



H. Veracruz, Ver., a 08 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2627/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fracción de terreno formado por fracciones de las parcelas 6 Z-1 P1/I, 7 Z-1 P1/I, 17 Z-1 P1/I, 18 Z-1 P1/I, 19 Z-1 P1/I, 22 Z-1 P1/I, 25 Z-1 P1/I, 26 Z-1 P1/I y 27 Z-1 P1/I, perteneciente al Ejido Mata de Pita del Municipio de Veracruz, Ver.

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA ARA, S. A. DE C. V.

C. YESENIA CAMPOS VIVEROS

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 01 de octubre de 2025, para el predio ubicado en la fracción de terreno formado con la fracción A resultante de la subdivisión de una fracción deducida de la parcela 6 Z-1 P1/I y la fracción restante de la parcela 7 Z-1 P1/I y de la fracción de terreno formada con la fracción A resultante de la subdivisión de una fracción de la parcela 17 Z-1 P1/I, fracción restante de la parcela 18 Z-1 P1/I, fracción restante de la parcela 19 Z-1 P1/I, fracción restante de la parcela 22 Z-1 P1/I, la parcela 25 Z-1 P1/I, la parcela 26 Z-1 P1/I y la parcela 27 Z-1 P1/I perteneciente al Ejido Mata de Pita del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 50045, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 8811, volumen 441, de la sección primera, de fecha 26 de septiembre de 2024, y con números de cuenta catastral [REDACTED] y [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, **Constructora y Urbanizadora Ara, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 50045, libro 1897, de fecha 25 de septiembre de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 14, 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, **Constructora y Urbanizadora Ara, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 10839, volumen 75, de fecha 23 de mayo de 1985, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 1, con sede en el Distrito Judicial de El Oro, Estado de México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Poder que otorga **Constructora y Urbanizadora Ara, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Yesenia Campos Viveros**, mediante Escritura pública número 5729, volumen 117 ordinario, de fecha 20 de diciembre de 2022, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 172, con sede en Zinacantepec, Estado de México.
4. Credencial para Votar como identificación oficial del representante legal, **C. Yesenia Campos Viveros**, con clave [REDACTED].
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED].
6. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED].
7. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
8. Recibo de pago folio 20251001/09/00021, de fecha 01 de octubre de 2025.

Calle Juan de Grijalva No. 34

Fracc. Reforma Veracruz, Ver

229 200 22 49

veracruzmunicipio.gob.mx





H. Veracruz, Ver., a 08 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2627/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fracción de terreno formado por fracciones de las parcelas 6 Z-1 P1/I, 7 Z-1 P1/I, 17 Z-1 P1/I, 18 Z-1 P1/I, 19 Z-1 P1/I, 22 Z-1 P1/I, 25 Z-1 P1/I, 26 Z-1 P1/I y 27 Z-1 P1/I, perteneciente al Ejido Mata de Pita 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

De acuerdo con el Resumen del Programa de Manejo del Área Natural Protegida Reserva Ecológica Tembladeras-Laguna Olmeca, Veracruz, de fecha 30 de noviembre de 2018, Núm. Ext.480, Tomo CXCVIII; en la que se ubica a la referida fracción del predio dentro de la **Zona de Amortiguamiento, en la subzona de Asentamientos humanos**, aquellas superficies donde se ha llevado a cabo una modificación sustancial o desaparición de los ecosistemas originales, debido al desarrollo de asentamientos humanos, previos a la declaratoria del área protegida, **DONDE ESTÁN PERMITIDAS** las actividades de turismo sustentable, educación ambiental, inspección y vigilancia, restauración ecológica, reforestación con especies nativas, señalización con fines de manejo y operación de áreas, control de residuos sólidos y el ordenamiento de sus actividades investigación científica y monitoreo, control de residuos sólidos y el ordenamiento de sus actividades, prevención y combate de incendios y contingencias ambientales, tratamiento de aguas proveniente de descargas residuales, mantenimiento de las vías de comunicación, mantenimiento de las líneas de transmisión de la CFE, el desarrollo urbano deberá realizarse bajo criterios de conservación ambiental, deberá regular el crecimiento de áreas urbanas y la instalación de infraestructura de servicios en general **y NO ESTÁN PERMITIDAS** las actividades de cambio de uso del suelo para el desarrollo inmobiliario, agricultura, ganadería, establecimiento de asentamientos humanos irregulares, vertimiento o descargas de desechos orgánicos, residuos sólidos, líquidos u otro tipo de contaminante dentro de los cuerpos de agua y su entorno, aprovechamiento del agua con fines potables, industrial y de cultivo, extracción ilegal de la flora y fauna silvestre, extracción de madera y leña, alteración o destrucción de sitios de alimentación, reproducción y refugio de la vida silvestre, introducción de especies exóticas, uso del fuego en áreas verdes, uso de explosivos y modificar las condiciones naturales de los acuíferos.

