



H. Veracruz, Ver., a 02 de abril de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2244/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Arco de Constantino número oficial 112, lote 1, manzana 6 perteneciente al fraccionamiento Puerta Paraíso del Municipio de Veracruz, Ver.

C. PABLO DE LA CRUZ PONCE CASTRO 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 marzo de 2025, para el predio ubicado en calle Arco de Constantino número oficial 112, lote 1, manzana 6 perteneciente al fraccionamiento Puerta Paraíso del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **██████████ m²**, según consta en Escritura pública número 19604, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 8742, volumen 438, de la sección primera, de fecha 20 de octubre de 2022, y con número de cuenta catastral **██████████**; donde manifiesta la intención de desarrollar **uso 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 física, **C. Pablo De La Cruz Ponce Castro**, mediante Escritura Pública Número 19604, Volumen 618, de fecha 3 de mayo de 2022, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 43, con sede en la ciudad de Medellín, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para votar, como identificación oficial del propietario, **C. Pablo De La Cruz Ponce Castro** con clave **██████████**.
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con clave catastral **██████████**.
4. Alineamiento y No. oficial, folio **A-3372/23**, de fecha 08 de noviembre de 2023, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
5. Deslinde Municipal, folio no. **D-1216/23**, de fecha 27 de diciembre de 2023, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
6. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
7. Recibo de pago folio 20250328/23/00045, de fecha 28 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





ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Arco de Constantino número oficial 112, lote 1, manzana 6 perteneciente al fraccionamiento Puerta Paraíso del Municipio de Veracruz, Ver.

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 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/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

**MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO
ARRIOLA**
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO
URBANO



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



Eliminado: 14 censados, Con fundamento legal: Artículo 112 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículo 3 Fracción III; 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, RFC, Nombre de Contacto, Firmas, Dirección).



VERACRUZ
MUNICIPIO DE BUENA VISTA CASA

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

US/2244/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: US/2244/2025 FECHA DE INGRESO: _____ FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 11000020
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: _____ NÚMERO DE EXPEDIENTE: _____ FECHA DEL RESOLUTIVO: 859

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 | | |
|--------------------------|---|----------------|
| <input type="checkbox"/> | VECS | m ² |
| <input type="checkbox"/> | OBRA NUEVA | m ² |
| <input type="checkbox"/> | REVALIDACIÓN DE LICENCIA | m ² |
| <input type="checkbox"/> | REMEDIACIÓN | m ² |
| <input type="checkbox"/> | REGULARIZACIÓN | m ² |
| <input type="checkbox"/> | AMPLIACIÓN | m ² |
| <input type="checkbox"/> | CAMBIO DE PROYECTO | m ² |
| <input type="checkbox"/> | DEMOLICIÓN | m ² |
| <input type="checkbox"/> | BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml | |
| <input type="checkbox"/> | ESTACIONAMIENTO _____ cajones | m ² |
| <input type="checkbox"/> | PATIOS DESCUBIERTOS | m ² |
| <input type="checkbox"/> | CISTERNAS | m ³ |
| <input type="checkbox"/> | TANQUES SUBTERRANEOS | m ³ |
| <input type="checkbox"/> | ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES | ml |
| <input type="checkbox"/> | MOVIMIENTOS DE TIERRA | m ³ |
| <input type="checkbox"/> | OTRAS LICENCIAS: | |
| <input type="checkbox"/> | REMEDIACIÓN INTERIOR | m ² |
| <input type="checkbox"/> | REMEDIACIÓN DE FACHADA | m ² |
| <input type="checkbox"/> | LICENCIA DE VIA PÚBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES. | |
| | tipo de obra: _____ long.: _____ ml | |
| <input type="checkbox"/> | LICENCIA DE VIA PÚBLICA 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 SUBDIVISIÓN / FUSIÓN | |
| <input type="checkbox"/> | SUBDIVISIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m ² |
| <input type="checkbox"/> | FUSIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m ² |
| 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 ² |
| CONSTANCIAS | |
| <input type="checkbox"/> | NUMERO OFICIAL |
| <input type="checkbox"/> | COLONIA POPULAR |
| <input type="checkbox"/> | TERMINO DE OBRA |
| <input type="checkbox"/> | CALLE |
| <input type="checkbox"/> | AVANCE DE OBRA |

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

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Comercial Indicar si se encuentra en centro histórico: _____
DOMICILIO: Arco de Constantino NÚMERO OFICIAL: 112
ENTRE CALLES: _____ MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NÚMERO: 1 MANZANA: 6 NUMERO DE VIVIENDAS: _____
COLONIA: Fraccionamiento Puerta Paraíso

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Pablo de la Cruz Parra Castro
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____ NOMBRE DEL CONTACTO: _____
CORREO ELECTRÓNICO: _____
TELÉFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____
Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno: _____

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Aitana Gabriel Cabada Rueda
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CÉDULA PROFESIONAL: 5941566 REGISTRO MUNICIPAL: _____ 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

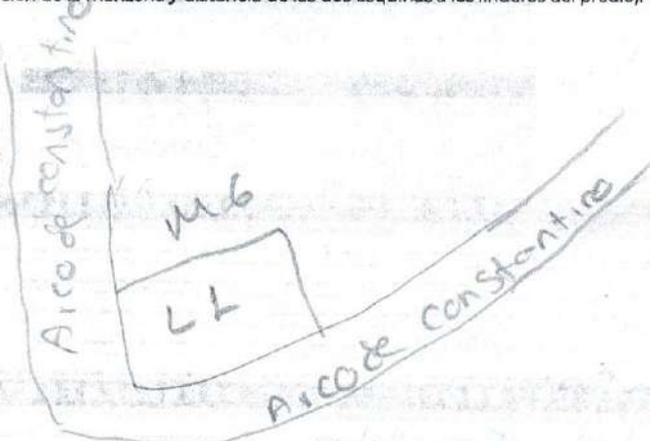
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____ NO. OFICIAL: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

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).



Para poder emitir el visto bueno de la información que se proporciona en el presente formulario, se analizarán los datos que el particular resalta, tales como: la veracidad de los datos, la conformidad de la información con la realidad y la legalidad de los datos que se consignan, en tal sentido de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. La información administrada por esta 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 comunicará 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

VERACRUZ
SUBDIRECCIÓN DE
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

28 MAR 2025

RECIBIDO

SUBDIRECCIÓN DE CUANTÍAS Y LICENCIAS

FIRMA _____ HORA _____ SELLO DE RECEPCIÓN