



H. Veracruz, Ver., a 31 de diciembre de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2115/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Río Tajo esquina calle Río Cares y esquina calle Río Lorez, fusión de lotes 16, 17, 18 y 19, manzana 50 perteneciente al fraccionamiento Lomas de Río Medio IV del Municipio de Veracruz, Ver.

C. JORGE EDMUNDO MAY GONZÁLEZ 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 24 de diciembre de 2024, para el predio ubicado en calle Río Tajo esquina calle Río Cares y esquina calle Río Lorez, fusión de lotes 16, 17, 18 y 19, manzana 50 perteneciente al fraccionamiento Lomas de Río Medio IV del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 25044, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 8405, volumen 421, de la sección primera, de fecha 06 de octubre de 2022, y con número de cuenta catastral [REDACTED] donde manifiesta la intención de desarrollar **2 locales comerciales**, 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. Jorge Edmundo May González**, mediante Escritura pública Número 25044, volumen 239, de fecha 27 de septiembre de 2022, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 3, 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 del propietario, **C. Jorge Edmundo May González**, con clave [REDACTED]
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2024, con cuenta catastral [REDACTED]
4. Cédula catastral no. [REDACTED], de fecha [REDACTED] con clave catastral [REDACTED] expedida por la Dirección de Planeación Catastral del H. Ayuntamiento de Veracruz.
5. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
6. Recibo de pago folio 20241224/20/00002, de fecha 24 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:



ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Río Tajo esquina calle Río Cares y esquina calle Río Lorez, fusión de lotes 16, 17, 18 y 19, manzana 50 perteneciente al fraccionamiento Lomas de Río Medio IV 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 **Distrito 12, Lomas de Río Medio IV**, con vocación **habitacional**, ID:D12, señalando una **densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 201.00m², equivalente a **14 viviendas** por la superficie total del predio, 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)**.



Donde **está** permitido:

- 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, en los que 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 (abarrotes, comestibles, panaderías, pescaderías, salchichonerías, cremerías, misceláneas, carnicerías, tortillerías, farmacias, zapaterías, etc.);
- Uso de equipamiento:** para vialidad local;

Donde **NO** está permitido:

- Uso industrial,**
- Uso para infraestructura:** antenas de telecomunicaciones, radiodifusión, entre otros (TLC), 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).



H. Veracruz, Ver., a 31 de diciembre de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2115/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Río Tajo esquina calle Río Cares y esquina calle Río Lorez, fusión de lotes 16, 17, 18 y 19, manzana 50 perteneciente al fraccionamiento Lomas de Río Medio IV 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
ARQ. ADRIANA J. GONZÁLEZ VALERROMERA, COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
KARLA MENA HERMIDA, SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

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





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

05/2115/2024

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: **TDU-0020-780**
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.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

CLAVE CATASTRAL							
TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.
<input type="text"/>							

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		
<input type="checkbox"/> VECES	_____	m ²
<input type="checkbox"/> OBRA NUEVA	_____	m ²
<input type="checkbox"/> REVALIDACIÓN DE LICENCIA	_____	m ²
<input type="checkbox"/> REMODELACIÓN	_____	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 ³
<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 SUBDIVISION / FUSIÓN		
<input type="checkbox"/> SUBDIVISION 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"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN 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 REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA		
TOPOGRAFÍA		
<input type="checkbox"/> ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ ml		
<input type="checkbox"/> DESLINDE _____ m ²		
CONSTANCIAS		
<input type="checkbox"/> NUMERO OFICIAL	<input type="checkbox"/> CALLE	
<input type="checkbox"/> COLONIA POPULAR	<input type="checkbox"/> AVANCE DE OBRA	
<input type="checkbox"/> TERMINO DE OBRA		

LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS		
<input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE INTEGRACION 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: **2 Locales Comerciales para Retail** Indicar si se encuentra en centro histórico:
DOMICILIO: **Av. Rio Tajo** NÚMERO OFICIAL: _____
ENTRE CALLES: **Calle Rio Lorez y Rio Cares** MUNICIPIO: _____
LOTE NÚMERO: **16, 17, 18 y 19** MANZANA: **50** NÚMERO DE VIVIENDAS: _____
COLONIA: **Lomas de Rio Medio IV**

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: **Jorge Edmundo May Gonzalez**
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____ NOMBRE DEL CONTACTO: _____
CORREO ELECTRÓNICO: _____
TELÉFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____
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: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CÉDULA 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: _____ 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

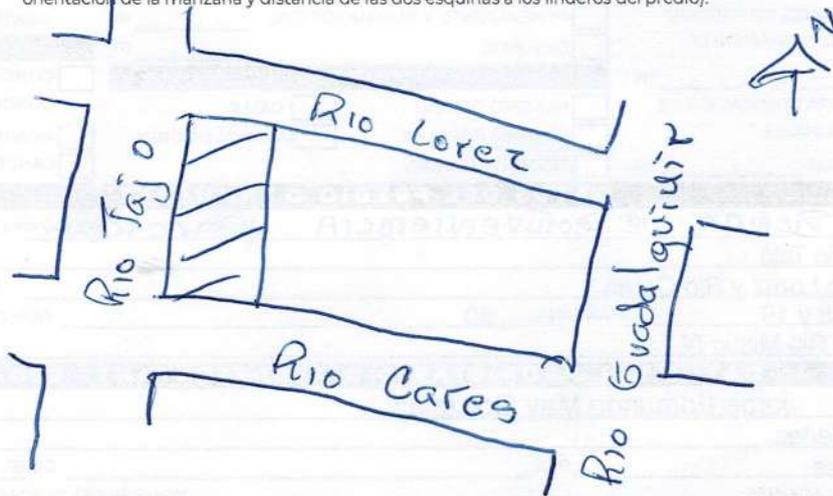
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
 DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

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).



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@veracruzmunicipio.gob.mx así como en el área de recepción de las

Pranude

VERA SUBDIRECCIÓN DE
AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

24 DIC 2024

RECIBIDO
SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS

FIRMA SELLO DE RECEPCIÓN