



H. Veracruz, Ver., a 03 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2621/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fusión de los lotes derivados de la fracción de las parcelas 41, 42, 46 y 47 con la parcela 39 perteneciente al Ejido Valente Díaz del Municipio de Veracruz, Ver.

RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.

C. LUIS CARLOS LÓPEZ JUÁREZ

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 26 de septiembre de 2025, para el predio ubicado en fusión de los lotes derivados de la fracción de las parcelas 41, 42, 46 y 47 con la parcela 39 perteneciente al Ejido Valente Díaz del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 39885, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 8764, volumen 439, de la sección primera, de fecha 25 de septiembre de 2024, 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, **Ruba Desarrollos, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 39885, libro 1015, de fecha 23 de septiembre de 2024, 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, **Ruba Desarrollos, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 19805, volumen 994, de fecha 15 de agosto de 2007, pasada ante la fe de la Notaría pública Número 28, con sede en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua., debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
3. Poder que otorga **Ruba Desarrollos, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Luis Carlos López Juárez**, mediante Escritura pública número 101248, volumen 5006, de fecha 21 de noviembre de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 28, con sede en la ciudad de Juárez, Chihuahua.
4. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Luis Carlos López Juárez**, 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 20250926/53/00032, de fecha 26 de septiembre de 2025.





ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fusión de los lotes derivados de la fracción de las parcelas 41, 42, 46 y 47 con la parcela 39 perteneciente al Ejido Valente Díaz 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

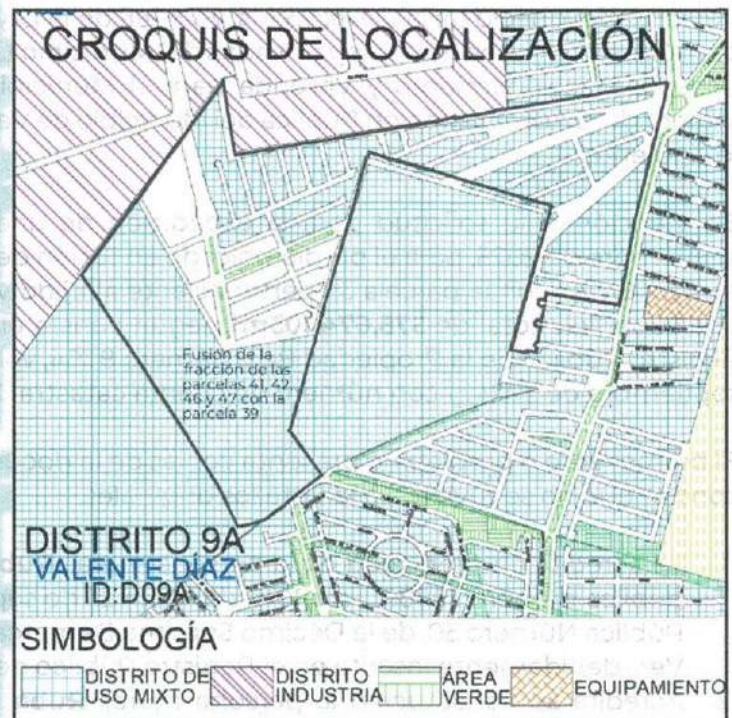
Una vez constatado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado, Tomo CCIV, Núm. Ext.498 de fecha 15 de diciembre de 2021, inscrito en el Registro público de la propiedad bajo Número 8, Volumen 1, de la sección sexta, de fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en el **Distrito 9A, Valente Díaz**, con vocación **Habitacional, ID: D09A**.

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 no perecedero u orgánico (CRS).





H. Veracruz, Ver., a 03 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2621/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fusión de los lotes derivados de la fracción de las parcelas 41, 42, 46 y 47 con la parcela 39 perteneciente al Ejido Valente Díaz del Municipio de Veracruz, Ver.

Señalando una **DENSIDAD BRUTA** de hasta **160 viviendas por hectárea** (equivalente a **6010 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

MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

Vo. Bo.

