



VERACRUZ

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

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

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2152/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en una fracción de la parcela número 8 Z-1 P1/1 perteneciente al ejido Malibrán Las Brujas del Municipio de Veracruz, Ver.

C. ANA MARÍA HERRERA MORALES Y COPROPIETARIOS 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 una fracción de la parcela número 8 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 Escritura pública número 48962, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 6753, volumen 338, de la sección primera, de fecha 18 de agosto de 2023, y 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 las personas físicas, **C. Ana María Herrera Morales y copropietarios**, mediante Escritura Pública Número 48962, Volumen 1075, de fecha 21 de marzo de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 12, 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. Ana María Herrera Morales**; 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 20250128/09/00036, 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:

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 (SÁN), 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).





Señalando una **DENSIDAD BRUTA** de hasta **160 viviendas por hectárea** (equivalente a **1,241 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**.

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

KARLA MENA HERMIDA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

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

Eliminado: 9 espacios, Con fundamento legal: artículo 112 y 116 de la Ley General De Transparencia Pública; 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, Nombre de Contacto, Firmas, Dirección).



VERACRUZ
MINISTERIO DE URBANISMO Y OBRAS PÚBLICAS

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
2022-2025
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
Y DESARROLLO URBANO **US-2182-25**

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: **US-2182-25** FECHA DE INGRESO: _____ FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: **T00-C02G**
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: _____ NÚMERO DE EXPEDIENTE: _____ FECHA DEL RESOLUTIVO: **795**

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD						CLAVE CATASTRAL							
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.	TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN				USO DE SUELO				LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS								
<input type="checkbox"/> VECES _____ m ²	<input checked="" type="checkbox"/> CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN	<input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL														
<input type="checkbox"/> INICIO DE OBRA PARCIAL _____ m ²	<input type="checkbox"/> CAMBIO DE USO DE SUELO	<input type="checkbox"/> ORDEN DE PUBLICACIÓN														
<input type="checkbox"/> OBRA NUEVA _____ m ²	<input type="checkbox"/> LICENCIA DE USO DE SUELO	<input type="checkbox"/> PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL														
<input type="checkbox"/> REVALIDACIÓN DE LICENCIA _____ m ²	<input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO	<input type="checkbox"/> DICTAMEN TÉCNICO LEGAL														
<input type="checkbox"/> REMODELACIÓN _____ m ²	<input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO	<input type="checkbox"/> RELOTIFICACIÓN														
<input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN _____ m ²	LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN				<input type="checkbox"/> MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN											
<input type="checkbox"/> AMPLIACIÓN _____ m ²	<input type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m ²	<input type="checkbox"/> ALTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO														
<input type="checkbox"/> CAMBIO DE PROYECTO _____ 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"/> DEMOLICIÓN _____ m ²	IMAGEN URBANA				<input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN											
<input type="checkbox"/> BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml	<input type="checkbox"/> FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA	<input type="checkbox"/> ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)														
<input type="checkbox"/> ESTACIONAMIENTO _____ cajones	<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"/> PATIOS DESCUBIERTOS _____ m ²	<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B	<input type="checkbox"/> ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO														
<input type="checkbox"/> CISTERNAS _____ 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"/> TANQUES SUBTERRANEOS _____ m ³	<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C	REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO														
<input type="checkbox"/> ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES _____ ml	<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"/> MOVIMIENTOS DE TIERRA _____ m ³	<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	<input type="checkbox"/> MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN														
<input type="checkbox"/> OTRAS LICENCIAS: _____	TOPOGRAFIA				<input type="checkbox"/> CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN											
<input type="checkbox"/> ADECUACIÓN DE LOCAL COMERCIAL _____ m ²	<input type="checkbox"/> ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ ml															
<input type="checkbox"/> PERMISO REMODELACIÓN FACHADA _____ m ²	<input type="checkbox"/> DESLINDE _____ m ²															
<input type="checkbox"/> RUPTURA Y REPOSICIÓN DE BANQUETA Y/O VALIDAD POR OBRAS Y/O INTRODUCCIÓN DE SERVICIOS	CONSTANCIAS															
tipo de obra: _____ long.: _____ ml	<input type="checkbox"/> NUMERO OFICIAL	<input type="checkbox"/> CALLE														
<input type="checkbox"/> COLOCACIÓN DE MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN, TAPIALES, ETC.	<input type="checkbox"/> COLONIA POPULAR	<input type="checkbox"/> AVANCE DE OBRA														
días: _____ longitud: _____ ml	<input type="checkbox"/> TERMINO DE OBRA															

