



H. Veracruz, Ver., a 16 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2646/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida de las Tekas número 442, lote 19, manzana 16, supermanzana 1 perteneciente al fraccionamiento Residencial del Bosque del Municipio de Veracruz, Ver.

C. JOSÉ GERARDO OROZCO MARTÍNEZ Y COPROPIETARIO 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 09 de octubre de 2025, para el predio ubicado en avenida de las Tekas número 442, lote 19, manzana 16, supermanzana 1 perteneciente al fraccionamiento Residencial del Bosque del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **m²**, según consta en Escritura pública número 35265, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 8427, volumen 422, de la sección primera, de fecha 07 de octubre de 2022, 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 las personas físicas, **C. José Gerardo Orozco Martínez y copropietario**, mediante Escritura pública número 35265, libro 874, de fecha 11 de marzo de 2022, 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. Credencial para Votar como identificación oficial del propietario, **C. José Gerardo Orozco Martínez**, 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 20251009/23/00013, de fecha 09 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:





VERACRUZ
NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 16 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2646/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida de las Tekas número 442, lote 19, manzana 16, supermanzana 1 perteneciente al fraccionamiento Residencial del Bosque del Municipio de Veracruz, Ver.

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, en el Plano 180. Carta Urbana de Usos de Suelo del citado programa, el predio referido se ubica en el **Distrito 9A**, sin embargo, en la Tabla 102. Carta Urbana de Usos de Suelo del citado programa, corresponde al **Distrito 9, Residencial del Bosque**, con vocación **Habitacional**, ID: D09, señalando una **densidad máxima 201viv/ha**, para predios con una superficie hasta de 200.00m², equivalente a **2 viviendas** por la superficie total del predio, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) **hasta de 70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) **hasta de 210%**, 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 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).

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. Veracruz, Ver., a 16 de octubre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2646/2025
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida de las Tekas número 442, lote 19, manzana 16, supermanzana 1 perteneciente al fraccionamiento Residencial del Bosque del Municipio de Veracruz, Ver.

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 GAZCÓN
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
ELABORÓ



MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

Vo. Bo.

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





US/2646/2025

NÚMERO DE TRAMITE: US/2646/2025 FECHA DE INGRESO: [] FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: Tpo-078-
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: [] NÚMERO DE EXPEDIENTE: [] FECHA DEL RESOLUTIVO: 1084

CLAVE CATASTRAI

BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
8427	422	07	10	22	17

TIPO	CONG	REG	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO	DIG.

LICENCIA DE CONSTRUCCION

- | | | | |
|--------------------------|---|-------------------------------------|--------------------|
| ☐ | VECS | _____ | m ² |
| ☐ | OBRA NUEVA | _____ | m ² |
| ☐ | REVALIDACIÓN DE LICENCIA | _____ | m ² |
| ☐ | REMDELACIÓN | _____ | m ² |
| ☐ | REGULARIZACIÓN | _____ | m ² |
| ☐ | AMPLIACIÓN | _____ | m ² |
| ☐ | CAMBIO DE PROYECTO | _____ | m ² |
| ☐ | DEMOLICIÓN | _____ | m ² |
| ☐ | BARDAS | largo: _____ mI alto: _____ mI | m ² |
| ☐ | ESTACIONAMIENTO | _____ cajones | m ² |
| ☐ | PATIOS DESCUBIERTOS | _____ | m ² |
| ☐ | CISTERNAS | _____ | m ² |
| ☐ | TÁNCQUES SUBTERRANEOS | _____ | m ² |
| ☐ | ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES | _____ | mI |
| ☐ | MOVIMIENTOS DE TIERRA | _____ | m ³ |
| ☐ | OTRAS LICENCIAS: | _____ | |
| ☐ | ADECUACIÓN DE LOCAL COMERCIAL | _____ | m ² |
| ☐ | REMDELACIÓN DE FACHADA | _____ | m ² |
| ☐ | LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES. | _____ | |
| | tipo de obra: | _____ | long.: _____ mI |
| ☐ | LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES | _____ | |
| | días: | _____ | longitud. _____ mI |

