



H. Veracruz, Ver., a 06 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2622/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Independencia número oficial 958, fracción del lote 8, manzana 10 perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

C. MARÍA DEL CARMEN EUGENIA BUENFIL CARMONA 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 29 de septiembre de 2025, para el predio ubicado en avenida Independencia número oficial 958, fracción del lote 8, manzana 10 perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 6224, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo Número 7781, volumen 390, de la sección primera, de fecha 22 de agosto 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 física, **C. María Del Carmen Eugenia Buenfil Carmona**, mediante Escritura pública número 6224, libro 136, de fecha 9 de agosto de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 45, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Alvarado, Ver., debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. María Del Carmen Eugenia Buenfil Carmona**, con clave [REDACTED]
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED]
4. Alineamiento y número oficial, folio no. **A-5484/24**, de fecha 08 de noviembre de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
5. Certificación, folio No. **AC-665**, referente a la Sesión Ordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Veracruz, celebrada el 28 de julio de 2025, correspondiente al acta número 153, expedida por la Secretaría del H. Ayuntamiento de Veracruz.
6. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
7. Recibo de pago folio 20250929/09/00028, de fecha 29 de septiembre de 2025.





ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Independencia número oficial 958, fracción del lote 8, manzana 10 perteneciente a la colonia Centro 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

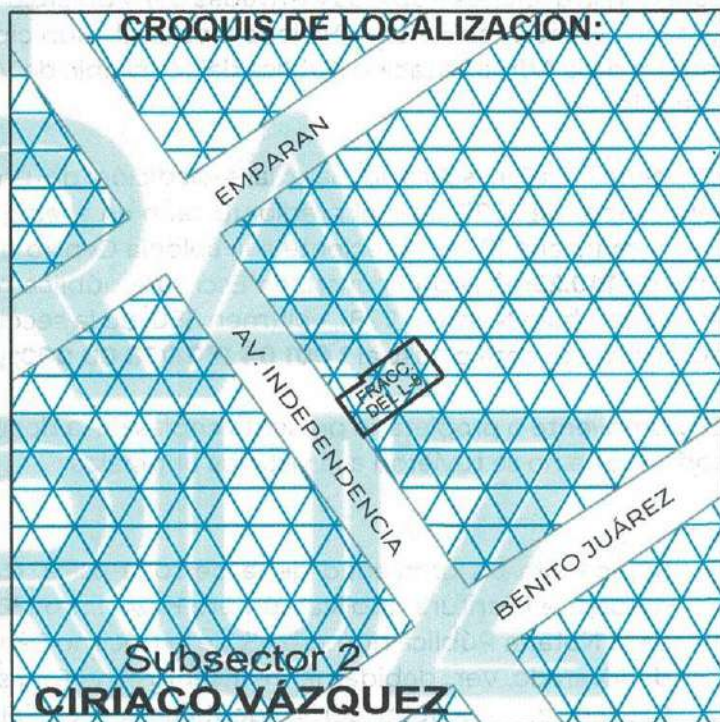
Una vez constatado el Programa de Ordenamiento, Mejoramiento y Revitalización del Centro Histórico de Veracruz, publicado en la Gaceta Oficial del Estado no. Extraordinario 15 en fecha 12 de enero de 2007, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 3044, volumen 153, de la sección primera, de fecha 09 de febrero de 2007, el predio referido se ubica en el **Subsector 2.- Ciriaco Vázquez**, con vocación: **habitacional y mixto**, con una **densidad media baja de 21 a 30 viv/ha**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **0.80**, un Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) de **0.80 a 1.60** y de **1 a 2 niveles máximo** (equivalente a planta baja y un nivel), altura permitida de **3 a 6 metros**; nivel patrimonial: **sin valor patrimonial**.

