



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

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2568/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Río San Isidro, fusión de lotes 1 y 38, manzana 49 perteneciente al fraccionamiento Bosques de Río Medio del Municipio de Veracruz, Ver.

C. FRANKLIN PORRAS HERMIDA Y COPROPIETARIO 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 agosto de 2025, para el predio ubicado en calle Río San Isidro, fusión de lotes 1 y 38, manzana 49 perteneciente al fraccionamiento Bosques de Río Medio del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **██████ m²**, según consta en Escritura pública número 73361, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 6705, volumen 336, de la sección primera, de fecha 28 de julio de 2025, y con número de cuenta catastral **████████████████████**; 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 las personas físicas, **C. Franklin Porras Hermida y copropietario**, mediante Escritura pública número 73361, libro 2972, de fecha 02 de mayo de 2025, 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.
2. Credencial para Votar como identificación oficial del propietario, **C. Franklin Porras Hermida**, con clave **██████████**.
3. Cédula catastral no. de folio. **██████**, de fecha **██████████**, con clave catastral **██████████**, expedida por la Dirección de Planeación Catastral del H. Ayuntamiento de Veracruz.
4. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
5. Recibo de pago folio 20250828/16/00018, de fecha 28 de agosto 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 el **Distrito 12, Bosques de Río Medio**, con vocación **habitacional**, ID: **D12**, señalando una **densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 201.00m², 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)**.

Donde **está permitido**:

1. **Uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar;
2. **Uso mixto bajo:** cuando en la planta baja o primer nivel presenta un uso distinto al habitacional, y los niveles superiores son habitacionales. Con base en los niveles permisibles asignados, hasta el 34% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional;
3. **Uso comercial a nivel barrio:** comercios y servicios de consumo cotidiano, con cobertura a nivel colonia o fraccionamiento y preferentemente de alcance peatonal;
4. **Uso de equipamiento:** para vialidad local;

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.**





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

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2568/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Río San Isidro, fusión de lotes 1 y 38, manzana 49 perteneciente al fraccionamiento Bosques de Río Medio del Municipio de Veracruz, Ver.

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 GAZCÓN
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

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: 1812568/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 181-020-10
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO:

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD						CLAVE CATASTRAL					
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.	TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	USO DE SUELO	LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS
☐ VECES	☒ CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN	☐ CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL
☐ OBRA NUEVA	☐ CAMBIO DE USO DE SUELO	☐ ORDEN DE PUBLICACIÓN
☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA	☐ LICENCIA DE USO DE SUELO	☐ PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL
☐ REMODELACIÓN	☐ ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO	☐ DICTAMEN TECNICO LEGAL
☐ REGULARIZACIÓN	☐ REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO	☐ RELOTIFICACIÓN
☐ AMPLIACIÓN	☐ LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN	☐ MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN
☐ CAMBIO DE PROYECTO	☐ SUBDIVISIÓN lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> m²	☐ AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO
☐ DEMOLICIÓN	☐ FUSIÓN lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> m²	☐ PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
☐ BARDAS largo: <u> </u> ml altó: <u> </u> ml	☐ IMAGEN URBANA	☐ ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
☐ ESTACIONAMIENTO cajones <u> </u>	☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA	☐ ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)
☐ PATIOS DESCUBIERTOS	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B	☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: <u> </u> m² número de lotes: <u> </u>
☐ CISTERNAS	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B	☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO
☐ TANQUES SUBTERRANEOS	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C	☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: <u> </u> m² número de lotes: <u> </u>
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C	☐ REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA	☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	☐ CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
☐ OTRAS LICENCIAS: <u> </u>	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN
☐ REMODELACIÓN INTERIOR	☐ TOPOGRAFIA	☐ CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN
☐ REMODELACIÓN DE FACHADA	☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL <u> </u> ml	
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.	☐ DESLINDE <u> </u> m²	
tipo de obra: <u> </u> long.: <u> </u> ml	☐ CONSTANCIAS	
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES	☐ NUMERO OFICIAL <u> </u> CALLE <u> </u>	
días: <u> </u> longitudud. <u> </u> ml	☐ COLONIA POPULAR <u> </u> AVANCE DE OBRA <u> </u>	
	☐ TERMINO DE OBRA <u> </u>	

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Mini Super Indicar si se encuentra en centro histórico:
DOMICILIO: Rio San Isidro NÚMERO OFICIAL: 933
ENTRE CALLES: Exa Rio Santa Lucia y Rio Olima MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NÚMERO: Fuente de los Rios 1438 MANZANA: 49 NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: Barra Braguer de Rio Medio

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Franklin Parra Hermida y Capra
DOMICILIO: NO. OFICIAL:
COLONIA: FC: CURP:
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:

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:

PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

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

CROQUIS DE LOCALIZACION

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).



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 así como en el área de recepción de las

2022

11. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

28 AGO 2025

RECIBIDO

SUBDIRECCION DE TRÁMITES Y LICENCIAS

FIRMA _____

SELLO DE RECEPCION