



H. Veracruz, Ver., a 19 de marzo de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2218/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Guadalupe Victoria número 2541, fracción de lotes 176 y 178 antiguos, manzana 067 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. JUAN JERÓNIMO ZÁRATE RAMÍREZ  
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 12 de marzo de 2025, para el predio ubicado en avenida Guadalupe Victoria número 2541, fracción de lotes 176 y 178 antiguos, manzana 067 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m<sup>2</sup>, según consta en Escritura pública número 65743, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo no. 10669, volumen 534, de la sección primera, de fecha 02 de diciembre de 2024, y con número de cuenta catastral [REDACTED]; donde manifiesta la intención de desarrollar unos **departamentos** 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. Juan Jerónimo Zárate Ramírez**, mediante Escritura pública número 65743, volumen 2705, de fecha 04 de octubre de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 17, 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. Juan Jerónimo Zárate Ramírez**, con clave [REDACTED].
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED].
4. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
5. Recibo de pago folio 20250312/22/00015, de fecha 12 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:





## 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 59, Guadalupe Victoria**, tramo vial de Xalapa a Miguel Ángel de Quevedo, con vocación **Habitacional y Comercio local, ID:59**, señalando una **densidad máxima 201viv/ha**, para predios con una superficie hasta de 200.00m<sup>2</sup>, **equivalente a 2 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 240%**, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos 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 secundaria;

### 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 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.**





H. Veracruz, Ver., a 19 de marzo de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2218/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Guadalupe Victoria número 2541, fracción de lotes 176 y 178 antiguos, manzana 067 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

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



c.c.p. Archivo/ Minutario  
JCTS/MDLG/BAR



Eliminado: 8 espacios, Con fundamento legal: artículo 1112 y 1116 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, Nombre de Contacto, Firmas, Dirección).



VERA  
+CRUZ

NUESTRO PUERTO. NUESTRA CASA

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ  
2022-2025  
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS  
Y DESARROLLO URBANO US/2218/2025  
FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: US/2218/2025

FECHA DE INGRESO:

FOLIO DE RECIBO DE INGRESO:

TD-0201

NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR

NÚMERO DE EXPEDIENTE:

FECHA DEL RESOLUTIVO:

844

DATOS DE INSCRIPCION 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 CONSTRUCCION

|                                                                                                                                                        |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <input type="checkbox"/> VECS                                                                                                                          | _____ m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> OBRA NUEVA                                                                                                                    | _____ m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> REVALIDACIÓN DE LICENCIA                                                                                                      | _____ m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> REMODELACIÓN                                                                                                                  | _____ m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN                                                                                                                | _____ m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> AMPLIACIÓN                                                                                                                    | _____ m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> CAMBIO DE PROYECTO                                                                                                            | _____ m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> DEMOLICIÓN                                                                                                                    | _____ m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml                                                                                         |                      |
| <input type="checkbox"/> ESTACIONAMIENTO _____ cajones                                                                                                 | _____ m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> PATIOS DESCUBIERTOS                                                                                                           | _____ m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> CISTERNAS                                                                                                                     | _____ m <sup>3</sup> |
| <input type="checkbox"/> TANQUES SUBTERRANEOS                                                                                                          | _____ m <sup>3</sup> |
| <input type="checkbox"/> ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES                                                                                                 | _____ ml             |
| <input type="checkbox"/> MOVIMIENTOS DE TIERRA                                                                                                         | _____ m <sup>3</sup> |
| <input type="checkbox"/> OTRAS LICENCIAS: _____                                                                                                        |                      |
| <input type="checkbox"/> REMODELACION INTERIOR                                                                                                         | _____ m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> REMODELACIÓN DE FACHADA                                                                                                       | _____ m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> 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

|                                                                |
|----------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN |
| <input type="checkbox"/> CAMBIO DE USO DE SUELO                |
| <input type="checkbox"/> LICENCIA DE USO DE SUELO              |
| <input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO         |
| <input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO        |

LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSIÓN

|                                      |              |                               |
|--------------------------------------|--------------|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN | lotes: _____ | Superf.: _____ m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> FUSIÓN      | lotes: _____ | Superf.: _____ m <sup>2</sup> |

