



H. Veracruz, Ver., a 22 de septiembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2591/2025
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fracción deducida del terreno identificado como predio rústico Tejería Río Medio del Municipio de Veracruz, Ver.

PROMOTORA DE HOGARES S.M. DE MÉXICO, S. A. DE C. V.

C. NELLY CRUZ URSÚA

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 12 de septiembre de 2025, para el predio ubicado en fracción deducida del terreno identificado como predio rústico Tejería Río Medio del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 28512, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 7359, volumen 368, de la sección primera, de fecha 14 de agosto de 2018, 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 moral, **Promotora de Hogares S. M. de México, S. A. de C.V.**, mediante Escritura pública número 28512, libro 655, de fecha 26 de julio de 2018, 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.
2. Acredita su constitución la persona moral, **Promotora de Hogares S. M. de México, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 1868, libro 6, de fecha 18 de octubre de 2001, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 112, con sede en la ciudad de Monterrey, Nuevo León., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Poder que otorga **Promotora de Hogares S. M. de México, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Nelly Cruz Ursúa**, mediante Escritura pública número 12114, libro 300, de fecha 22 de agosto de 2011, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 112, con sede en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.
4. Credencial para Votar como identificación oficial del representante legal, **C. Nelly Cruz Ursúa**, con clave [REDACTED]
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED]
6. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
7. Recibo de pago folio 20250912/23/00017, de fecha 12 de septiembre de 2025.



VERACRUZ
NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 22 de septiembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2591/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fracción deducida del terreno identificado como predio rústico Tejería Río Medio del Municipio de Veracruz, Ver.

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 13**, con vocación **habitacional**, ID: **D13**.

Donde **está permitido**:

1. **Uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar;
2. **Uso mixto bajo:** cuando en la planta baja presenta un uso distinto al habitacional, y los niveles superiores son habitacionales, en los que 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 o perecedero u orgánico (CRS).





H. Veracruz, Ver., a 22 de septiembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2591/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fracción deducida del terreno identificado como predio rústico Tejería Río Medio del Municipio de Veracruz, Ver.

Señalando una **DENSIDAD BRUTA** de hasta **160 viviendas por hectárea** (equivalente a **672 viviendas** por la superficie total del predio). Con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **70%** para cualquier tamaño de lote resultante de la lotificación. Para lotes resultantes hasta de 200.00m², un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **210%**, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles)** y para lotes resultantes a partir de 201.00m², un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **280%**, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles)**. La **DENSIDAD NETA** dependerá de la superficie de los lotes resultantes, para predios hasta de 200.00m², la densidad máxima será de **201 viviendas por hectárea** y para predios con una superficie a partir de **201.00m²** la densidad máxima será de hasta **268 viviendas por hectárea**.

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
ELABORÓ



INTRA MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

Vo. Bo.





US/2891/25

NÚMERO DE TRAMITE: 05/2891/25 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-070-
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 1036

CLAVE CATASTRAL

BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.

TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

- | | | | |
|--------------------------|---|----------------|----------------|
| ☐ | VECS | _____ | m² |
| ☐ | OBRA NUEVA | _____ | m² |
| ☐ | REVALIDACIÓN DE LICENCIA | _____ | m² |
| ☐ | REMODELACIÓN | _____ | m² |
| ☐ | REGULARIZACIÓN | _____ | m² |
| ☐ | AMPLIACIÓN | _____ | m² |
| ☐ | CAMBIO DE PROYECTO | _____ | m² |
| ☐ | DEMOLICIÓN | _____ | m² |
| ☐ | BARDAS | largo: _____ m | alto: _____ m |
| ☐ | ESTACIONAMIENTO | _____ cajones | m² |
| ☐ | PATIOS DESCUBIERTOS | _____ | m² |
| ☐ | CISTERNAS | _____ | m³ |
| ☐ | TANQUES SUBTERRANEOS | _____ | m³ |
| ☐ | ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES | _____ | m |
| ☐ | MOVIMIENTOS DE TIERRA | _____ | m³ |
| ☐ | OTRAS LICENCIAS: | _____ | |
| ☐ | ADECUACIÓN DE LOCAL COMERCIAL | _____ | m² |
| ☐ | REMODELACIÓN DE FACHADA | _____ | m² |
| ☐ | LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES. | _____ | |
| | tipo de obra: | _____ | long.: _____ m |
| ☐ | LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES | _____ | |
| | días: | longitud: | m |

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: _____ Superf.: _____ m²
☐ FUSIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m²

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 INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA

TOPOGRAFIA

- ☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ m
☐ DESLINDE _____ m

CONSTANCIAS

- | | | | |
|--------------------------|-----------------|--------------------------|----------------|
| ☐ | NUMERO OFICIAL | ☐ | CALLE |
| ☐ | COLONIA POPULAR | ☐ | AVANCE DE OBRA |
| ☐ | TERMINO DE OBRA | | |

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: _____ m² número de lotes: _____
- ☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO
- ☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL
superficie: _____ m² número de lotes: _____
- REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**
- ☐ CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
- ☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN
- ☐ CANCELACION DE FIANZA PARA REGIMEN

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Construir viviendas Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
 DOMICILIO: Circuito Arboleda Norte SIN NÚMERO OFICIAL: _____
 ENTRE CALLES: Tlalixcoyan MUNICIPIO: _____
 LOTE NÚMERO: _____ MANZANA: _____ NÚMERO DE VIVIENDAS: _____
 COLONIA: Torres

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Promotora de Hogares SM de Mexico SA de CV
DOMICILIO: Circuito Arboleda Sur NO. OFICIAL: 08
COLONIA: Torres RFC: _____ 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 RAZÓN SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A.: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRÓNICO: _____
TELÉFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

EN CÁLCULO ESTRUCTURAL

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

EN INSTALACIONES

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

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A.: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRÓNICO: _____
TELÉFONO 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).

Area for drawing the location sketch of the property.

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@veracruzmunipio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

12 SEP 2025

RECIBIDO

SELLU DE RECEPCIÓN