Eliminado: 4 espacios, Con fundamento legal: artículo 112 y 116 de la Ley General De Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículo 3 Fracción XXXIII; 11 Fracción VII; 60, 65, 66, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículo 3 Fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia. Artículos Noveno y Trigésimo Octavo Lineamientos Generales de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como la elaboración de Versiones Públicas; emitidos por el INAI.

En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos. Se suprimieron (Superficie, Clave catastral, Clave de credencial para votar).



H. Veracruz, Ver., a 24 de septiembre de 2025. Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2596/2025 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Orquídeas, lote 20, manzana 1 perteneciente a la colonia El Vergel del Municipio de Veracruz, Ver.

C. GABRIEL BERNARD RIVAS ROSSIONADIAMOS EQ ADMATEMOS 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 17 de septiembre de 2025, para el predio ubicado en calle Orquídeas, lote 20, manzana 1 perteneciente a la colonia El Vergel del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **m²**, según consta en Escritura pública número 34204, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 16100, volumen 805, de la sección primera, de fecha 29 de diciembre de 2009, 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.

- Se acredita en propiedad de la persona física, C. Gabriel Bernard Rivas Ross, mediante Escritura pública número 34204, volumen 1446, de fecha 14 de noviembre de 2009, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 28, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
- Credencial para Votar como identificación oficial del propietario, C. Gabriel Bernard Rivas Ross, con clave
- 3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastra
- 4. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
- 5. Recibo de pago folio 20250917/09/00001, de fecha 17 de septiembre 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:



H. Veracruz, Ver., a 24 de septiembre de 2025. Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2596/2025 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Orquídeas, lote 20, manzana 1 perteneciente a la colonia El Vergel 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 el Distrito 14, Lomas del Vergel, con vocación Habitacional, ID: D14, señalando una densidad máxima 201viv/ha, equivalente a 3 viviendas por la superficie total del predio, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 70% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 210%, equivalente a 3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles).

Donde está permitido:

Uso habitacional: unifamiliar multifamiliar:

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:

- 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 24 de septiembre de 2025. Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2596/2025 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Orquídeas, lote 20, manzana 1 perteneciente a la colonia El Vergel 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 AUTORIZÓ

2022 ARO. MÓNICA DINORAH LUNA GAZCÓN

TERRITORIAL

ELABORÓ

MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA COORDINADORA DE ORDENAMIENTO AS PUBBURECTORA DE DESARROLLO URBANO Vo. Bo.

Y DESARROLLO URBANO

c.c.p. Archivo/ Minutario JCTS/MAAA/MDLG/BAR Eliminado: 12 espacios, Con fundamento legal: artículo 112 y 116 de la Ley General De Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículo 3 Fracción XXXIII; 11 Fracción VII; 60, 65, 66, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículo 3 Fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia. Artículos Noveno y Trigésimo Octavo Lineamientos Generales de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como la elaboración de Versiones Públicas; emitidos por el INAI.

En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos. Se suprimieron. (Clave catastral, Correo Electrónico, Celular, CURP, RFC, Nombre de Contacto, Firmas, Dirección).



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ 2022-2025 DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

Y DESARROLLO URBANO US/2596/2025

FC	DRMATO MULTITRÁN	MITE
NÚMERO DE TRAMITE: 12595 2025 FECH	A DE INGRESO: 17/09/25	FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 1 - 7 -
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR	NÚMERO DE EXPEDIENTE:	FECHA DEL RESOLUTIVO: 038.
DATOS DE INSCRIPCION	ENEL	
REGISTRO PÚBLICO DE LA P		CLAVE CATASTRAL
BAJO NÚMERO TOMO DIA MES	AÑO Z. REG. TIPO CONG. REG.	MZA LOTE NIVEL DEPTO. DIG.
,		
	TRÁMITES A SOLICITAR	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	USO DE SUELO	LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS
VECS	m² CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN	CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL
OBRA NUEVA	m² CAMBIO DE USO DE SUELO	ORDEN DE PUBLICACIÓN
REVALIDACIÓN DE LICENCIA REMODELACIÓN	m² LICENCIA DE USO DE SUELO	PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL
REGULARIZACIÓN	m² ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO	
AMPLIACIÓN	m² REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO m² LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSION	DICTAMEN TECNICO LEGAL
CAMBIO DE PROYECTO		RELOTIFICACIÓN 12 MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE
DEMOLICIÓN		OBRAS DE URBANIZACIÓN
BARDAS largo: ml alto:	mi IMAGEN URBANA	AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO
ESTACIONAMIENTO cajones	m² FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA	PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS
PATIOS DESCUBIERTOS	m² LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B	DE URBANIZACIÓN
CISTERNAS	m3 RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC, TIPO A Y B	ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR
TANQUES SUBTERRANEOS	m³ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C	LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	mI RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C	ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando
MOVIMIENTOS DE TIERRA	m3 PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICI-	hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)
OTRAS LICENCIAS:	DAD EN VÍA PÚBLICA	TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL
REMODELACION INTERIOR	m ² RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEM-	superficie: m² número de lotes:
REMODELACIÓN DE FACHADA	m² PORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO
LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS	TOPOGRAFÍA	TRASLADOS DE DOMINIO FINAL
MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.	The state of the s	ml superficie: m² número de lotes:
		REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
	CONSTANCIAS	CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN
LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES		CONDOMINIO
días: longitud.	COLONIA POPULAR AVANCE DE OBRA	MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN
February Andrews Constitution (Constitution of Constitution of	DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE	
PREDIO DESTINADO PARA:	abitacional	Indicar si se encuentra en centro histórico:
DOMICILIO: Calle Oroxideas	AALIGG CO.	NÚMERO OFICIAL: 3 (
	y Au Mariano Azveta	MUNICIPIO: Vergeroz
LOTE NÚMERO: 20	MANZANA:	NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA El Vergel (27)	a Secol	
	DEL PROPIETARIO O REPRESENTA	NTE LEGAL
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Gabriel	Bernard Rivas Ross	
DOMICILIO:	V 188 36	NO. OFICIAL;
COLONIA:	RFC:	CURP.:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES	NOMB	RE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRÓNICO:	Bajo protesta de de	cir verdad, juro que
TELÉFONO LOCAL:	el inmueble	no se encuentra en
CELULAR:		ado litigioso alguno:
	TOS DEL PERITO RESPONSABLE DE	OBRA
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:		