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

Calle Juan de Grijalva No. 34
Fracc. Reforma Veracruz, Ver
229 200 22 49
veracruzmunipio.gob.mx





H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
2022 - 2025
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
Y DESARROLLO URBANO

US/2621/2025
TDO COZO-1052

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: US/2621/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO:
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	ANO	Z. REG.	TIPO	CONG.	REG.	MZA.	LOTE	NIVEL

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	USO DE SUELO	LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS
☐ VECES <u> </u> m ²	☒ CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN	☐ CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL
☐ OBRA NUEVA <u> </u> m ²	☐ CAMBIO DE USO DE SUELO	☐ ORDEN DE PUBLICACIÓN
☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA <u> </u> m ²	☐ LICENCIA DE USO DE SUELO	☐ PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL
☐ REMODELACIÓN <u> </u> m ²	☐ ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO	☐ DICTAMEN TÉCNICO LEGAL
☐ REGULARIZACIÓN <u> </u> m ²	☐ REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO	☐ RELOTIFICACIÓN
☐ AMPLIACIÓN <u> </u> m ²	LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN	☐ MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN
☐ CAMBIO DE PROYECTO <u> </u> m ²	☐ SUBDIVISIÓN lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> m ²	☐ AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO
☐ DEMOLICIÓN <u> </u> m ²	☐ FUSIÓN lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> m ²	☐ PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
☐ BARDAS largo: <u> </u> ml alto: <u> </u> ml	Imagen Urbana	☐ ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
☐ ESTACIONAMIENTO <u> </u> m ²	☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA	☐ ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)
☐ PATIOS DESCUBIERTOS <u> </u> m ²	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B	☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: <u> </u> m ² número de lotes: <u> </u>
☐ CISTERNAS <u> </u> m ³	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B	☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: <u> </u> m ² número de lotes: <u> </u>
☐ TANQUES SUBTERRÁNEOS <u> </u> m ³	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C	RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES <u> </u> m ³	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C	☐ CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA <u> </u> m ³	☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	☐ MONTO DE FIANZA PARA RÉGIMEN
☐ OTRAS LICENCIAS: <u> </u>	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	☐ CANCELACIÓN DE FIANZA PARA RÉGIMEN
☐ REMODELACIÓN INTERIOR <u> </u> m ²	TOPOGRAFÍA	
☐ REMODELACIÓN DE FACHADA <u> </u> m ²	☐ ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL <u> </u> ml	
☐ LICENCIA DE VÍA PÚBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.	☐ DESLINDE <u> </u> m ²	
☐ tipo de obra: <u> </u> long: <u> </u> ml	CONSTANCIAS	
☐ LICENCIA DE VÍA PÚBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETAS Y TAPIALES	☐ NÚMERO OFICIAL <u> </u>	
<u> </u> días: <u> </u> longitud: <u> </u> ml	☐ CALLE <u> </u>	
	☐ COLONIA POPULAR <u> </u>	
	☐ TÉRMINO DE OBRA <u> </u>	
	☐ AVANCE DE OBRA <u> </u>	

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Vivienda unifamiliar y multifamiliar Indicar si se encuentra en Centro Histórico: ☐
DOMICILIO: Carr. a 2 Lomas, parcelas 41A2, 46, 47 y 39 NÚMERO OFICIAL:
ENTRE CALLES: Cametera a 2 Lomas y Bruno Pagliai MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NÚMERO: N/A MANZANA: NÚMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: Ciudad Natura

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V./REP. LEGAL. ARQ. LUIS CARLOS LÓPEZ JÚAREZ
DOMICILIO: NO. OFICIAL: ext. 7602, int. 201
COLONIA: RFC: RDE7910023J3 CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRÓNICO:
TELÉFONO LOCAL: Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno:
CELULAR:

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Arq. Ezequias Espino Toro
DOMICILIO: NO. OFICIAL:
COLONIA: RFC: CURP:
CEDULA PROFESIONAL: 8788985 REGISTRO MUNICIPAL: PRO-EITE-205-19 REGISTRO S.S.A.: DPRS-377
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:
CORREO ELECTRÓNICO:
TELÉFONO LOCAL:
CELULAR:

**DATOS DEL PERITO CORRESPONSABLE 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 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).

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 Ayuntamiento de Veracruz es el responsable del tratamiento de los datos personales que nos proporcione.

Sus datos personales serán utilizados para:

- Recibir solicitudes de trámites y servicios,
- Integrar el registro de sus solicitudes,
- Gestionar y enviar a las diversas Direcciones del Ayuntamiento las solicitudes para su autorización,
- Entregar a los ciudadanos las autorizaciones emitidas, por lo que se comunica que no se efectuarán tratamientos adicionales.

Se informa que no se realizarán transferencias que requieran su consentimiento, salvo aquellas que sean necesarias para atender requerimientos de información de la 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 instalaciones de la Ventanilla Única.

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ



SELLO DE RECEPCIÓN