



H. Veracruz, Ver., a 09 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2631/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Cinco de mayo número 1545, lote 006 catastral, manzana 030 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

C. MARÍA DE LOS ÁNGELES LEYCEGUI GONZÁLEZ 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 02 de octubre de 2025, para el predio ubicado en avenida Cinco de mayo número 1545, lote 006 catastral, manzana 030 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **m²**, según consta en Escritura pública número 30808, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 4527, volumen 227, de la sección primera, de fecha 27 de mayo de 2020, 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:

1. Se acredita en propiedad de la persona física **C. María de los Ángeles Leycegui González**, mediante Escritura pública número 30808, libro 950, de fecha 30 de abril de 2018, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 16, 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 de la propietaria, **C. María de los Ángeles Leycegui González**, con clave
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral
4. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
5. Recibo de pago folio 20241002/09/00028, de fecha 02 de octubre 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:





ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Cinco de mayo número 1545, lote 006 catastral, manzana 030 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

Una vez constatado en 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 el predio referido se ubica en el **Sub-sector 1.- Corredor Urbano Independencia**, con vocación: **habitacional y mixto**, con una **densidad baja de 1 a 20 viv/ha**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **0.80**, y un Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) de **0.80 a 1.60** y hasta **2 niveles de construcción (planta baja y un nivel)**, altura permitida de **3 a 6 metros**; nivel patrimonial: **sin valor patrimonial**.

Donde está permitido:

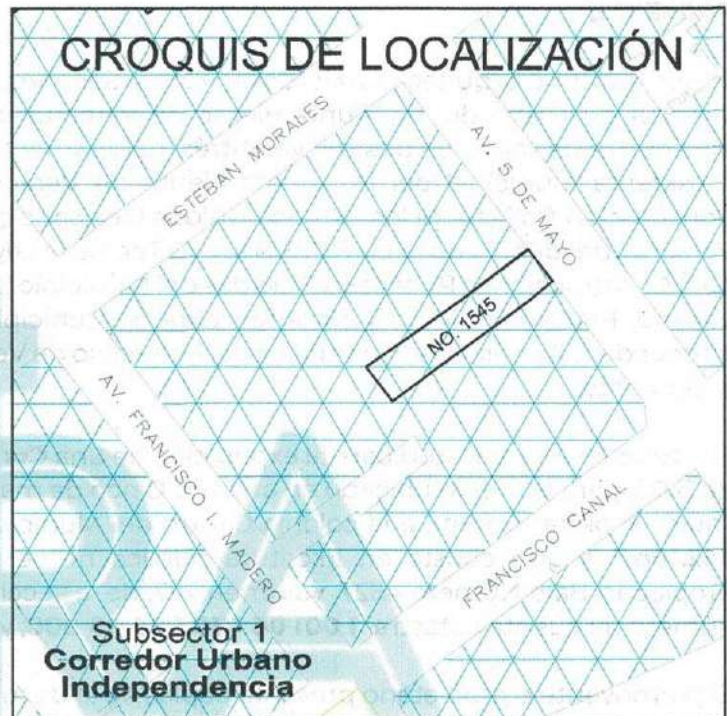
1. **Uso habitacional:** unifamiliar y plurifamiliar;
2. **Uso comercial:** venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas, tiendas departamentales, turísticas, gimnasios y adiestramiento físico, salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías, y laboratorios fotográficos y digitales, oficinas, despachos y consultorios, bancos y casas de cambio galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre, bibliotecas, librerías y web café, internet archivos cafés, restaurantes y cenadurías, hoteles, hostales y albergues, agencias de correos telégrafos y teléfonos, centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público;

Donde está condicionado:

1. **Uso comercial:** venta de abarrotes, comestibles, y comida elaborada sin comedor, panaderías, minisupers, misceláneas, autoservicio, centro comercial, representaciones oficiales, embajadas, y oficinas consulares, academias de danza, belleza, contabilidad, computación e idiomas, centros nocturnos y discotecas, auditorios, teatros, cines, salas de concierto, cineteca, estacionamientos públicos y gasolineras;
2. **Uso industrial:** microindustria, industria doméstica sin riesgo;
3. **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.
4. **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, talleres de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores, y bicicletas, baños públicos, servicio de alquiler de artículos en general, hospital de urgencias, de especialidades, general y centro médico,





H. Veracruz, Ver., a 09 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2631/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Cinco de mayo número 1545, lote 006 catastral, manzana 030 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

centros de salud, clínicas de urgencias y clínicas en general, laboratorios dentales de análisis clínicos y radiografías, asilos de ancianos, casas de cuna, otras instituciones de asistencia, veterinarias, y tiendas de animales, guarderías, jardines de niños, y escuelas para niños atípicos, escuelas primarias, 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, templos y lugares para culto, instalaciones religiosas seminarios y conventos, fondas y comedores, cantinas bares, cervecerías y video bares, centros de convenciones, centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles, clubes sociales, salones para banquetes, centros deportivos, boliches, billares, pistas de patinaje, 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, centrales telefónicas sin atención al público, y estaciones repetidoras de comunicación celular;

3. **Uso para infraestructura:** subestaciones eléctricas, planta de tratamiento, etc.

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 **ARQ. MARILUZ ADEANA ARROYO ARRIOLA**
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL **SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO**

ELABORÓ



Vo. Bo.

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

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



US/2631/2025

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 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 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

