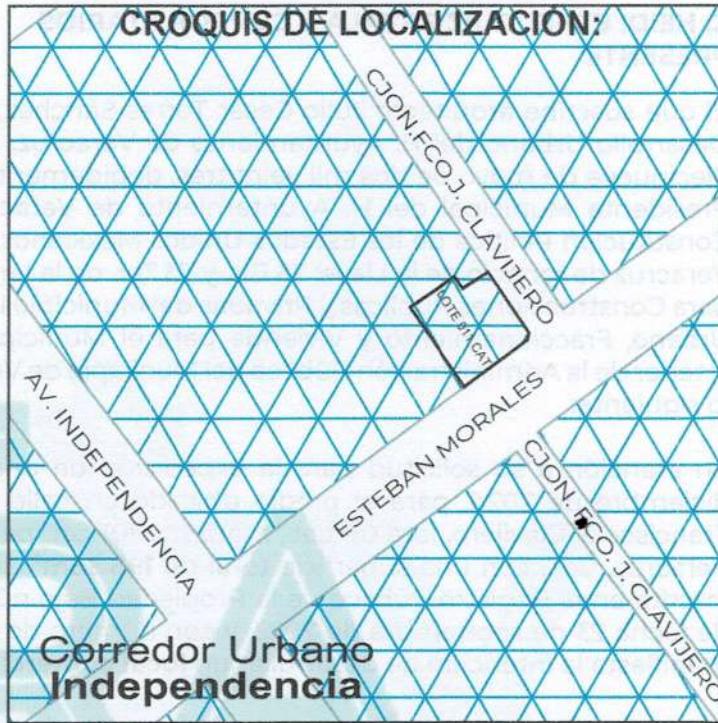
8. Donde **NO** **está permitido**:

1. **Uso habitacional:** dúplex

H. Veracruz, Ver., a 12 de diciembre de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2097/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Esteban Morales número 645 esquina callejón Francisco J. Clavijero, lote 011 cat., manzana 101 cat. perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.





H. Veracruz, Ver., a 12 de diciembre de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2097/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Esteban Morales número 645 esquina callejón Francisco J. Clavijero, lote 011 cat., manzana 101 cat. perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

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, 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, centros deportivos, boliche, 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.

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





H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
2022 - 2025
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
Y DESARROLLO URBANO US/2097/2024
FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: US/2097/2024

FECHA DE INGRESO: 04/12/2024

FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TCH/US/028/24

NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR

NÚMERO DE EXPEDIENTE:

FECHA DEL RESOLUTIVO:

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

BAJO NÚMERO	TOMO	DIA	MES	AÑO	Z. REG.
					[REDACTED]

CLAVE CATASTRAL

TIPO	CONC.	REC.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

- VECES _____ m²
- OBRA NUEVA _____ m²
- REVALIDACIÓN DE LICENCIA _____ m²
- REMODELACIÓN _____ m²
- REGULARIZACIÓN _____ m²
- AMPLIACIÓN _____ m²
- CAMBIO DE PROYECTO _____ m²
- DEMOLICIÓN _____ m²
- BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml
- ESTACIONAMIENTO _____ cajones _____ m²
- PATIOS DESCUBIERTOS _____ m²
- CISTERNAS _____ m³
- TANQUES SUBTERRÁNEOS _____ m³
- ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES _____ m²
- MOVIMIENTOS DE TIERRA _____ m³
- OTRAS LICENCIAS: _____
- REMODELACION INTERIOR _____ m²
- REMODELACIÓN DE FACHADA _____ m²
- LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.

tipo de obra: _____ long: _____ ml

LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES días: longitud: _____ ml

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: _____ m²
- FUSIÓN lotes: _____ Superf: _____ m²

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 NUMERO OFICIAL _____ ml
- DESLINDE _____ m²
- NUMERO OFICIAL _____
- CALLE _____
- COLONIA POPULAR _____
- AVANCE DE OBRA _____
- TERMINO DE OBRA _____

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: LOCAL COMERCIAL Y/O OFICINAS

Indicar si se encuentra en centro histórico: SI

DOMICILIO: ESTEBAN MORALES 645

NÚMERO OFICIAL:

ENTRE CALLES: ESQ. FRANCISCO CLAVIJERO

MUNICIPIO: VERACRUZ

LOTE NÚMERO:

NUMERO DE VIVIENDAS: 2

COLONIA: CENTRO

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: HEIDI ETHEL RUIZ ZAVALA Y COPROPIETARIOS

NO. OFICIAL:

DOMICILIO:

RFC:

CURP:

COLONIA:

NOMBRE DEL CONTACTO:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

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

CORREO ELECTRÓNICO:

TELÉFONO LOCAL:

CÉLULAR:

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:

NO. OFICIAL:

DOMICILIO: 100-10-00-00-00-00

REGISTRO S.S.A.

