



NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

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.



VERACRUZ

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

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 469viv/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**:

1. **Uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar;

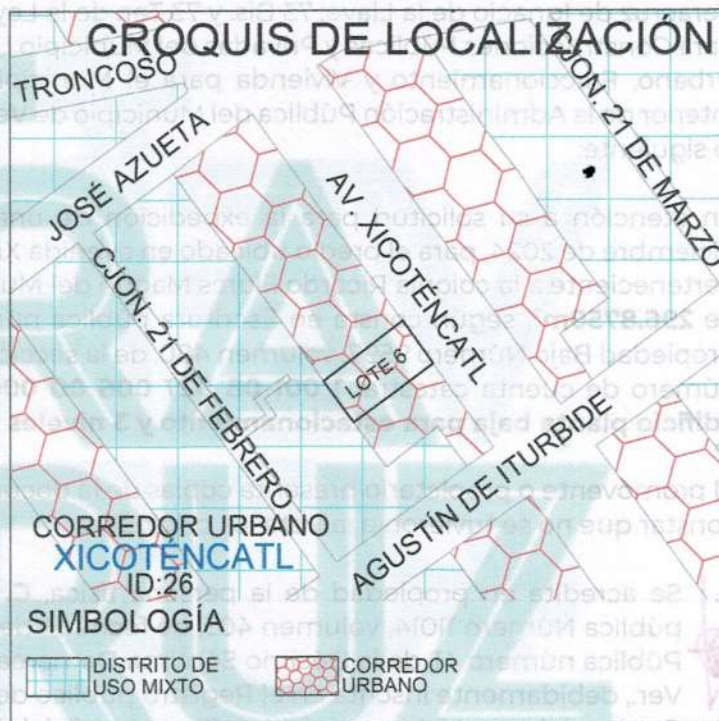
2. **Uso mixto bajo:** cuando en la planta baja presenta un uso distinto al habitacional, y los niveles superiores son habitacionales, en los que hasta el 34% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional;

3. **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.);

4. **Uso de equipamiento:** para vialidad primaria;

Donde **está condicionado**:

1. **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:

1. **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

ARQ. ADRIANA J. GONZÁLEZ VARELA
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

VERACRUZ
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

KARLA MENA HERMIDA

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).**

**NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA**

US-2116-2024

NÚMERO DE TRAMITE: 18-216-29 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 111-1020-78
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO:

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

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		USO DE SUELO		LOTIFICACIÓN Y FRACCIÓNAMIENTO	
<input type="checkbox"/> VECES	_____ m ²	<input checked="" type="checkbox"/> CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN		<input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL	
<input type="checkbox"/> OBRA NUEVA	_____ m ²	<input type="checkbox"/> CAMBIO DE USO DE SUELO		<input type="checkbox"/> ORDEN DE PUBLICACIÓN	
<input type="checkbox"/> REVALIDACIÓN DE LICENCIA	_____ m ²	<input type="checkbox"/> LICENCIA DE USO DE SUELO		<input type="checkbox"/> PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL	
<input type="checkbox"/> REMODELACIÓN	_____ m ²	<input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO		<input type="checkbox"/> DICTAMEN TECNICO LEGAL	
<input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN	_____ m ²	<input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO		<input type="checkbox"/> RELOTIFICACIÓN	
<input type="checkbox"/> AMPLIACIÓN	_____ m ²	LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION		<input type="checkbox"/> MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	
<input type="checkbox"/> CAMBIO DE PROYECTO	_____ m ²	<input type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN	lotes: _____ Superf.: _____ m ²	<input type="checkbox"/> AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO	
<input type="checkbox"/> DEMOLICIÓN	_____ m ²	<input type="checkbox"/> FUSIÓN	lotes: _____ Superf.: _____ m ²	<input type="checkbox"/> PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	
<input type="checkbox"/> BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml		IMAGEN URBANA		<input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	
<input type="checkbox"/> ESTACIONAMIENTO _____ cajones.	_____ m ²	<input type="checkbox"/> FÁCTIBILIDAD 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 ²	<input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B		<input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL	superficie: _____ m ² número de lotes: _____
<input type="checkbox"/> CISTERNAS	_____ m ³	<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 ³	<input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO C		<input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO FINAL	superficie: _____ m ² número de lotes: _____
<input type="checkbox"/> ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	_____ ml	<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C		REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
<input type="checkbox"/> MOVIMIENTOS DE TIERRA	_____ m ³	<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 ²	TOPOGRAFIA		<input type="checkbox"/> CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN	
<input type="checkbox"/> REMODELACIÓN DE FACHADA	_____ m ²	<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 ²		
tipo de obra: _____ long: _____ ml		CONSTANCIAS			
<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: EDIFICIO P.B ESTAC. + 3 NIVELES Indicar si se encuentra en centro histórico: NO
DOMICILIO: XICOTENCALT NÚMERO OFICIAL: 1517
ENTRE CALLES: J. AZUETA Y TURBADA MUNICIPIO: VERACRUZ
LOTE NÚMERO: 6 MANZANA: 27 NÚMERO DE VIVIENDAS: 9
COLONIA: PICARDO FERRER MASON