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.

En orden para acceder a la Licencia de Uso de Suelo o trámite subsecuente, deberá presentar Cédula Catastral actualizada por la superficie total del predio.





H. Veracruz, Ver., a 08 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2627/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fracción de terreno formado por fracciones de las parcelas 6 Z-1 P1/1, 7 Z-1 P1/1, 17 Z-1 P1/1, 18 Z-1 P1/1, 19 Z-1 P1/1, 22 Z-1 P1/1, 25 Z-1 P1/1, 26 Z-1 P1/1 y 27 Z-1 P1/1, perteneciente al Ejido Mata de Pita del Municipio de Veracruz, Ver.

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





VERACRUZ
NUESTRO PASADO, NUESTRA CASA

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

US/2627/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: US/2627/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TRD-COZO
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 1055

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
8811	441	26	Sep	2024	17

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

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		
☐ VECES	m ²	
☐ OBRA NUEVA	m ²	
☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA	m ²	
☐ REMODELACIÓN	m ²	
☐ REGULARIZACIÓN	m ²	
☐ AMPLIACIÓN	m ²	
☐ CAMBIO DE PROYECTO	m ²	
☐ DEMOLICIÓN	m ²	
☐ BARDAS largo: <u> </u> ml alto: <u> </u> ml	ml	
☐ ESTACIONAMIENTO <u> </u> cajones	m ²	
☐ PATIOS DESCUBIERTOS	m ²	
☐ CISTERNAS	m ³	
☐ TANQUES SUBTERRANEOS	m ³	
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	ml	
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA	m ³	
☐ OTRAS LICENCIAS:		
☐ REMODELACION INTERIOR	m ²	
☐ REMODELACIÓN DE FACHADA	m ²	
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.		
tipo de obra: <u> </u> long.: <u> </u> ml		
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES		
días: <u> </u> longitud: <u> </u> ml		

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 SUBDIVISION / FUSION	
☐ SUBDIVISION lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> m ²	
☐ FUSION lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> m ²	
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 INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	
TOPOGRAFIA	
☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL <u> </u> ml	
☐ DESLINDE <u> </u> m ²	
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 GARANTIA 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 GARANTIA 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: <u> </u> m ² número de lotes: <u> </u>	
☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO	
☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: <u> </u> m ² número de lotes: <u> </u>	
REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
☐ CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN	
☐ CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN	

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Habitacional - comercial Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
DOMICILIO: P6, P7, P17, P18, P19, P22, P25, P26, P27 Exido Mata de Pita NÚMERO OFICIAL:
ENTRE CALLES: MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NÚMERO: MANZANA: NÚMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: Fraccionamiento Puerta Paraíso

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Constructora y Urbanizadora Ara S.A de C.V. NO. OFICIAL: No. 705 int 101
DOMICILIO: Calle Cali RFC: CUA850526-EM3 CURP:
COLONIA: Lindavista Sur DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:
CORREO ELECTRÓNICO: Bajo protesta de decir verdad, juro
TELÉFONO LOCAL: el inmueble no se encuentra
CELULAR: estado litigioso alguno

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Ara Arturo Gabriel Cabada Rueda NO. OFICIAL:
DOMICILIO: RFC: CURP:
COLONIA: CÉDULA PROFESIONAL: 5941566 REGISTRO MUNICIPAL: PRO-CABA-119-12 REGISTRO S.S.A.: DPC50126
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:
CORREO ELECTRÓNICO:
TELÉFONO LOCAL:
CELULAR:

FIRMA

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

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

Área para el croquis de localización del predio.

Bajo protesta de decir verdad, si los informes o declaraciones proporcionados por el particular resultan falsos, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicio 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

01 OCT 2025

RECIBIDO

SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS

HORA 1:56 PM

SELLO DE RECEPCIÓN