



H. Veracruz, Ver., a 16 de mayo de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1713/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Cinco esq. calle Doce, fusión de lotes 12 y 1, manzana 22 perteneciente a la colonia San José I del Municipio de Veracruz, Ver.

**INMOBILIARIA LAS GARDENIAS, S. A. DE C. V.**

**C. ANTONIO DE JESÚS RUÍZ ORTIZ**

**PRESENTE**

**INMOBILIARIA LA ZAMORANA, S. A. DE C. V.**

**C. ANTONIO DE JESÚS RUÍZ ORTIZ**

**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 16 de mayo de 2024, para el predio ubicado en calle Cinco esquina calle Doce, fusión de lotes 12 y 1, manzana 22 perteneciente a la colonia San José I del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de **m²**, según consta en Escritura Pública Número , inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo Número , Volumen , de la  sección, de fecha  con número de cuenta catastral  según corresponde, 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 denominada **Inmobiliaria Las Gardenias, S. A. de C. V.** mediante Escritura Pública Número  Libro , de fecha  pasada ante la fe de la Notaría Pública No.  de la  Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de  Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Cédula catastral no. , de fecha  con clave catastral  expedida por la Dirección de Planeación Catastral del H. Ayuntamiento de Veracruz.
3. Acredita su constitución la empresa denominada, **Inmobiliaria Las Gardenias S. A. de C. V.**, y la designación del representante legal **C. Antonio de Jesús Ruíz Ortiz**, mediante Escritura Pública Número , Volumen  de fecha  pasada ante la fe de la Notaría Pública no.  de la  Demarcación Notarial, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
4. Credencial para votar, como identificación oficial del representante legal, **C. Antonio de Jesús Ruíz Ortiz**; con clave
5. Contrato de arrendamiento, de fecha , que suscriben **Inmobiliaria las Gardenias, S. A. de C. V.**, representada por **C. Luz Raquel Espinoza Hernández** como "la





H. Veracruz, Ver., a 16 de mayo de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1713/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Cinco esq. calle Doce, fusión de lotes 12 y 1, manzana 22 perteneciente a la colonia San José I del Municipio de Veracruz, Ver.

arrendadora" y por otra parte **Inmobiliaria la Zamorana, S. A. de C. V.**, representada por el **C. Antonio de Jesús Ruiz Ortiz**, como "el arrendatario".

6. Acredita su constitución la empresa denominada, **Inmobiliaria la Zamorana, S. A. de C. V.**, y la designación del representante legal **C. Antonio de Jesús Ruiz Ortiz**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED], Volumen [REDACTED] de fecha [REDACTED], pasada ante la fe de la Notaría Pública no. [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
7. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en otorgar la presente:

### CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

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 Asentamiento 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.

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, el predio referido se ubica en el **DISTRITO 9, San José, con vocación Habitacional, ID: D09, señalando una Densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie mayor a 201.00m<sup>2</sup>; **donde está permitido el 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. Hasta el 34% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional; **uso comercial** a nivel barrio: comercios y servicios de consumo cotidiano, con cobertura a nivel colonia o fraccionamiento y preferentemente de alcance peatonal, tales como: alimentos (restaurantes y locales de comida), tiendas de abarrotes, minisúper, tienda de conveniencia, minorista local (Papelería, electrónica, ferretería, mercería, tienda de ropa, pinturas, florería, perfumería, zapatería, óptica, joyería, tienda naturista, regalos, fotos, copias, uniformes, auto lavado)

Calle Juan de Grijalva No. 34  
Frac. Reforma Veracruz, Ver  
229 200 22 49  
veracruzmunipio.gob.mx





H. Veracruz, Ver., a 16 de mayo de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1713/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Cinco esq. calle Doce, fusión de lotes 12 y 1, manzana 22 perteneciente a la colonia San José I del Municipio de Veracruz, Ver.

y/o farmacias; **uso de equipamiento** para vialidad local, **donde no está permitido el uso industrial ni el uso para infraestructura; con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 70% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 280%, equivalente a 4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles).**

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.** Por lo que deberá tramitar la Licencia de Uso de Suelo en caso de requerir Licencia de Construcción y/o Régimen de Condominio.

**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 autoriza algún tipo de obra. 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.

El proyecto deberá proporcionar, **el número de cajones de estacionamiento en función del uso al que se pretenda destinar el predio**, de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.

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





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

US/1713/2024

**FORMATO MULTITRÁMITE**

NÚMERO DE TRÁMITE: US/1713/2024 FECHA DE INGRESO: \_\_\_\_\_ FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TDU-COZO-599  
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: \_\_\_\_\_ NÚMERO DE EXPEDIENTE: \_\_\_\_\_ FECHA DEL RESOLUTIVO: \_\_\_\_\_

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"/> VECES	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	m <sup>2</sup>
<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"/> ADECUACIÓN DE LOCAL COMERCIAL	m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> REMODELACIÓN DE FACHADA	m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> LICENCIA DE VÍA PÚBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.	
tipo de obra: _____ long.: _____ ml	
<input type="checkbox"/> LICENCIA DE VÍA 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 <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	
TOPOGRAFÍA	
<input type="checkbox"/> ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL	ml
<input type="checkbox"/> DESLINDE	m <sup>2</sup>
CONSTANCIAS	
<input type="checkbox"/> NÚMERO OFICIAL	<input type="checkbox"/> CALLE
<input type="checkbox"/> COLONIA POPULAR	<input type="checkbox"/> AVANCE DE OBRA
<input type="checkbox"/> TÉRMINO 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 TÉCNICO 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 <sup>2</sup> número de lotes: _____
<input type="checkbox"/> ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO	
<input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO FINAL	superficie: _____ m <sup>2</sup> 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: USO DE SUELO COMERCIAL (COMERCIO) Indicar si se encuentra en centro histórico: NO  
DOMICILIO: CALLE 5 NÚMERO OFICIAL: 262  
ENTRE CALLES: \_\_\_\_\_ MUNICIPIO: VERACRUZ  
LOTE NÚMERO: FUSIÓN DEL LOTE 1 Y 12 MANZANA: 22 NÚMERO DE VIVIENDAS: \_\_\_\_\_  
COLONIA: SAN JOSE 1

**DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL**

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA LA ZAMORANA, S.A. DE C.V.  
DOMICILIO: CARRETERA ESTATAL SOLEDAD DE DOBLADO VERACRUZ NO. OFICIAL: KM.13+300  
COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: IZA850104JK8 CURP: \_\_\_\_\_  
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_ NOMBRE DEL CONTACTO: \_\_\_\_\_  
CORREO ELECTRÓNICO: usielg@gmail.com Bajo protesta de decir verdad, Juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno.  
TELÉFONO LOCAL: 2294654393  
CELULAR: \_\_\_\_\_

**DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA**

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
DOMICILIO: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_  
COLONIA: \_\_\_\_\_  
CÉDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_  
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_  
CORREO ELECTRÓNICO: \_\_\_\_\_  
TELÉFONO LOCAL: \_\_\_\_\_  
CELULAR: \_\_\_\_\_ FIRMA \_\_\_\_\_

PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA

EN DISEÑO ARQUITECTONICO

NOMBRE O RAZON SOCIAL:

DOMICILIO:

COLONIA:

CEDULA PROFESIONAL:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRONICO:

TELEFONO LOCAL:

CELULAR:

RFC:

CURP:

REGISTRO MUNICIPAL:

REGISTRO S.S.A.

NO. OFICIAL:

FIRMA

EN CALCULO ESTRUCTURAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL:

DOMICILIO:

COLONIA:

CEDULA PROFESIONAL:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRONICO:

TELEFONO LOCAL:

CELULAR:

RFC:

CURP:

REGISTRO MUNICIPAL:

REGISTRO S.S.A.

NO. OFICIAL:

FIRMA

EN INSTALACIONES

NOMBRE O RAZON SOCIAL:

DOMICILIO:

COLONIA:

CEDULA PROFESIONAL:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRONICO:

TELEFONO LOCAL:

CELULAR:

RFC:

CURP:

REGISTRO MUNICIPAL:

REGISTRO S.S.A.

NO. OFICIAL:

FIRMA

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZON SOCIAL:

DOMICILIO:

COLONIA:

CEDULA PROFESIONAL:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRONICO:

TELEFONO LOCAL:

CELULAR:

RFC:

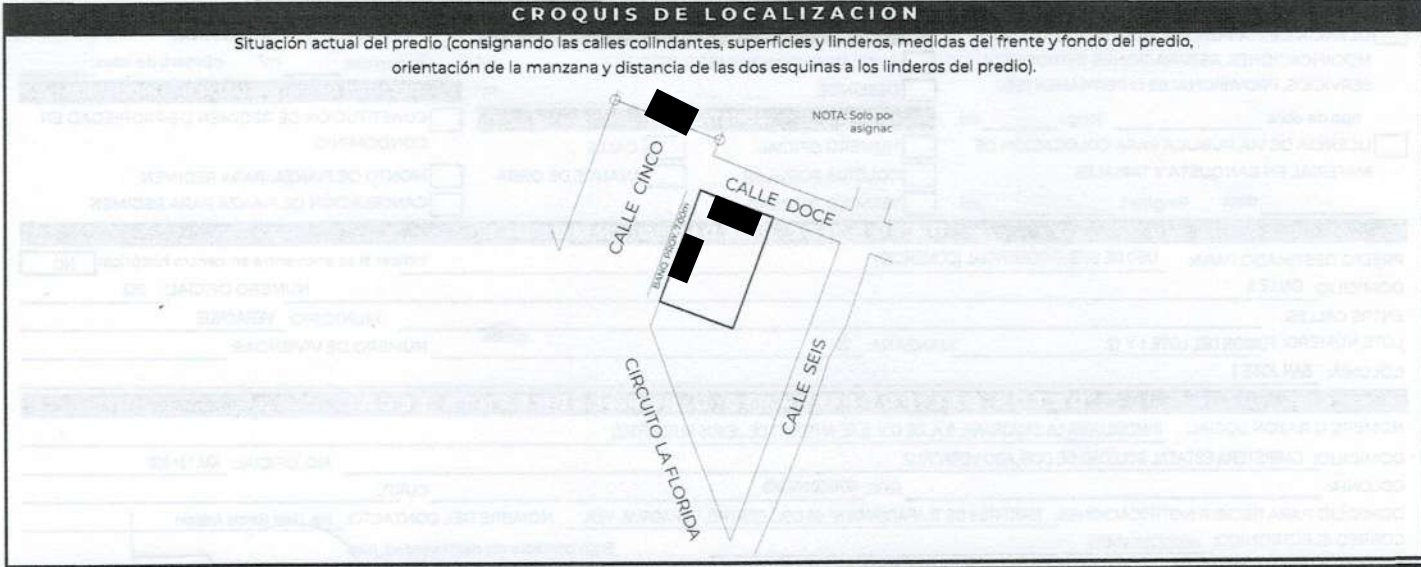
CURP:

REGISTRO MUNICIPAL:

REGISTRO S.S.A.

NO. OFICIAL:

FIRMA



Bajo protesta de decir verdad, si los informes o declaraciones proporcionados por el particular resultan falsos, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicios 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@veracruzmunipicio.gob.mx](mailto:transparencia@veracruzmunipicio.gob.mx) así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

16 MAY 2024

RECIBIDO

FIRMA

SELLO DE RECEPCION