



H. Veracruz, Ver., a 04 de junio de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2382/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fracción B-1 deducida del predio denominado Caños de Santa Rita y Cabo Verde del Municipio de Veracruz, Ver.

**CONSTRUCCIONES MS, S. A. DE C. V.
C. JOSÉ ANTONIO MARQUINEZ SEEMAN
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 mayo de 2025, para el predio ubicado en fracción B-1 deducida del predio denominado Caños de Santa Rita y Cabo Verde del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 35819, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 9719, volumen 486, de la sección primera, de fecha 04 de noviembre de 2024, y con número de cuenta catastral [REDACTED]; donde manifiesta la intención de desarrollar **comercio e industria**, 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, **Construcciones MS, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 35819, libro 406, de fecha 22 de abril de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 9, de la Décimo Novena Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Lerdo de Tejada, Ver., debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
2. Se acredita la cancelación de reserva de dominio, otorgada en favor de **Construcciones MS, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 36513, libro 415, de fecha 17 de febrero de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 9, de la Décimo Novena Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Lerdo de Tejada, Ver., inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 2310, volumen 176, de la sección primera, de fecha 07 de marzo de 2025.
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED].
4. Acredita su constitución la persona moral, **Construcciones MS, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 18772, tomo 842, de fecha 28 de diciembre de 1996, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 29, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
5. Poder que otorga **Construcciones MS, S. A. de C. V.**, a favor de **C. José Antonio Marquinez Seeman**, mediante Escritura pública número 36971, libro 929, de fecha 27 de febrero de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 30, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
6. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. José Antonio Marquinez Seeman**, con clave [REDACTED].
7. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
8. Recibo de pago folio 20250528/23/00036, de fecha 28 de mayo 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 la **Reserva 22, Reserva Industrial**, con vocación **Industria, ID: R22**, donde no aplica la densidad máxima, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **60%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **1200%**, equivalente a **20 niveles máximo de construcción (planta baja y diecinueve niveles)**.

Donde **está permitido:**

- Uso comercial a nivel sector:** comercios o servicios que por sus características sirven a un área mayor que el distrito. No se permite su ubicación en vialidades locales;
- Uso de equipamiento:** para vialidad regional
- Uso industrial:** ligera, mediana y pesada.
- 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 aplican:**

- Uso habitacional;**
- Uso mixto.**





H. Veracruz, Ver., a 04 de junio de 2025.
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2382/2025
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
 para el predio ubicado en fracción B-1 deducida del
 predio denominado Caños de Santa Rita y Cabo
 Verde 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

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

ARQ. MÓNICA DINORAH LUNA GAZCON COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

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





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

US/2382/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: US/2382/2025 FECHA DE INGRESO: _____ FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 1100-020
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR _____ NÚMERO DE EXPEDIENTE: _____ FECHA DEL RESOLUTIVO: 928

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD						
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	7 DEC	

CLAVE CATASTRAL							
TIPO	COND.	REG.	VEA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCION	
<input type="checkbox"/> VECES	_____ m ²
<input type="checkbox"/> OBRA NUEVA	_____ m ²
<input type="checkbox"/> REVALIDACIÓN DE LICENCIA	_____ m ²
<input type="checkbox"/> REMODELACIÓN	_____ 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"/> ADECUACIÓN DE LOCAL COMERCIAL	_____ m ²
<input type="checkbox"/> REMODELACIÓN DE FACHADA	_____ m ²
<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 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 / FUSION	
<input type="checkbox"/> SUBDIVISION lotes: _____ Superf.: _____ m ²	
<input type="checkbox"/> FUSION 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	

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

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	

LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS	
<input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE INTEGRACION 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: Comercio e Industria Indicar si se encuentra en centro histórico:
DOMICILIO: Fraccion B-1 predios de Caños de santa rita y cabo verde NÚMERO OFICIAL: _____
ENTRE CALLES: _____ MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NÚMERO: Fracc B-1 MANZANA: _____ NUMERO DE VIVIENDAS: _____
COLONIA: Caños de santa rita y cabo verde

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Construcciones MS S.A.de C.V.
DOMICILIO: Francisco Canal NO. OFICIAL: 1475
COLONIA: Centro RFC: CMS720217PZA 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: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CÉDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRÓNICO: _____
TELÉFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

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

EN CALCULO ESTRUCTURAL

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

EN INSTALACIONES

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

EN DISEÑO URBANO

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

CROQUIS DE LOCALIZACION



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 tramites.

2022 2025
 VERACRUZ SUBDIRECCIÓN
 H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
 28 MAY 2023
RECIBIDO
 SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS
 SELLO DE RECEPCIÓN