Donde está **permitido**:

1. **Uso habitacional:** unifamiliar y plurifamiliar.
2. **Uso comercial:** venta de abarrotes, comestibles, y comida elaborada sin comedor,

panaderías, minisupers, misceláneas, venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas, autoservicio, turísticas, gimnasios y adiestramiento físico, salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías, y laboratorios fotográficos y digitales, oficinas, despachos y consultorios, representaciones oficiales, embajadas, y oficinas consulares, bancos y casas de cambio, veterinarias, y tiendas de animales, guarderías, jardines de niños, escuelas primarias, academias de danza, belleza, contabilidad, computación e idiomas, escuelas secundarias y secundarias técnicas, escuelas preparatorias, institutos técnicos, centro de capacitación, cch, conalep, vocacionales, politécnicos, tecnológicos, universidades, centros de estudios de posgrado, y escuelas normales, galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre, bibliotecas, librerías y web café, internet

3. **Uso industrial:** Microindustria, industria doméstica sin riesgo.





NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 06 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2622/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Independencia número oficial 958, fracción del lote 8, manzana 10 perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

Donde está **condicionado**:

1. **Uso comercial:** departamentales, centro comercial, talleres de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores, y bicicletas, hospital de urgencias, de especialidades, general y centro médico, centros de salud, clínicas de urgencias y clínicas en general, laboratorios dentales de análisis, clínicos y radiografías, templos y lugares para culto, instalaciones religiosas seminarios, y conventos, fondas y comedores, centros nocturnos y discotecas, cantinas bares, cervecerías y video bares, auditorios, teatros, cines, salas de concierto, cineteca, centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles, clubes sociales, salones para banquetes, centros deportivos, boliches, billares, pistas de patinaje, estacionamientos públicos y gasolineras, centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público, centrales telefónicas sin atención al público, estaciones repetidoras de comunicación celular.
2. **Uso de equipamiento:** educación, cultura, salud, asistencia social, comercio, abasto, comunicaciones, transporte, recreación, deporte, administración pública y servicios urbanos, de acuerdo con la normatividad que tiene SEDESOL y la SEDERE.
3. **Uso para preservación ecológica:** Viveros, bosques, etc.

Donde no está **permitido**:

1. **Uso habitacional:** dúplex
2. **Uso comercial:** bodega de productos no perecederos y bienes muebles, venta de material de construcción y madereras, venta y renta de vehículos y maquinaria, talleres automotrices, llanteras, baños públicos, servicio de alquiler de artículos en general, asilos de ancianos, casas de cuna, otras instituciones de asistencia, centros de convenciones, puestos de socorro y centrales de ambulancias, agencias funerarias, terminales de auto transporte urbano y foráneo, estaciones del sistema de transporte colectivo, instalaciones portuarias, helipuertos, agencias de correos telégrafos y teléfonos,
3. **Uso para infraestructura:** Subestaciones eléctricas, planta de tratamiento, etc.

En Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada en fecha 28 de julio del año 2025, por el Honorable Cabildo de este Ayuntamiento de Veracruz, Ver., se aprobó en el acta número 153, para autorizar el cambio de uso de suelo en la modalidad incremento de niveles permisibles, para 6 niveles de construcción (sótano, planta baja y 5 niveles), con un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 1.00 (100%) y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 6.00 (600%), y el incremento de densidad a 530 viv/ha, equivalente a 10 viviendas por la superficie total del predio. Por modificación puntual al Programa de Ordenamiento Urbano vigente, con fundamento en los artículos 136, 137 y 138 del Reglamento de la Ley 241 de Desarrollo Urbano Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y a los artículos 42, 43 y 44 del Reglamento Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

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

US/2622/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: US/2622/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-CCOZO-
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 1053

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
7781	390	22	08	2024	17

CLAVE CATASTRAL							
TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.
1	001	04	010	008	00	000	

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

☐ VECES m²

☐ OBRA NUEVA m²

☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA m²

☐ REMODELACIÓN m²

☐ REGULARIZACIÓN m²

☐ AMPLIACIÓN m²

☐ CAMBIO DE PROYECTO m²

☐ DEMOLICIÓN m²

☐ BARDAS largo: mli alto: mli

☐ ESTACIONAMIENTO cajones m²

☐ PATIOS DESCUBIERTOS m²

☐ CISTERNAS m³

☐ TANQUES SUBTERRANEOS m³

☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES mli

☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA m³

☐ OTRAS LICENCIAS:

