



H. Veracruz, Ver., a 07 de agosto de 2024.  
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1871/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida La Fragua número 465, fusión de la fracción del lote 11 y lote 134, manzana 34 perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. MARILUZ SOSA AHUMADA  
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 01 de agosto de 2024, para el predio ubicado en avenida La Fragua número 465, fusión de la fracción del lote 11 y lote 134, manzana 34 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 [REDACTED] inscrita en el Registro público de la propiedad bajo Número [REDACTED] volumen [REDACTED] de la [REDACTED] sección, de fecha [REDACTED] con número de cuenta catastral [REDACTED]; donde manifiesta la intención de desarrollar **habitaciones para estudiantes y cafetería**, 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. Mariluz Sosa Ahumada**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED] libro [REDACTED] de fecha [REDACTED] pasada ante la fe de la Notaría Pública no. [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de [REDACTED] Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. Mariluz Sosa Ahumada**; con clave [REDACTED]
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2024, con cuenta catastral [REDACTED]
4. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
5. Recibo de pago folio 20240801/17/00016, de fecha 01 de agosto de 2024.

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:





H. Veracruz, Ver., a 07 de agosto de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1871/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida La Fragua número 465, fusión de la fracción del lote 11 y lote 134, manzana 34 perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

## CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

Una vez constatado 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, una fracción del predio referido se ubica en el **Corredor Urbano, La Fragua**, tramo vial de Uribe a Horacio Díaz, con vocación **Habitacional y comercio local, ID: 69**, señalando una **densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie de 501.00m<sup>2</sup> a 1000.00m<sup>2</sup>, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) **hasta de 80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) **hasta de 320%**, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres 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. 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, papelerías, librerías, tiendas de ropa, etc.);
- Uso de equipamiento:** para vialidad secundaria;

### Donde está condicionado:

- Uso para infraestructura.**

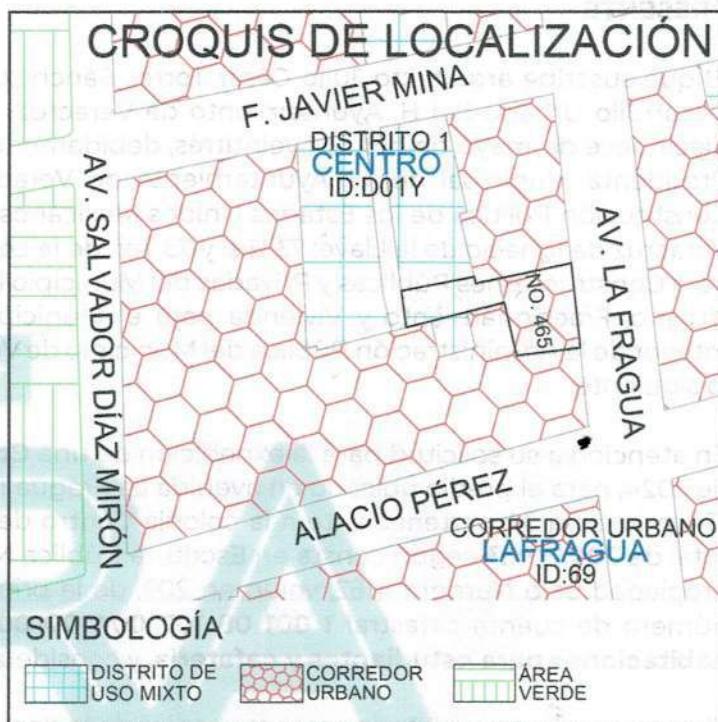
### Donde NO está permitido:

- Uso industrial.**

Otra fracción del predio referido se ubica en el **Distrito 1, Centro**, con vocación **Habitacional, ID: D01Y**, señalando una **densidad máxima 335viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 501.00m<sup>2</sup>, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) **hasta de 70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) **hasta de 350%**, equivalente a **5 niveles máximo de construcción (planta baja y cuatro 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. Hasta el 34% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional;