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.: _____ m ² |
| ☐ | FUSIÓN | lotes: _____ | Superf.: _____ 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 | | |

LOTIFICACION 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

TOPOGRAFIA

- ☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ m

CONSTANCIAS

- | | |
|--|---|
| ☐ NUMERO OFICIAL | ☐ CALLE |
| ☐ COLONIA POPULAR | ☐ AVANCE DE OBRA |
| ☐ TERMINO DE OBRA | |

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: LOCAL COMERCIAL (CONSULTORIO) Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
DOMICILIO: AV. DE LAS TEJAS NÚMERO OFICIAL: 442
ENTRE CALLES: ESQ. CON LA CALLE AV. STRUZZ MUNICIPIO: VERACRUZ
LOTE NÚMERO: 19 MANZANA: 15 NÚMERO DE VIVIENDAS: 1

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: SR. JOSE GERARDO OROZCO MARTINEZ Y CDA

DOMICILIO: [REDACTED] NO. OFICIAL: [REDACTED]

COLONIA: _____ REC: _____ CURP: _____

DOMESTIC DATA PROVIDED NOTIFIED BY: [REDACTED]

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: [REDACTED] NOMBRE DEL CONTADOR: [REDACTED]

CORREO ELECTRÓNICO: [REDACTED] protesta de decir verdad, jurd [REDACTED]

TELÉFONO LOCAL: _____

que en la noche no se encuentra el

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:

DOI: 10.1002/for

Domicilio: _____ NO. OFICIAL: _____

COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____

CÉDULA PROFESIONAL:	REGISTRO MUNICIPAL:	REGISTRO CCA:
---------------------	---------------------	---------------

REGISTRO MUNICIPAL _____ REGISTRO S.S.A. _____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

CORREO ELECTRÓNICO:

TELEFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____ FIRMA _____

FIRMA

PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTONICO

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

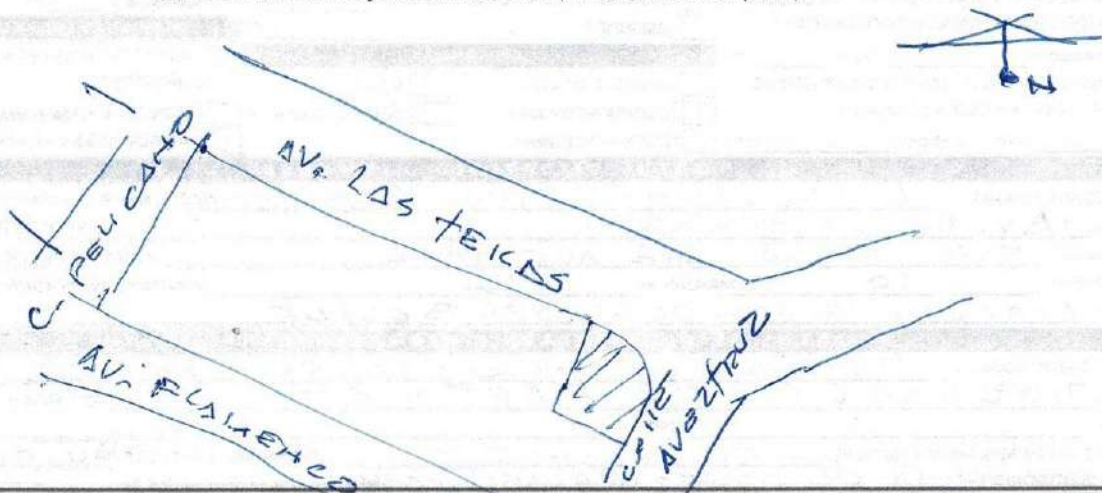
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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 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 participante resultan falsos, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes sin perjuicio de las penas en que incurran aquellos que se conduran con falsedad de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. La actuación administrativa de la autoridad y la de los intercedidos 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

TRANSACCIONES Y LICENCIAS

09/01/2025
SELLO DE RECEPCIÓN
FIRMA _____