



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

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2116/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Xicoténcatl número oficial 1517, lote 6, manzana 27 perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver.

C. MARÍA ISABEL NEYRA PÉREZ

C. GERARDO MORALES LARA

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 26 de diciembre de 2024, para el predio ubicado en avenida Xicoténcatl número oficial 1517, lote 6, manzana 27 perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 11014, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 9597, volumen 480, de la sección primera, de fecha 28 de octubre de 2024, y con número de cuenta catastral [REDACTED], donde manifiesta la intención de desarrollar **edificio planta baja para estacionamiento y 3 niveles**, 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. María Isabel Neyra Pérez**, mediante Escritura pública Número 11014, volumen 403, de fecha 14 de octubre de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 41, 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. María Isabel Neyra Pérez**, con clave [REDACTED].
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2024, con cuenta catastral [REDACTED].
4. Poder General para pleitos, cobranzas y actos de administración que otorga la persona física **C. María Isabel Neyra Pérez** a favor de **C. Gerardo Morales Lara**, mediante Escritura pública Número 8298, volumen 304, de fecha 08 de octubre de 2020, pasada ante la fe de la Notaría pública número 41, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver.
5. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Gerardo Morales Lara**, con clave [REDACTED].
6. Alineamiento y No. Oficial, folio **A-5529/24**, de fecha 14 de noviembre de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
7. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
8. Recibo de pago folio 20241226/20/00011, de fecha 26 de diciembre de 2024.



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

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2116/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Xicoténcatl número oficial 1517, lote 6, manzana 27 perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver.

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 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 26, Xicoténcatl**, con vocación **Habitacional con comercio local y enfoque turístico**, ID:26, señalando una **densidad máxima 469 viv/ha**, para predios con una superficie de 201.00m² a 500.00m², equivalente a **13 viviendas** por la superficie total del predio, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) **hasta de 80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) **hasta de 560%**, equivalente a **7 niveles máximo de construcción (planta baja y seis 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 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 (zapaterías, tiendas de regalos, papelería, librerías, farmacias, tiendas de ropa, etc.);
- Uso de equipamiento:** para vialidad primaria;

Donde está condicionado:

- 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





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

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2116/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Xicoténcatl número oficial 1517, lote 6, manzana 27 perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver.

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:

- Uso industrial.**

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



SUBDIRECTORA DE

DESARROLLO URBANO

ARQ. ADRIANA J. GONZÁLEZ VALENCIA. KARLA MENA HERMIDA
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL



Eliminado: 12 espacios, Con fundamento legal: artículo 112 y 116 de 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, CURP, RFC,**

Nombre de Contacto, Firmas, Dirección).



**VERA
CRUZ**

MISMO PUERTO, NUESTRA CASA

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2022 - 2025

DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS

Y DESARROLLO URBANO

US-2116-2024

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE:	US-2116-21	FECHA DE INGRESO:		FOLIO DE RECIBO DE INGRESO:	TIN-020-78
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.	TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.

TRAMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

- VECES
- OBRA NUEVA
- REVALIDACIÓN DE LICENCIA
- REMODELACIÓN
- REGULARIZACIÓN
- AMPLIACIÓN
- CAMBIO DE PROYECTO
- DEMOLICIÓN
- BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml
- ESTACIONAMIENTO cajones. _____
- PATIOS DESCUBIERTOS
- CISTERNAS
- TANQUES SUBTERRÁNEOS
- ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES
- MOVIMIENTOS DE TIERRA
- OTRAS LICENCIAS: _____
- REMODELACION INTERIOR
- REMODELACIÓN DE FACHADA
- 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 SUELDO

- CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
- CAMBIO DE USO DE SUELDO
- LICENCIA DE USO DE SUELDO
- ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELDO
- REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELDO
- LICENCIA DE SUBDIVISION / 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

TOPOGRAFIA

- ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ ml
- DESLINDE _____ m²
- CONSTANCIAS
- NUMERO OFICIAL _____ ml
- COLONIA POPULAR _____ ml
- CALLE
- AVANCE DE OBRA
- TERMINÓ DE OBRA

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: **EDIFICIO P.B ESTAC. + 3 NIVELES**

Indicar si se encuentra en centro histórico: **NO**

DOMICILIO: **XICOHUECACT**

NÚMERO OFICIAL: **1517**

ENTRE CALLES: **J. AZUETA Y ITURBE**

MUNICIPIO: **VERACRUZ**

LOTE NÚMERO: **6** MANZANA: **27**

NUMERO DE VIVIENDAS: **9**

COLONIA: **RICARDO FUENTES MASON**

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: **GERARDO MORES LARA**

NO. OFICIAL: **[REDACTED]**

DOMICILIO: **[REDACTED]**

COLONIA: **[REDACTED]**

RFC: **[REDACTED]**

CURP: **[REDACTED]**

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: **[REDACTED]**

NOMBRE DEL CONTACTO: **[REDACTED]**

CORREO ELECTRÓNICO: **[REDACTED]**

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

TELÉFONO LOCAL: **[REDACTED]**

CELULAR: **[REDACTED]**

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: **[REDACTED]**

NO. OFICIAL: **[REDACTED]**

DOMICILIO: **[REDACTED]**

COLONIA: **[REDACTED]**

RFC: **[REDACTED]**

CURP: **[REDACTED]**

CÉDULA PROFESIONAL: **[REDACTED]**

REGISTRO MUNICIPAL: **[REDACTED]**

REGISTRO S.S.A. **[REDACTED]**

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: **[REDACTED]**

CORREO ELECTRÓNICO: **[REDACTED]**

TELÉFONO LOCAL: **[REDACTED]**

CELULAR: **[REDACTED]**

FIRMA: **[REDACTED]**

PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

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

EN CÁLCULO ESTRUCTURAL

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

EN INSTALACIONES

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

EN DISEÑO URBANO

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



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

