



H. Veracruz, Ver., a 23 de julio de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2476/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fracción 3 de la parcela número 392 Z-1 P1/1 perteneciente al Ejido Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

C. NELLY TRESS TAKAHASHI

C. JAIME ANTONIO GARCÍA DAMIÁN

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 julio de 2025, para el predio ubicado en fracción 3 de la parcela número 392 Z-1 P1/1 perteneciente al Ejido Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 687, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 9855, volumen 493, de la sección primera, de fecha 04 de noviembre de 2013, y con número de cuenta catastral [REDACTED] 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. Nelly Tress Takahashi**, mediante Escritura pública número 687, libro 12, de fecha 19 de junio de 2013, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 53, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Cotaxtla, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para Votar como identificación oficial de la propietaria, **C. Nelly Tress Takahashi**, con clave [REDACTED]
3. Poder que otorga **C. Nelly Tress Takahashi**, a favor de **C. Jaime Antonio García Damián**, mediante Escritura pública número 10980, libro 172, de fecha 15 de agosto de 2018, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 15, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver.
4. Credencial para Votar como identificación oficial del apoderado legal, **C. Jaime Antonio García Damián**, con clave [REDACTED]
5. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
6. Recibo de pago folio 20250716/31/00018, de fecha 16 de julio 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:





ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fracción 3 de la parcela número 392 Z-1 P1/1 perteneciente al Ejido Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

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 ecológica productiva 18, ID: R18**; con vocación **Producción Agropecuaria**, que se refiere a los predios en los que las labores agropecuarias son permisibles, sin presencia de usos habitacionales, por lo que no se define Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), niveles máximos, ni densidad máxima de viviendas por hectárea.

Donde **no aplica**:

1. **Uso habitacional.**
2. **Uso mixto.**
3. **Uso comercial.**
4. **Uso de equipamiento.**

Donde **no está permitido**:

1. **Uso industrial.**
2. **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).

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





H. Veracruz, Ver., a 23 de julio de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2476/2025
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
para el predio ubicado en fracción 3 de la parcela
número 392 Z-1 P1/1 perteneciente al Ejido Santa Fe
del Municipio de Veracruz, Ver.

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
ELABORÓ

MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

Vo. Bo.

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





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

US/2476/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: US/2476/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-0020
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 999

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: <u> </u> ml alto: <u> </u> ml		
☐ 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: <u> </u> long.: <u> </u> ml		
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES		
días: <u> </u> longitud: <u> </u> 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: <u> </u> Superf.: <u> </u> m ²		
☐ FUSIÓN lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> 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 <u> </u> ml		
☐ DESLINDE <u> </u> m ²		
CONSTANCIAS		
☐ NUMERO OFICIAL <u> </u>	☐ CALLE <u> </u>	
☐ COLONIA POPULAR <u> </u>	☐ AVANCE DE OBRA <u> </u>	
☐ TERMINO DE OBRA <u> </u>		

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: <u> </u> m ² número de lotes: <u> </u>	
☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO	
☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: <u> </u> m ² número de lotes: <u> </u>	
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: Gasolinera (estacionamiento) y Comercial y transcar Indicar si se encuentra en centro histórico:
DOMICILIO: Parcela No. 392 2-1 P1/1 Santa Fe, CP. 91690 NÚMERO OFICIAL:
ENTRE CALLES: Justino Samuente y Sde Mayo MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NÚMERO: 750 MANZANA: 015 NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: Defino Victoria (Santa Fe)

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Jaime Antonio Garcia Damian
DOMICILIO: NO. OFICIAL:
COLONIA: RFC: CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONT:
CORREO ELECTRÓNICO: Bajo protesta de decir verdad, jur
TELÉFONO LOCAL: el inmueble no se encuen
CELULAR: estado litigioso al

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

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

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

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

EN CÁLCULO ESTRUCTURAL

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

EN INSTALACIONES

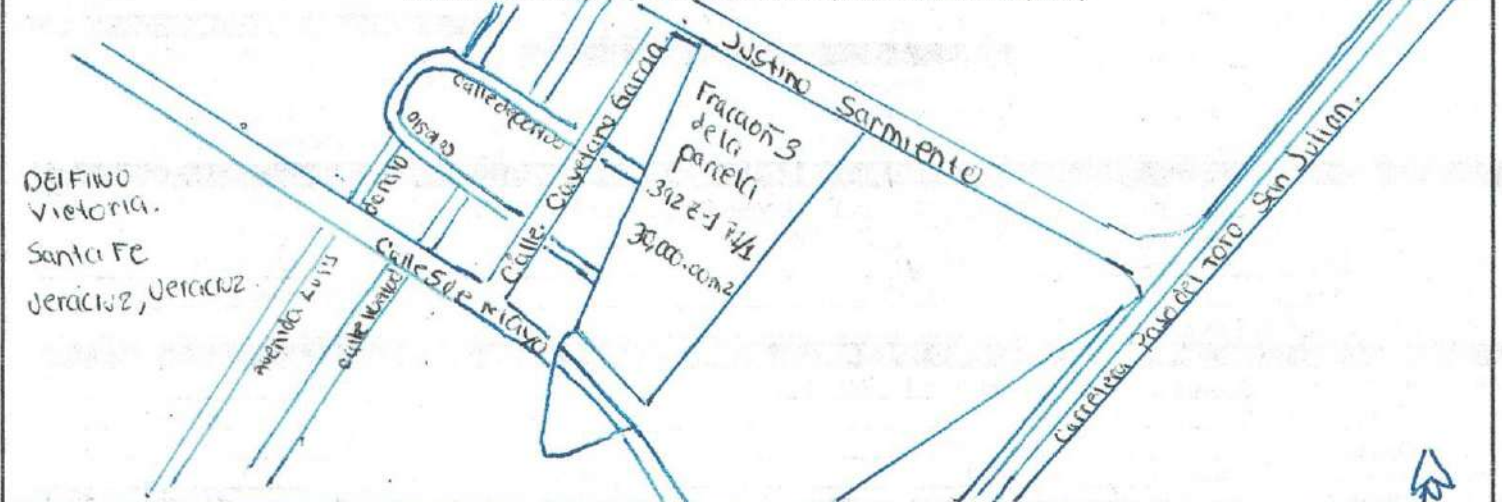
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

EN DISEÑO URBANO

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



Bajo protesta de decir verdad, si los informes o declaraciones proporcionados por el particular resultan falsos, se aplicaran 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@veracruzmunipio.gob.mx o en: www.veracruzmunipio.gob.mx

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

16 JUL 2025

RECIBIDO

FIRMA

HOJA

SELLO DE RECEPCIÓN