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: **FRACC. PARCELA 8 FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL** Indicar si se encuentra en centro histórico:
DOMICILIO: **BOULEVARD BICENTENARIO FRACC PARCELA 8, Z-1, P1-1 EJIDO MALIBRAN DE LAS BRUJAS** NÚMERO OFICIAL: _____
ENTRE CALLES: _____ MUNICIPIO: **VERACRUZ**
LOTE NÚMERO: **FRACC PARCELA 8** MANZANA: _____ NÚMERO DE VIVIENDAS: _____
COLONIA: **MALIBRAN, LAS BRUJAS**

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: **HERRERA MORALES ANA MARIA**
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: _____

PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

NOMBRE O RAZÓN 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 CALCULO ESTRUCTURAL

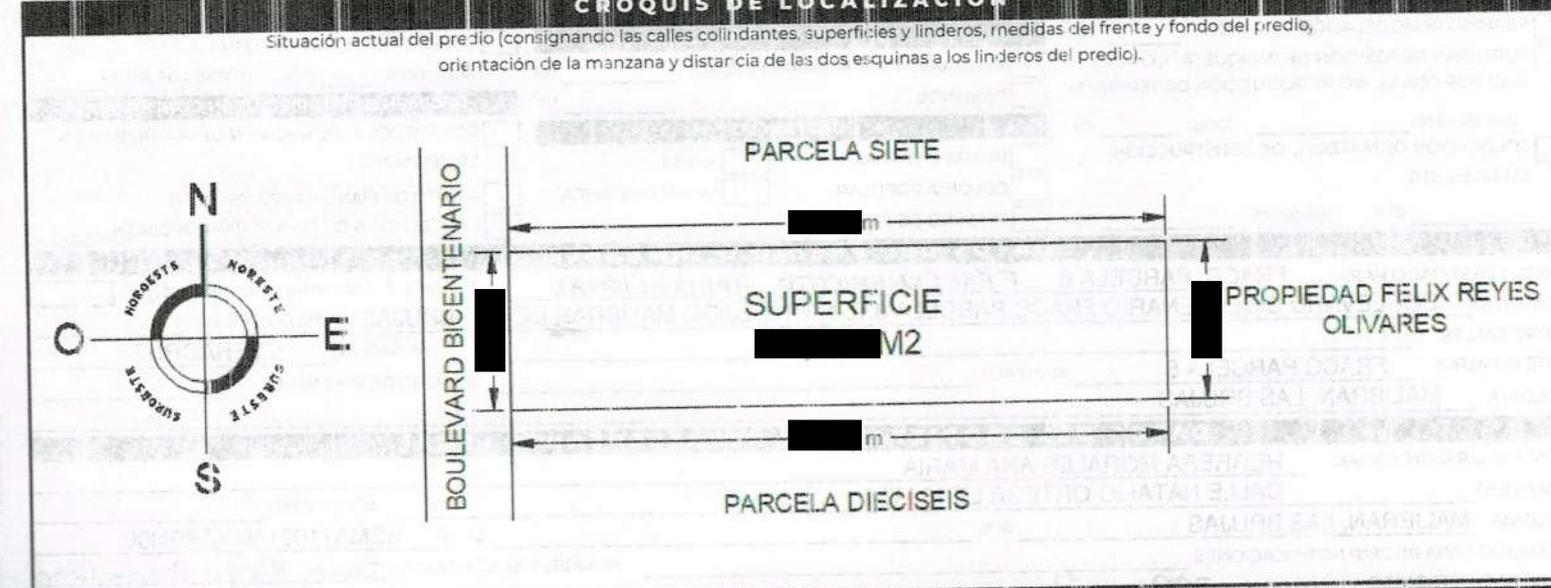
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____ FIRMA _____
 CELULAR: _____

EN INSTALACIONES

NOMBRE O RAZÓN 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 RAZÓN 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: _____



Bajo protesta de decir verdad, si los informes o declaraciones proporcionados por el particular resultan falsos, se aplicarán 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 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.

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
 TRÁMITES Y LICENCIAS

28 ENE 2025

RECIBIDO

SELLO DE RECEPCIÓN