H. Veracruz, Ver., a 07 de agosto de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1871/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida La Fragua número 465, fusión de la fracción del lote 11 y lote 134, manzana 34 perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

7. **Uso comercial** a nivel barrio: comercios y servicios de consumo cotidiano, con cobertura a nivel colonia o fraccionamiento y preferentemente de alcance peatonal (abarrotes, comestibles, panaderías, pescaderías, salchichonerías, cremerías, misceláneas, carnicerías, tortillerías, farmacias, zapaterías, etc.);
8. **Uso de equipamiento:** para vialidad local;

**Donde NO está permitido:**

3. **Uso industrial,**
4. **Uso para infraestructura.**

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 a 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.

El proyecto deberá proporcionar, **1 cajón de estacionamiento por cada 4 cuartos para alojamiento transitorio, y 1 cajón de estacionamiento por cada 25.00m<sup>2</sup> para cafeterías**, con las medidas mínimas de 2.50x5.50m, 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

DIRECCIÓN DE  
OBRAS PÚBLICAS  
Y DESARROLLO  
URBANO

*Alfonso J. González Valle*

MTRA. KARLA MENA HERMIDA

*Karla Mena*

SUBDIRECTORA DE

DESARROLLO URBANO

ARQ. ADRIANA J. GONZÁLEZ VALLE  
COORDINADORA DE  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL





**H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ  
2022 - 2025  
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS  
Y DESARROLLO URBANO US-1871**

**FORMATO MULTITRÁMITE**

NÚMERO DE TRAMITE: \_\_\_\_\_ FECHA DE INGRESO: \_\_\_\_\_ FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: **TDO-COZO-**

NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: \_\_\_\_\_ NÚMERO DE EXPEDIENTE: \_\_\_\_\_ FECHA DEL RESOLUTIVO: **663**

**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**

<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	_____ 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 SUBTERRÁNEOS	_____ 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
<input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES	
días:	longitud. _____ ml

**USO DE SUELLO**

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

**TOPOGRAFÍA**

<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:	<b>HABITACIONES PARA ESTUDIANTES Y OFICINAS</b>	Indicar si se encuentra en centro histórico:
DOMICILIO:	<b>AV. LA FRANCA</b>	NÚMERO OFICIAL: <b>4165</b>
ENTRE CALLES:	<b>C. ALACIO LÓPEZ # 1 C. JAVIER MINA</b>	MUNICIPIO: <b>Veracruz</b>
LOTE NÚMERO:	MANZANA: _____	NUMERO DE VIVIENDAS: _____
COLONIA:	<b>CENTRO / SALVADOR DÍAZ MIRÓN</b>	91700

**DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL**

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:	<b>MARÍA SOSA AHUMADA</b>	NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO:	_____	_____
COLONIA:	_____	RFC: _____
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:	_____	_____
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:	_____	_____

**DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA**

DOMICILIO:	_____	NO. OFICIAL: _____
COLONIA:	_____	RFC: _____
CÉDULA PROFESIONAL:	_____	CURP: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:	_____	REGISTRO S.S.A. _____
CORREO ELECTRÓNICO:	_____	_____

TELÉFONO LOCAL:	_____	_____
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:	_____	_____
DOMICILIO:	_____	_____
COLONIA:	_____	RFC: _____
CÉDULA PROFESIONAL:	_____	REGISTRO MUNICIPAL: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:	_____	_____
CORREO ELECTRÓNICO:	_____	_____
TELÉFONO LOCAL:	_____	_____

**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 perjuicio de las penas en que incurran aquellos que se conduzcan con falsedad de acuerdo con los ordenamientos legales en vigor. La actuación administrativa de la autoridad la de los interesados se sujetara 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 coordinación de trámites y licencias.

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

2023

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

1 AGO 2024

RECIBIDO

COORDINACIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS

FIRMA

SELO DE RECEPCIÓN