



H. Veracruz, Ver., a 10 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2635/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida José María Pino Suárez, fracción de lotes 14 y 16, manzana 018 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. BERTHA ZAMORA HERNÁNDEZ Y COPROPIETARIO
PRESENTE**

**BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER, DIVISIÓN FIDUCIARIA
C. FRANCISCO JAVIER BAUTISTA ANGUIANO
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 03 de octubre de 2025, para el predio ubicado en avenida José María Pino Suárez, fracción de lotes 14 y 16, manzana 018 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **██████ m²**, según consta en Escritura pública número 75420, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 3937, volumen 197, de la sección primera, de fecha 08 de marzo de 2006, 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. Bertha Zamora Hernández y copropietario**, mediante Escritura pública número 75420, volumen 1130, de fecha 21 de diciembre de 2005, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 7, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para Votar como identificación oficial de la propietaria, **C. Bertha Zamora Hernández**, con clave **██████████**.
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral **████████████████████**.
4. Contrato de arrendamiento, de fecha **████████████████████**, que suscriben, **C. Bertha Zamora Hernández**, como "el arrendador" y por otra parte **Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria**, este último en su carácter de fiduciario del Fideicomiso OPSIMEX 4594, representada por **C. Iván Palafox Irene**, como "el arrendatario".
5. Ratificación de las firmas del contrato del Fideicomiso Irrevocable Opsimex número 4594, mediante Escritura pública número 111083, libro 2852, de fecha 17 de julio de 2020, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 110, con sede en la ciudad de México.
6. Poder que otorga **Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria** a favor de **C. Francisco Javier Bautista Anguiano**, mediante Escritura pública **████████████████████**.





H. Veracruz, Ver., a 10 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2635/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida José María Pino Suárez, fracción de lotes 14 y 16, manzana 018 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

número 111599, Libro 2870, de fecha 04 de septiembre de 2020, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 110, con sede en la ciudad de México.

7. Credencial para Votar como identificación oficial del representante legal, **C. Francisco Javier Bautista Anguiano**, con clave [REDACTED]
8. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
9. Recibo de pago folio 20251003/40/00015, de fecha 03 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:

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 **Corredor Urbano 64, J.M. Pino Suárez**, tramo vial de Ley 118 a Revillagigedo, con vocación **habitacional y comercio local**, ID: 64, señalando una **densidad máxima 201viv/ha**, para predios con una superficie hasta de 200.00m², con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 240%, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles)**.

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 distrito:** comercio y servicios especializados que sirven a un distrito, siempre y cuando, no genere impacto urbano o ambiental negativo a la zona en la que se ubique;
4. **Uso de equipamiento:** para vialidad secundaria;





H. Veracruz, Ver., a 10 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2635/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida José María Pino Suárez, fracción de lotes 14 y 16, manzana 018 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

Donde **está condicionado:**

1. **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).

Donde **NO está permitido:**

1. **Uso industrial.**

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

ARQ. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO
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
veracruzmunicipio.gob.mx





NUUESTRO PUERTO. NUESTRA CASA

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

US/2635/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: US/2635/2025

FECHA DE INGRESO: _____

FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-0020-1060

NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: _____

NÚMERO DE EXPEDIENTE: _____

FECHA DEL RESOLUTIVO: _____

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.

CLAVE CATASTRAL

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

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: _____ ml alto: _____ ml
- ☐ ESTACIONAMIENTO _____ cajones _____ m²
- ☐ PATIOS DESCUBIERTOS _____ m²
- ☐ CISTERNAS _____ m³
- ☐ TANQUES SUBTERRANEOS _____ m³
- ☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES _____ ml
- ☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA _____ m³
- ☐ OTRAS LICENCIAS: _____
- ☐ REMODELACION INTERIOR _____ m²
- ☐ REMODELACIÓN DE FACHADA _____ m²
- ☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.
- tipo de obra: _____ long.: _____ ml
- ☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES
- días: _____ longitud: _____ 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 SUBDIVISIÓN / FUSIÓN

- ☐ SUBDIVISIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m²
- ☐ FUSIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m²

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 _____ ml
- ☐ DESLINDE _____ m²

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 GARANTÍA 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 GARANTÍA 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: _____ m² número de lotes: _____
- ☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO
- ☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL
- superficie: _____ m² número de lotes: _____
- 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: Antena de Telecomunicaciones.

DOMICILIO: Avenida Pino Suarez

ENTRE CALLES: Campero y C.J.B. Lobos

LOTE NÚMERO: _____ MANZANA: _____

COLONIA: Centro C.P. 91700

Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐

NÚMERO OFICIAL: 3316

MUNICIPIO: Veracruz

NUMERO DE VIVIENDAS: _____

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,

DOMICILIO: DIVISIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL "FIDEICOMISO"

COLONIA: Avenida pasco de las palmas 781 RFC: FCC200601261 CURP: _____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

CORREO ELECTRÓNICO: _____

TELÉFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____

NOMBRE DEL CONTACTO: _____

Bajo protesta de decir verdad, juro que _____

el inmueble no se encuentra en _____

estado litigioso alguno: _____

FIRMA: _____

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____

DOMICILIO: _____

COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____

CÉDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

CORREO ELECTRÓNICO: _____

**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 CÁLCULO 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

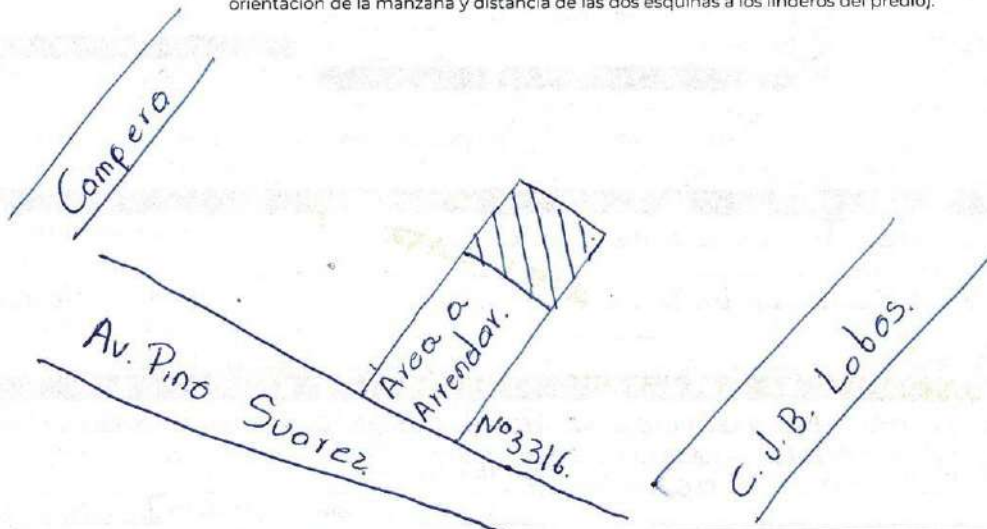
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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 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).



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

SELLO DE RECEPCIÓN