



**VERA
CRUZ**

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 14 de marzo de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2211/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Miguel Lerdo número 920, fracción de terreno compuesto por los lotes 46, 48, 50 y 52, manzana 098 catastral perteneciente a la colonia Centro del municipio de Veracruz, ver.

C. JOSÉ FERNÁNDEZ LOBEIRA 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 10 de marzo de 2025, para el predio ubicado en calle Miguel Lerdo número 920, fracción de terreno compuesto por los lotes 46, 48, 50 y 52, manzana 098 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 25475, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 826, volumen 42, de la sección primera, de fecha 24 de enero de 2025, y con número de cuenta catastral [REDACTED] donde manifiesta la intención de desarrollar una **farmacia con tienda de autoservicio** 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. José Fernández Lobeira**, mediante Escritura pública número 25475, libro 483, de fecha 28 de noviembre de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 36, 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. José Fernández Lobeira**, con clave [REDACTED].
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED].
4. Alineamiento y No. Oficial, folio **A-6028/25**, de fecha 04 de febrero de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
5. Croquis de localización y reporte fotográfico del predio.
6. Recibo de pago folio 20250310/22/00013, de fecha 10 de marzo 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:

[Firma]



**VERA
CRUZ**

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 14 de marzo de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2211/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Miguel Lerdo número 920, fracción de terreno compuesto por los lotes 46, 48, 50 y 52, manzana 098 catastral perteneciente a la colonia Centro del municipio de Veracruz, ver.

CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

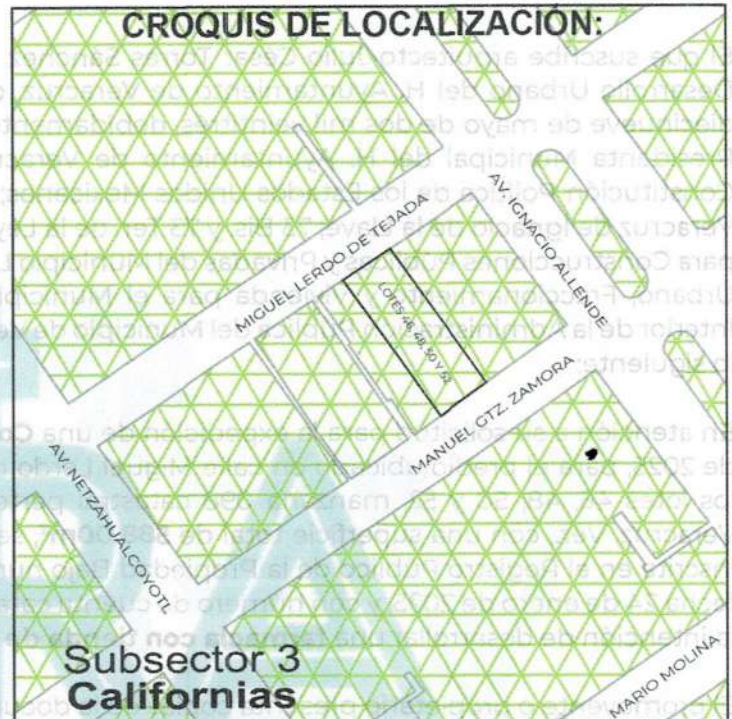
Una vez constatado el Programa de Ordenamiento, Mejoramiento y Revitalización del Centro Histórico de Veracruz, publicado en la Gaceta Oficial del Estado no. Extraordinario 15 en fecha 12 de enero de 2007, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 3044, volumen 153, de la sección primera, de fecha 09 de febrero de 2007, el predio referido se ubica en el **Sub-sector 3.- Californias**, con vocación: **habitacional y mixto**, con una **densidad alta de 51 a 60 viv/ha**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de **0.70**, un Coeficiente de utilización de Suelo (CUS) **hasta de 0.70 a 1.40** y hasta **2 niveles de construcción (planta baja y un nivel)**, altura permitida de **3 a 6 metros**; valor patrimonial: **sin valor patrimonial**.

Donde está permitido:

1. **Uso habitacional:** unifamiliar, plurifamiliar y dúplex;
2. **Uso comercial:** tiendas de autoservicio, talleres de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores y bicicletas, gimnasios y adiestramiento físico, salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías, y laboratorios fotográficos y digitales, asilos de ancianos, casas de cuna, otras instituciones de asistencia guarderías, jardines de niños, y escuelas para niños atípicos, escuelas primarias, academias de danza, belleza, contabilidad, computación e idiomas, escuelas secundarias y secundarias técnicas, escuelas preparatorias, institutos técnicos, centro de capacitación, cch, conalep, vocacionales, politécnicos, tecnológicos, universidades, centros de estudios de posgrado, y escuelas normales, centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles, centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público;
3. **Uso industrial:** Microindustria, industria doméstica, sin riesgo.