	PERITOS CORRESPO EN DISEÑO ARQ		A	
NOMBRE O RAZON SOCIAL:	EN DISENCIANA	OTTECTORICO		拉克的第一个共享的企业发展。
DOMICILIO:			NO OFICIAL:	
COLONIA:	RFC:	CURP:		
CEDULA PROFESIONAL:	REGISTRO MUNICIPAL:		REGISTRO S.S.A.	
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: CORREO ELECTRONICO:	A			
TELEFONO LOCAL:				
CELULAR:		CEDUCEUDAL		FIRMA
NOMBRE O RAZON SOCIAL:	EN CÁLCULO E	STRUCTURAL		
DOMICILIO:		CURR	NO. OFICIAL:	
COLONIA:	REGISTRO MUNICIPAL:	CURP.:	REGISTRO S.S.A.	
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:		7.74	REGISTRO D.J.A.	5 3 5 28
CORREO ELECTRONICO:				
TELEFONO LOCAL:				FIRMA
CELULAR:	EN INSTAL	ACIONES		
NOMBRE O RAZON SOCIAL:	Min the factor of the second section of the	MINERAL MANAGEMENT OF THE PROPERTY OF THE PARTY OF THE PA		
DOMICILIO:			NO, OFICIAL:	
COLONIA:	RFC:	CURP.:		
CEDULA PROFESIONAL:	REGISTRO MUNICIPAL:		REGISTRO S.S.A.	
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: CORREO ELECTRONICO:				
TELEFONO LOCAL:			OTTO TO THE REAL PROPERTY.	FIRMA
CELULAR:				FIRM
NOMBRE O RAZON SOCIAL:	EN DISEÑO	URBANG		3高級為東京和高州州市 1818年18日
DOMICILIO:	Name of the second seco	4.75	NO. OFICIAL:	
COLONIA:	REGISTRO MUNICIPAL:		REGISTRO S.S.A.	
CEDULA PROFESIONAL:			REGISTRO GISTA	
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: CORREO ELECTRONICO:				
TELEFONO LOCAL:				
CELULAR:				FIRMA
	CROQUIS DE L	OCALIZACIÓN		
Situación actual de	el predio (consignando las calles colindantes	s, superficies y linderos, medida	s del frente y fondo del pr	edio,
= "	orientación de la manzana y distançia de l	as dos esquinas a los linderos o	iel predio).	
	-0	18		-
	5	11		1
1		1 70		1
	-1 A 150	an ako		
	of Million	9.0		The same of The State of
		1 40		
3		1010	SVEDIRECCIÓN DE	3/1/2-
-8	. 10	& VERA	SABUINECCIONEN	CIAS
1	160	a ocruz	TREATE T LIVER	CIAC
	(10)	The state of the s	Q.	1-Tal 100
/	8 0	11	SED 2025	LESS BUT BUT OF BUT
1	1 6	011	1072	1
500	Sladolo	of the state	CIRIDO -	
And the second second second	" dolar	THE STATE OF THE PARTY OF THE P	ON DE TRANITES Y LICENCIA	V
	6	1 State	HORA 8:52	The state of the s
ME STATE STATE OF STA		AIDMA		
Bajo protesta de decir verdad, si los inform	nes o declaraciones proporcionados por el p	articular resultan falsos, se aplic	aran las sanciones admin decambicables La actuació	istrativas correspondientes, sin on administrativa de la autoridad v
prejuicios de las penas en que incurran aquel	los que se conduzcan con faisedad de acuel	rdo con los ordenan hencos lega etará al principio de buena fe.		
HE HALL THE STATE OF THE PROPERTY OF	BARTINE TO THE TOTAL PROPERTY OF THE PARTY O		PAVI	NTAMIENTO DE VERACRUZ
Aviso	de Privacidad Simplificado de la Ventanilla Únio es el responsable del tratamiento de los datos per	rsonales que nos proporcione.		The second secon
El M. Ayuntamiento de veracruz,	Sus datos personales serán utilizados para:			DAMA A
	a) Recibir solicitudes de trámites y servicios,			1 / 1 / 1
	 b) Integrar el registro de solicitudes, iversas Direcciones del Ayuntamiento las solicitud 	des para su autorización.	1 2	1=11 1011
d) Entregar a los ciudadanos las autorizad	ciones emitidas, por lo que se comunica que no se	e efectuarán tratamientos adicional	es.	SY I CAN JAS

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 las