



H. Veracruz, Ver., a 02 de abril de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2243/2025.

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN, para el predio ubicado en fusión de la fracción de las parcelas 6, 7, totalidad de la parcela 8, fracción de las parcelas 9, 17, 18, 19 y 22, perteneciente al Ejido Mata de Pita del Municipio de Veracruz, Ver.

**BANCO MONEX, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
MONEX GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA
C. YESENIA CAMPOS VIVEROS
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 Número 9 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 marzo de 2025, para el predio ubicado en fusión de la fracción de las parcelas 6, 7, totalidad de la parcela 8, fracción de las parcelas 9, 17, 18, 19 y 22, perteneciente al Ejido Mata de Pita del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 33049, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 1131, volumen 57, de la sección primera, de fecha 30 de enero de 2012, y con número de cuenta catastral [REDACTED] donde manifiesta la intención de desarrollar **uso habitacional y comercial**, 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 moral, **Banco Monex, S. A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, División Fiduciaria**, como fiduciario en el fideicomiso irrevocable de garantía y administración inmobiliaria con actividades empresariales identificado con el número F/164 (F diagonal ciento sesenta y cuatro), mediante escritura pública número 33049, libro 1111, de fecha 8 de diciembre de 2011, pasada ante la fe del titular la Notaría Pública No. 14, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
2. Se acredita la protocolización de oficio de autorización de proyecto de relotificación puntual y plano, que celebran, por una parte, **Banco Monex, S. A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, División Fiduciaria**, en su carácter de fiduciario en el fideicomiso irrevocable de garantía y administración inmobiliaria con actividades empresariales identificado con el número F/164 (F diagonal ciento sesenta y cuatro), representado por el **C. Miguel Ángel Chávez Ramos**, con la comparecencia de **Inmobiliaria El Globo, S.A. de C.V.**, representada por la **C. María Leonor Cortés Nájera**, mediante Escritura pública número 50254, libro 1907, de fecha 29 de enero de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 14 de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 1095, volumen 55, de la sección primera, de fecha 31 de enero de 2025.
3. Contrato de fideicomiso No. 164 irrevocable de garantía y administración inmobiliaria con actividades empresariales, que celebran por una primera parte, en su carácter de fideicomitente y fideicomisario



NUESTRO PUERTO. NUESTRA CASA

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2243/2025.

en segundo lugar, **Inmobiliaria el Globo, S.A. de C.V.**, por una segunda parte en su carácter de fideicomisario en primer lugar, **Banco Santander, S. A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Santander**, y por una tercera parte como fiduciario, **Banco Monex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, División Fiduciaria**.

- 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), y 78 de la Ley Número 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 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:

Una vez constatado en el Resumen del Programa de Manejo del Área Natural Protegida Reserva Ecológica Tembladeras-Laguna Olmeca, Veracruz, publicado en la Gaceta Oficial Órgano de Gobierno del Estado de Veracruz, Tomo CXCVIII, de fecha 30 de noviembre de 2018, Núm. Ext.480; que el predio referido se ubica dentro Subzona de Asentamientos Humanos de la Zona de Amortiguamiento, que son aquellas superficies donde se ha llevado a cabo el desarrollo de asentamientos humanos previos a la declaratoria del área protegida. Dicha Subzona, ocupa una superficie de 132.08 ha, e incluye las áreas delimitadas por asentamientos para construcción habitacional antes de la declaratoria del decreto y sus vialidades de acceso. Dentro de las **actividades permitidas** se encuentran: turismo sustentable, educación ambiental, inspección y vigilancia, restauración ecológica, reforestación con especies nativas, señalización con fines de manejo y operación de áreas, control de residuos sólidos y el ordenamiento de sus actividades, prevención y combate de incendios y contingencias ambientales, tratamiento de aguas proveniente de



H. Veracruz, Ver., a 02 de abril de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2243/2025.
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN.
para el predio ubicado en fusión de la fracción de las
parcelas 6, 7, totalidad de la parcela 8, fracción de las
parcelas 9, 17, 18, 19 y 22, perteneciente al Ejido Mata
de Pita del Municipio de Veracruz, Ver.

descargas residuales, mantenimiento de las vías de comunicación, mantenimiento de las líneas de transmisión de la CFE, **el desarrollo urbano, que deberá realizarse bajo criterios de conservación ambiental, y la instalación de infraestructura de servicios en general.**

Señalando una densidad de hasta 70 viv/ha, un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 70% y un Coeficiente de utilización de Suelo (CUS) hasta de 140%, equivalente a 2 niveles máximo de construcción (planta baja y un nivel), de acuerdo con lo estipulado en la constancia de uso de suelo no. de oficio cdus0902/02/2010, de fecha 22 de abril de 2010, expedida por la Dirección de Planeación y Licencias del H. Ayuntamiento de Veracruz.

Esta Constancia de Zonificación identifica el uso y las modalidades de uso de suelo permisibles por el Programa de Desarrollo Urbano y/o el 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 Resumen del Programa de Manejo del Área Natural Protegida Reserva Ecológica Tembladeras-Laguna Olmeca, Veracruz, 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 artículos 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.

ATENTAMENTE

2022 - 2025	 VERACRUZ
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO	

MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

ARO. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

c.c.p. Archivo/ Minutario
JCTS/MAAA





VERACRUZ

¡NUESTRO MUNDO NUEVA CASA

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

US/2243/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: US/2243/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 11001070
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 858

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
☐ 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	_____	m ²
☐ 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 SUBDIVISIÓN / 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: Habitacional - Comercial Indicar si se encuentra en centro histórico:
DOMICILIO: Parcelas 6, 9, 17, 19, 22 Ex Ejido Mata de Pita NÚMERO OFICIAL:
ENTRE CALLES: MUNICIPIO:
LOTE NÚMERO: MANZANA: NUMERO DE VIVIENDAS: Veracruz
COLONIA: Ex Ejido Mata de Pita Fraccionamiento Dream Lagoon

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Inmobiliaria El Globo
DOMICILIO: Calle Cali NO. OFICIAL: 305 lat 1m
COLONIA: Indavista Sur RFC: TGL790122J8 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: Arturo Gabriel Cabada Rueda
DOMICILIO: NO. OFICIAL:
COLONIA: RFC: CURP:
CÉDULA PROFESIONAL: 5941566 REGISTRO MUNICIPAL: PRO-CARA-119-12 REGISTRO S.S.A. DPCS-0126
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:
CORREO ELECTRÓNICO:
TELÉFONO LOCAL:

PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

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

EN INSTALACIONES

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____ NO. OFICIAL: _____
 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: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____ NO. OFICIAL: _____
 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).



El presente croquis de localización, al ser informado por los interesados para su uso en el trámite de autorización, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicio de las penas en que incurran aquellos que se contradigan con la Ley de Arrendamiento de Predios, Ley de Expropiación y Ley de Planeación del Estado de Veracruz, 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 así como en el área de recepción de las

2022 2023

VERACRUZ SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS

RECIBIDO

28 MAR 2025

SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

SELLO DE RECEPCIÓN