☐ REMODELACION INTERIOR m²

☐ REMODELACION DE FACHADA m²

☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.

tipo de obra long: mli

☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACION DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES

dias: longitud: mli

USO DE SUELO

☒ CONSTANCIA DE ZONIFICACION

☐ CAMBIO DE USO DE SUELO

☐ LICENCIA DE USO DE SUELO

☐ ACTUALIZACION DE USO DE SUELO

☐ REGULARIZACION DE USO DE SUELO

LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION

☐ SUBDIVISION lotes: Superf.: m²

☐ FUSION lotes: Superf.: m²

IMAGEN URBANA

☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA

☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B

☐ RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO A Y B

☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C

☐ RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO C

☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VIA PÚBLICA

☐ RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VIA PÚBLICA

TOPOGRAFIA

☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL mli

☐ DESLINDE m²

CONSTANCIAS

☐ NUMERO OFICIAL CALLE

☐ COLONIA POPULAR AVANCE DE OBRA

☐ TERMINO DE OBRA

LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS

☐ CONSTANCIA DE INTEGRACION VIAL

☐ ORDEN DE PUBLICACION

☐ PROYECTO DE LOTIFICACION E INICIO DE OBRA PARCIAL

☐ DICTAMEN TECNICO LEGAL

☐ RELOTIFICACION

☐ MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION

☐ AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO

☐ PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

☐ ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

☐ ENAJENACION 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

☐ CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN

☐ CANCELACION DE FIANZA PARA REGIMEN

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: EDIFICIO DE 10 DEPARTAMENTOS, 1 LOCAL COMERCIAL Y ROOF GARDEN Indicar si se encuentra en centro historico:

DOMICILIO: INDEPENDENCIA NUMERO OFICIAL: 958

ENTRE CALLES: JUAREZ Y EMPARAN MUNICIPIO: VERACRUZ

LOTE NÚMERO: FRACC. LOTE 8 MANZANA: 10 NUMERO DE VIVIENDAS:

COLONIA: CENTRO

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: MARIA DEL CARMEN EUGENIA BUENFIL CARMONA

DOMICILIO: INVERNADERO NO. OFICIAL: 175

COLONIA: JARDINES DE VIRGINIA RFC: CURP:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: EL MISMO NOMBRE DEL CONTACTO: FRANCISCO PEDRES

CORREO ELECTRÓNICO: franco.pedabur.2022@gmail.com

TELÉFONO LOCAL: 2291835064 Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno: FIRMA:

CELULAR: 2294094280

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZON 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:

**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

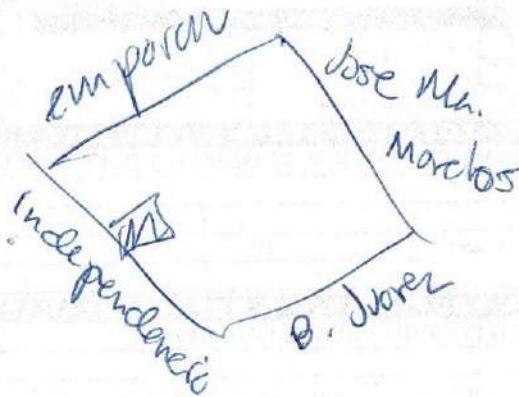
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA: _____

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).



Bajo protesta de veracidad y los informes de los peritos correspondientes al artículo 14 del Reglamento de la Ley de Planeación y Desarrollo Urbano de Veracruz, el H. Ayuntamiento de Veracruz, a través de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Urbano, declara que el predio descrito en el presente croquis de localización es el mismo que se encuentra en el catastro municipal y que no ha sido objeto de ninguna otra declaración de dominio o posesión.

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 tramites 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

2022 VERACRUZ TRAMITES Y LICENCIAS

29 SEP 2022

RECIBIDO

SELLO DE RECEPCIÓN

FIRMA: _____ HORA: _____