Donde está condicionado:

1. **Uso comercial:** bodega de productos no perecederos y bienes muebles, venta de abarrotes, comestibles, y comida elaborada sin comedor, panaderías, minisupers, misceláneas, venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas, venta y renta de vehículos y maquinaria, talleres automotrices, llanteras, servicio de alquiler de artículos en general, oficinas, despachos y consultorios, bancos y casas de cambio, hospital de urgencias, de especialidades, general y centro médico, centros de salud, clínicas de urgencias y clínicas en general, laboratorios dentales de análisis clínicos y radiografías, veterinarias, y tiendas de animales, bibliotecas, librerías y web café internet, archivos, templos y lugares para culto, instalaciones religiosas seminarios y conventos, cafés, restaurantes y cenadurías, fondas y comedores, auditorios, teatros, cines, salas de concierto, cineteca, clubes sociales, salones para banquetes, centros deportivos, hoteles, hostales y albergues, puestos de socorro y centrales de ambulancias, agencias funerarias, estaciones del sistema de transporte





H. Veracruz, Ver., a 14 de marzo de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2211/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Miguel Lerdo número 920, fracción de terreno compuesto por los lotes 46, 48, 50 y 52, manzana 098 catastral perteneciente a la colonia Centro del municipio de Veracruz, ver.

colectivo, estacionamientos públicos y gasolineras, agencias de correos telégrafos y teléfonos, estaciones repetidoras de comunicación celular;

2. **Uso de Equipamiento:** educación, cultura, salud, asistencia social, comercio, abasto, comunicaciones, transporte, recreación, deporte, administración pública y servicios urbanos;
3. **Uso para preservación ecológica:** Viveros, bosques, etc;

Donde **no está permitido:**

1. **Uso Comercial:** venta de material de construcción y maderera, tiendas departamentales, centro comercial, turísticas, baños públicos, representaciones oficiales, embajadas, y oficinas consulares, galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre, centros nocturnos y discotecas, cantinas bares, cervecerías y video bares, centros de convenciones boliches, billares, pistas de patinaje terminales de auto transporte urbano y foráneo, instalaciones portuarias, helipuertos, centrales telefónicas sin atención al público.
2. **Uso de infraestructura:** subestaciones eléctricas, planta de tratamiento, etc.

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



c.c.p. Archivo/ Minutario
JGTS/MDLC/BAR





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

US/2211/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: US/2211/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TDU-COZO
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 839

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NÚMERO	TOMO	DIA	MES	AÑO	Z. REG.

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

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN			
☐ VECES	_____	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: _____ ml alto: _____ ml			
☐ ESTACIONAMIENTO _____ 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: _____			
☐ REMODELACION INTERIOR	_____	m ²	
☐ REMODELACIÓN DE FACHADA	_____	m ²	
☐ 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 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 SUBDIVISION / FUSIÓN	
☐ SUBDIVISIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m ²	
☐ FUSIÓN lotes: _____ Superf.: _____ 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	
TOPOGRAFIA	
☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ ml	
☐ DESLINDE _____ 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: _____ m ² número de lotes: _____	
☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO	
☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL	
superficie: _____ m ² número de lotes: _____	
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: <u>Farmacia con tienda de Autoservicio</u>	Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
DOMICILIO: <u>Miguel Lerdo</u>	NÚMERO OFICIAL: <u>920</u>
ENTRE CALLES: <u>Ignacia Allard y Netzahualcoyotl</u>	MUNICIPIO: <u>Veracruz</u>
LOTE NÚMERO: <u>46,48,50,52</u> MANZANA: <u>098 Catastral</u>	NUMERO DE VIVIENDAS: _____
COLONIA: <u>Centro</u>	

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: <u>Jose Fernandez Labeira</u>	
DOMICILIO: <u> </u>	NO. OFICIAL: <u> </u>
COLONIA: <u> </u> RFC: <u> </u>	CURP: <u> </u>
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: <u> </u>	NOMBRE DEL CONTACTO: <u> </u>
CORREO ELECTRÓNICO: <u> </u>	Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno: <u> </u>
TELÉFONO LOCAL: <u> </u>	FIRMA: <u> </u>
CELULAR: <u> </u>	

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: <u> </u>	
DOMICILIO: <u> </u>	NO. OFICIAL: <u> </u>
COLONIA: <u> </u> RFC: <u> </u>	CURP: <u> </u>
CÉDULA PROFESIONAL: <u> </u> REGISTRO MUNICIPAL: <u> </u>	REGISTRO S.S.A. <u> </u>
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: <u> </u>	
CORREO ELECTRÓNICO: <u> </u>	
TELÉFONO LOCAL: <u> </u>	

**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

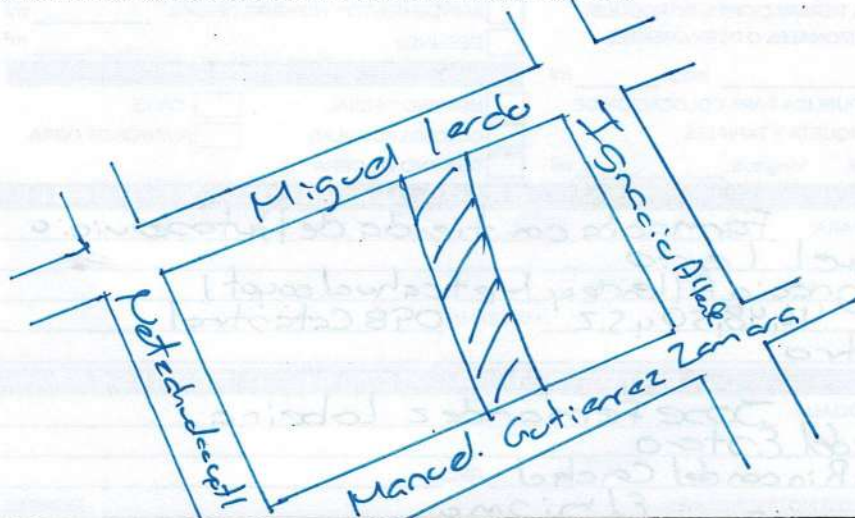
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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 aplicarán las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicio de las penas en que incurrirán 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@veracruzmunipio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