IMAGEN URBANA

|                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA                                                         |
| <input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B                                                          |
| <input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B                                          |
| <input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO C                                                              |
| <input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C                                              |
| <input type="checkbox"/> PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA                          |
| <input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA |

TOPOGRAFIA

|                                                        |                      |
|--------------------------------------------------------|----------------------|
| <input type="checkbox"/> ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL | _____ ml             |
| <input type="checkbox"/> DESLINDE                      | _____ m <sup>2</sup> |

CONSTANCIAS

|                                          |                                         |
|------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> NUMERO OFICIAL  | <input type="checkbox"/> CALLE          |
| <input type="checkbox"/> COLONIA POPULAR | <input type="checkbox"/> AVANCE DE OBRA |
| <input type="checkbox"/> TERMINO DE OBRA |                                         |

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA:

Departamentos

Indicar si se encuentra en centro histórico:

DOMICILIO:

Victoria

NÚMERO OFICIAL:

2541

ENTRE CALLES:

Zamora y Mario Molina

MUNICIPIO:

Veracruz

LOTE NÚMERO:

Fraccion 2 del 1-176-178

MANZANA:

NUMERO DE VIVIENDAS:

COLONIA:

Centro

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:

Juan Jerónimo Zárate Ramírez

NO. OFICIAL:

DOMICILIO:

████████████████

RFC:

CURP.:

COLONIA:

████████████████

NOMBRE DEL CONTACTO:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

████████████████

Bajo protesta de decir verdad, juro que

CORREO ELECTRÓNICO:

████████████████

el inmueble no se encuentra en

TELÉFONO LOCAL:

████████████████

estado litigioso alguno:

CELULAR:

████████████████

FIRMA

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:

████████████████

NO. OFICIAL:

DOMICILIO:

████████████████

RFC:

CURP.:

COLONIA:

████████████████

REGISTRO MUNICIPAL:

REGISTRO S.S.A.:

CÉDULA PROFESIONAL:

████████████████

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

████████████████

CORREO ELECTRÓNICO:

████████████████

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA**  
**EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_

DOMICILIO: \_\_\_\_\_

COLONIA: \_\_\_\_\_

CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_

CORREO ELECTRONICO: \_\_\_\_\_

TELEFONO LOCAL: \_\_\_\_\_

CELULAR: \_\_\_\_\_

NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_

REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_

CURP.: \_\_\_\_\_

REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_

FIRMA

**EN CÁLCULO ESTRUCTURAL**

NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_

DOMICILIO: \_\_\_\_\_

COLONIA: \_\_\_\_\_

CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_

CORREO ELECTRONICO: \_\_\_\_\_

TELEFONO LOCAL: \_\_\_\_\_

CELULAR: \_\_\_\_\_

NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_

REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_

CURP.: \_\_\_\_\_

REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_

FIRMA

**EN INSTALACIONES**

NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_

DOMICILIO: \_\_\_\_\_

COLONIA: \_\_\_\_\_

CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_

CORREO ELECTRONICO: \_\_\_\_\_

TELEFONO LOCAL: \_\_\_\_\_

CELULAR: \_\_\_\_\_

NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_

REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_

CURP.: \_\_\_\_\_

REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_

FIRMA

**EN DISEÑO URBANO**

NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_

DOMICILIO: \_\_\_\_\_

COLONIA: \_\_\_\_\_

CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_

CORREO ELECTRONICO: \_\_\_\_\_

TELEFONO LOCAL: \_\_\_\_\_

CELULAR: \_\_\_\_\_

NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_

REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_

CURP.: \_\_\_\_\_

REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_

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 prejuicios 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.

Usted podrá consultar el aviso de privacidad integral en: [transparencia@veracruzmunicipio.gob.mx](mailto:transparencia@veracruzmunicipio.gob.mx) así como en el área de recepción de las

**H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**

**12 MAR 2025**

**RECIBIDO**

SUBDIRECCIÓN DE TRAMITES Y LICENCIAS

FIRMA

HORA

SELLO DE RECEPCIÓN