



NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 30 de enero de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2151/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en parcela número 16 Z/1 P1/1 perteneciente al ejido Malibrán Las Brujas del Municipio de Veracruz, Ver.

C. MARÍA IRIS CAPETILLO URIOSTIQUE 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 28 de enero de 2025, para el predio ubicado en parcela número 16 Z/1 P1/1 perteneciente al ejido Malibrán Las Brujas del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Título de Propiedad Numero 000000009357, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 1706, Volumen 86, de la sección primera, de fecha 3 de febrero de 2011; con número de cuenta catastral [REDACTED]; donde manifiesta la intención de desarrollar **fraccionamiento habitacional** 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 Iris Capetillo Uriostique**, mediante Título de Propiedad Número 000000009357, de fecha 26 de enero de 2011, expedido en la ciudad de Xalapa, Veracruz.
2. Credencial para votar, como identificación oficial de la propietaria, **C. María Iris Capetillo Uriostique**; con clave [REDACTED].
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con clave catastral [REDACTED].
4. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
5. Recibo de pago folio 20250128/09/00035, de fecha 28 de enero de 2025.

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:



**VERA
CRUZ**

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 30 de enero de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2151/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en parcela número 16 Z/1 P1/1 perteneciente al ejido Malibrán Las Brujas del Municipio de Veracruz, Ver.

CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

Por lo que, una vez constatado 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, se observa que el predio recae en dos tipos de uso, de acuerdo con lo que a continuación se expone:

Una fracción del predio referido se ubica en el **Distrito 7, Malibrán las Brujas**, con vocación **Habitacional, ID: D07**.

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 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.);
4. **Uso de equipamiento:** para vialidad local.

Donde **NO está permitido**:

1. **Uso industrial.**
2. **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).





NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 30 de enero de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2151/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en parcela número 16 Z/I P1/1 perteneciente al ejido Malibrán Las Brujas del Municipio de Veracruz, Ver.

Señalando una **DENSIDAD BRUTA** de hasta **160 viviendas por hectárea** (equivalente a **1,631 viviendas** por la superficie total del predio). Con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **70%** para cualquier tamaño de lote resultante de la lotificación. Para lotes resultantes hasta de 200.00m², un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **210%**, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles)** y para lotes resultantes a partir de 201.00m², un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **280%**, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles)**. La **DENSIDAD NETA** dependerá de la superficie de los lotes resultantes, para predios hasta de 200.00m², la densidad máxima será de **201 viviendas por hectárea** y para predios con una superficie a partir de **201.00m²** la densidad máxima será de hasta **268 viviendas por hectárea**.

Otra fracción del área referida se ubica dentro del **Área Natural Protegida Tembladeras**, con vocación **Área Natural Protegida, ID: ANP**; donde **NO APLICAN** los usos **habitacional, mixto, comercial, equipamiento, industrial e infraestructura**; sin definir Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**), Coeficiente de Utilización del Suelo (**CUS**), **niveles máximos** ni **densidad máxima** de viviendas por hectárea. Los usos permitidos y no permitidos de esta fracción, se regulan de acuerdo al Resumen del Programa de Manejo del Área Natural Protegida Reserva Ecológica Tembladeras-Laguna Olmeca, Veracruz, de fecha 30 de noviembre de 2018, Núm. Ext.480, Tomo CXCVIII; una fracción del predio referido comprende un área dentro de la **Zona de Amortiguamiento, en la subzona de Preservación DONDE ESTÁN PERMITIDAS** las actividades de turismo sustentable, educación ambiental, inspección y vigilancia, restauración ecológica, investigación científica y monitoreo, control de residuos sólidos y el ordenamiento de sus actividades, señalización con fines de manejo y operación de áreas, prevención y combate de incendios y contingencias ambientales, tratamiento de aguas proveniente de descargas residuales, mantenimiento de las vías de comunicación, control y extracción de especies exóticas, reforestación con especies nativas y mantenimiento de la infraestructura presente **y NO ESTÁN PERMITIDAS** las actividades de cambio de uso del suelo para el desarrollo inmobiliario, cambio de uso de suelo del suelo para el desarrollo de nuevas áreas agrícolas, ganaderas y silvícolas, establecimiento de asentamientos humanos irregulares, vertimiento o descargas de desechos orgánicos, residuos sólidos, líquidos u otro tipo de contaminante dentro de los cuerpos de agua y su entorno, aprovechamiento del agua con fines potables, industrial y de cultivo, extracción ilegal de la flora y fauna silvestre, alteración o destrucción de sitios de alimentación, reproducción y refugio de la vida silvestre, introducción de especies exóticas, extracción de madera y leña, uso del fuego en áreas verdes, uso de explosivos, agricultura, ganadería, aprovechamiento forestal y modificar las condiciones naturales de los acuíferos.

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**.



**VERA
CRUZ**
NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 30 de enero de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2151/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en parcela número 16 Z/I PI/I perteneciente al ejido Malibrán Las Brujas del Municipio de Veracruz, Ver.