COLONIA:

RFC:

CURP:

CEDULA PROFESIONAL:

REGISTRO MUNICIPAL:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRÓNICO:

TELÉFONO LOCAL:

CELULAR:

FIRMA

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____

DOMICILIO: _____

COLONIA: _____

CEDULA PROFESIONAL: _____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

CORREO ELECTRONICO: _____

TELEFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____

RFC: _____

CURP: _____

NO. OFICIAL: _____

REGISTRO S.S.A. _____

FIRMA _____

EN CÁLCULO ESTRUCTURAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____

DOMICILIO: _____

COLONIA: _____

CEDULA PROFESIONAL: _____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

CORREO ELECTRONICO: _____

TELEFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____

RFC: _____

CURP: _____

NO. OFICIAL: _____

REGISTRO S.S.A. _____

FIRMA _____

EN INSTALACIONES

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____

DOMICILIO: _____

COLONIA: _____

CEDULA PROFESIONAL: _____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

CORREO ELECTRONICO: _____

TELEFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____

RFC: _____

CURP: _____

NO. OFICIAL: _____

REGISTRO S.S.A. _____

FIRMA _____

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____

DOMICILIO: _____

COLONIA: _____

CEDULA PROFESIONAL: _____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

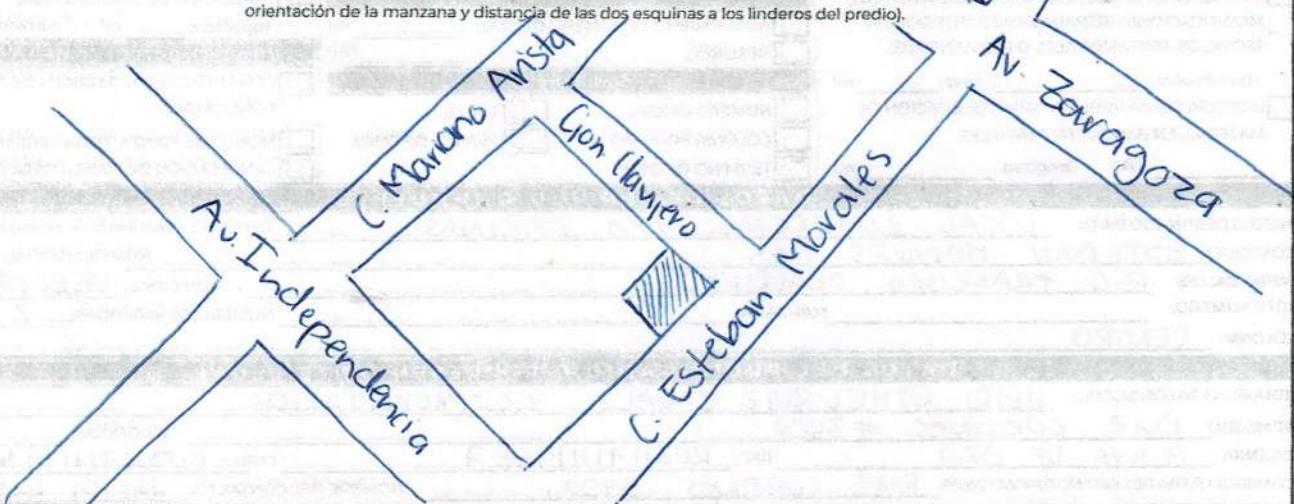
CORREO ELECTRONICO: _____

TELEFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____

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 perjuicio de las penas en que incurran aquellas que se conduzcan con falsedad de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. La función administrativa de la autoridad, para la ejecución de las sanciones, se sujetará al principio de buena fe.

La función administrativa de la autoridad, para la ejecución de las sanciones, 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@veracruzmunicipio.gob.mx así como en el área de recepción de las

04 DIC 2024

RECIBIDO

CORPORACIÓN DE CENTRO HISTÓRICO

FIRMA: _____

HORA: 1:37 pm

CELLO DE RECEPCIÓN