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: GERARDO MORALES LARA,
DOMICILIO: [REDACTED]
COLONIA: [REDACTED] RFC: [REDACTED] CURP: [REDACTED] NO. OFICIAL: [REDACTED]
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: [REDACTED] NOMBRE DEL CONTACTO: [REDACTED]
CORREO ELECTRÓNICO: [REDACTED]
TELÉFONO LOCAL: [REDACTED]
CELULAR: [REDACTED]

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

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____

DOMICILIO: _____

COLONIA: _____ RFC: _____ NO. OFICIAL: _____

CÉDULA PROFESIONAL: _____ CURP: _____

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

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: _____ FIRMA _____
CELULAR: _____

EN INSTALACIONES

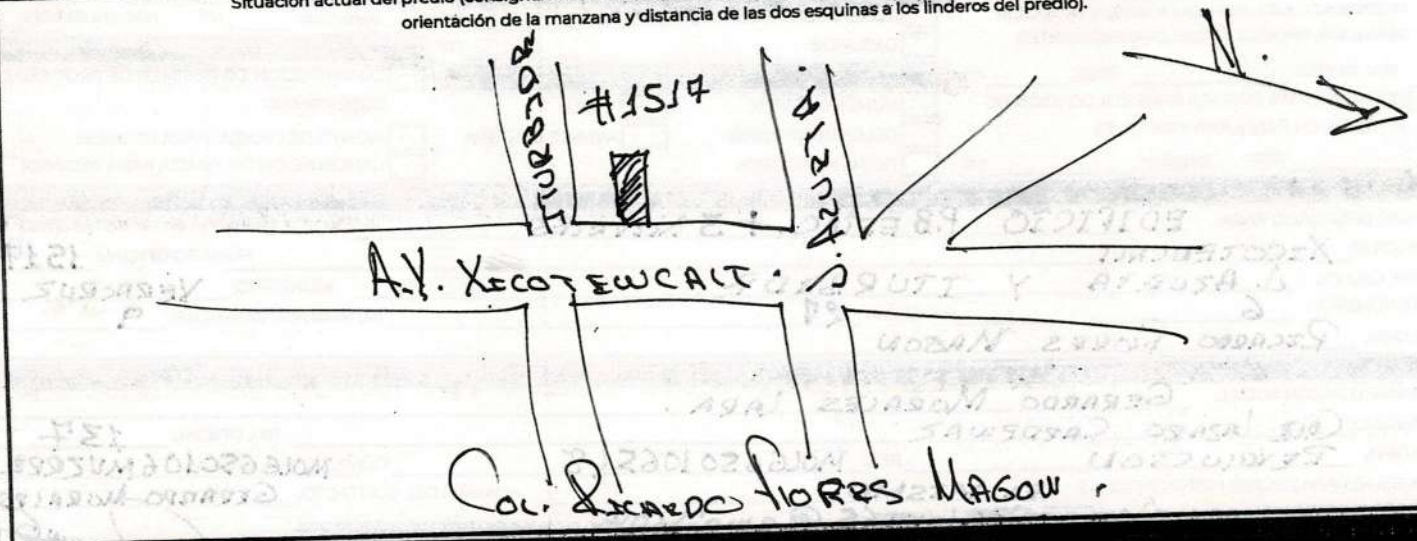
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____ FIRMA _____
CELULAR: _____

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: _____ FIRMA _____
CELULAR: _____

CROQUIS DE LOCALIZACION

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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

DIRECCION DE
TRAMITES Y LICENCIAS

6 DIC 2024

RECIBIDO

SELLO DE RECEPCION