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 VALLE
COORDINADORA DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MPRA. KARLA MENA HERMIDA
SUBDIRECTORA DE
DESARROLLO URBANO

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



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

US-2151-25

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: US-2151-25 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-COZO-796
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	
☐ VECES	m ²
☐ INICIO DE OBRA PARCIAL	m ²
☐ OBRA NUEVA	m ²
☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA	m ²
☐ REMODELACIÓN	m ²
☐ REGULARIZACIÓN	m ²
☐ AMPLIACIÓN	m ²
☐ CAMBIO DE PROYECTO	m ²
☐ DEMOLICIÓN	m ²
☐ BARDAS largo: <u> </u> ml alto: <u> </u> ml	
☐ ESTACIONAMIENTO <u> </u> cajones	m ²
☐ PATIOS DESCUBIERTOS	m ²
☐ CISTERNAS	m ³
☐ TANQUES SUBTERRANEOS	m ³
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	ml
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA	m ³
☐ OTRAS LICENCIAS:	
☐ ADECUACIÓN DE LOCAL COMERCIAL	m ²
☐ PERMISO REMODELACIÓN FACHADA	m ²
☐ RUPTURA Y REPOSICIÓN DE BANQUETA Y/O VIALIDAD POR OBRAS Y/O INTRODUCCIÓN DE SERVICIOS	
tipo de obra: <u> </u> long.: <u> </u> ml	
☐ COLOCACIÓN DE MATERIAL DE CONSTRUCCION, TAPIALES, ETC.	
<u> </u> días: <u> </u> longitud. <u> </u> 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: <u> </u> Superf.: <u> </u> m ²	
☐ FUSIÓN lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> m ²	
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 <u> </u> ml	
☐ DESLINDE <u> </u> m ²	
CONSTANCIAS	
☐ NUMERO OFICIAL ☐ CALLE	
☐ COLONIA POPULAR ☐ AVANCE DE OBRA	
☐ TERMINO DE OBRA	

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

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: PARCELA 16 FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
DOMICILIO: BOULEVARD BICENTENARIO PARCELA 16, Z-1, P1-1 EJIDO MALIBRAN DE LAS BRUJAS NÚMERO OFICIAL:
ENTRE CALLES: MUNICIPIO: VERACRUZ
LOTE NÚMERO: PARCELA 16 MANZANA: NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: MALIBRAN, LAS BRUJAS

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: MARIA IRIS CAPETILLO URIOSTIQUE
DOMICILIO: NO. OFICIAL:
COLONIA: RFC: CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRÓNICO: Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno:
TELÉFONO LOCAL:
CELULAR:

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:

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 CALCULO 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

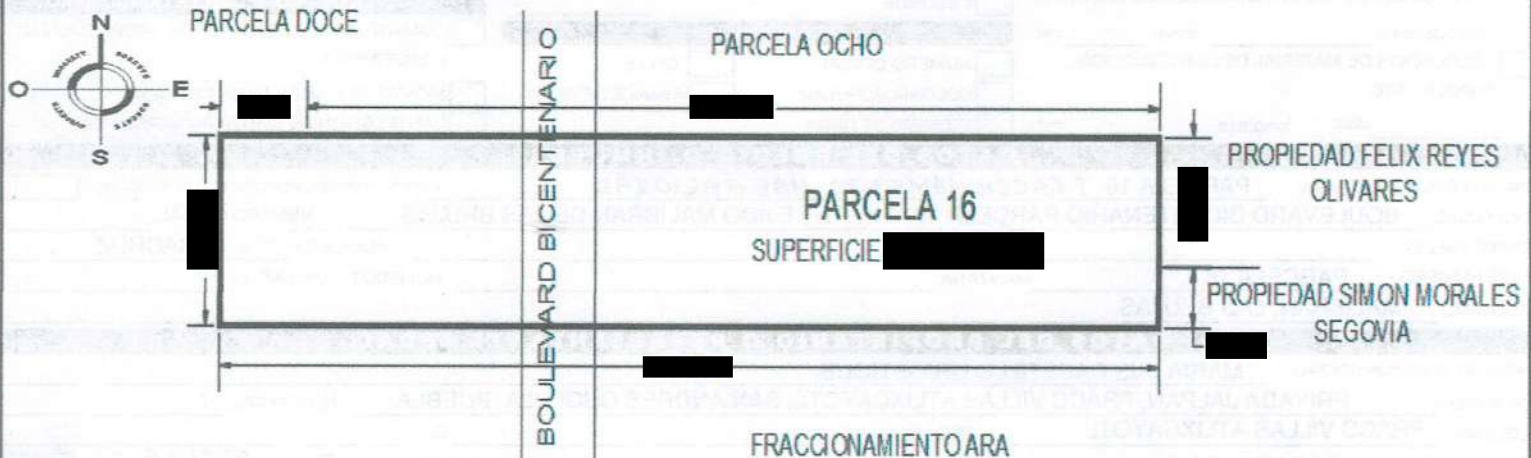
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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 aplicaran 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. La actuación administrativa de la autoridad 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 los interesados, debidamente fundados y motivados.

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

28 ENE 2025

RECIBIDO

HORA _____