



H. Veracruz, Ver., a 20 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2652/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fracción de terreno del predio rústico Tejería y Río Medio perteneciente al Municipio de Veracruz, Ver.

**PROMOTORA SADASI, S. A. DE C. V.
C. LILA CORTÉS GUEVARA**

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 13 de octubre de 2025, para el predio ubicado en fracción de terreno del predio rústico Tejería y Río Medio del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 11420, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 7879, volumen 394, de la sección primera, de fecha 01 de septiembre de 2025, 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 moral **Promotora Sadasi, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número 11420, libro 416, de fecha 10 de julio de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 41 con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Promotora Sadasi, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número 67968, de fecha 13 de abril de 1994, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 56, con sede en el Distrito Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Poder que otorga **Promotora Sadasi, S. A. de C. V.**, a favor de la **C. Lila Cortés Guevara**, mediante Escritura Pública Número 115177, volumen 3198, de fecha 23 de febrero de 2016, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 56, con sede en la ciudad de México.
4. Credencial para votar como identificación oficial de la representante legal, **C. Lila Cortés Guevara**, con clave [REDACTED].
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED].
6. Croquis de ubicación, planos y reporte fotográfico del predio.
7. Recibo de pago folio 20251013/34/00010 de fecha 13 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 20 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2652/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fracción de terreno del predio rústico Tejería y Río Medio perteneciente al 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, el predio referido se ubica en la **Reserva 24, Reserva Habitacional**, con vocación **Habitacional**, ID: R24.

Donde **está permitido**:

1. **Uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar;
2. **Uso mixto medio:** con base en los niveles permisibles, hasta el 50% 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 local.

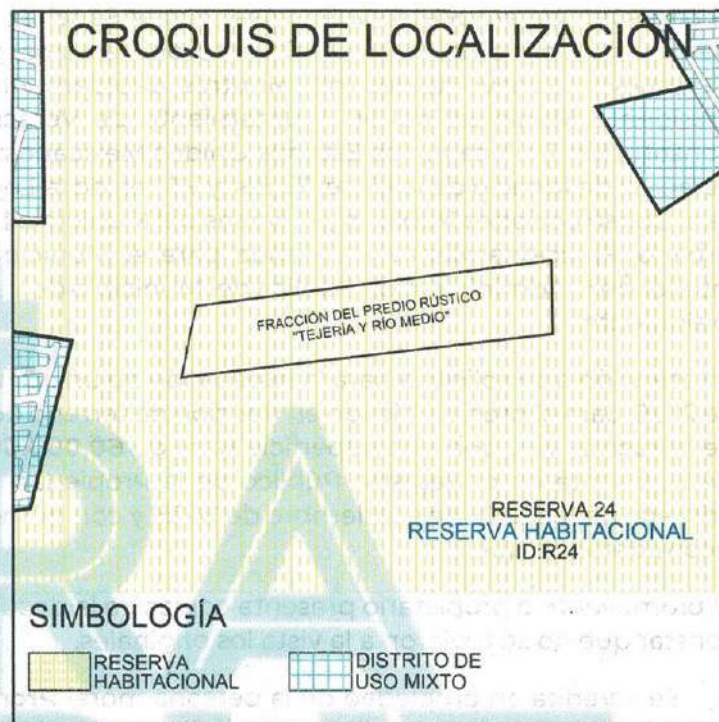
Donde **está condicionado**:

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.**

Señalando una **DENSIDAD BRUTA** de hasta **160 viviendas por hectárea** (equivalente a **960 viviendas** por la superficie total del predio). Con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **70%** para cualquier tamaño de lote resultante de la lotificación. Para lotes resultantes hasta de 200.00m², un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **210%**, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles)** y para lotes resultantes a partir de 201.00m², un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **280%**, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles)**. La **DENSIDAD NETA** dependerá de la superficie de los lotes resultantes, para predios hasta de 200.00m², la densidad máxima será de **201 viviendas por hectárea** y para predios con una superficie a partir de **201.00m²** la densidad máxima será de hasta **268 viviendas por hectárea**.





H. Veracruz, Ver., a 20 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2652/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fracción de terreno del predio rústico Tejería y Río Medio perteneciente al Municipio de Veracruz, Ver.

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 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/OUCH





VERACRUZ
NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

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

45/2652/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: 45/2652/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 1001-C020
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 1069

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD						CLAVE CATASTRAL					
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.	TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ☐ VECES <u> </u> m ² ☐ OBRA NUEVA <u> </u> m ² ☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA <u> </u> m ² ☐ REMODELACIÓN <u> </u> m ² ☐ REGULARIZACIÓN <u> </u> m ² ☐ AMPLIACIÓN <u> </u> m ² ☐ CAMBIO DE PROYECTO <u> </u> m ² ☐ DEMOLICIÓN <u> </u> m ² ☐ BARDAS large <u> </u> ml alto: <u> </u> ml ☐ ESTACIONAMIENTO <u> </u> cajones <u> </u> m ² ☐ PATIOS DESCUBIERTOS <u> </u> m ² ☐ CISTERNAS <u> </u> m ³ ☐ TANQUES SUBTERRANEOS <u> </u> m ³ ☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES <u> </u> ml ☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA <u> </u> m ³ ☐ OTRAS LICENCIAS: <u> </u> ☐ REMODELACION INTERIOR <u> </u> m ² ☐ REMODELACIÓN DE FACHADA <u> </u> 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 TAPAELOS <u> </u> 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 SUBDIVISIÓN / FUSIÓN ☐ SUBDIVISIÓN lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> m ² ☐ FUSIÓN 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 ☐ RELOTIFICACION ☐ 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: CAJA HABITACIÓN Indicar si se encuentra en centro histórico:
DOMICILIO: NÚMERO OFICIAL:
ENTRE CALLES: FRACCION DE TERRENO DEL PREDIO RUSTICO "TEJERIA" Y "RIO MEDIO" MUNICIPIO: VERACRUZ
LOTE NÚMERO: MANZANA: NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA:

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: PROMOTORA SADASI S.A. DE C.V.
DOMICILIO: ARQUIMEDES NO. OFICIAL: 3 INT 302
COLONIA: CHAPULTEPEC MORALES RFC: PSA940414FU8 CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: FRACCIONAMIENTO LOS HEROES VERACRUZ NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRÓNICO:
TELÉFONO LOCAL: Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno:
CELULAR:

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: ARQ. ARTURO GABRIEL CABADA RUEDA
DOMICILIO: NO. OFICIAL:
COLONIA: RFC: CURP:
CÉDULA PROFESIONAL: 5941566 REGISTRO MUNICIPAL: PRO CARA 119 12 REGISTRO S.S.A. DPCS0126
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 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

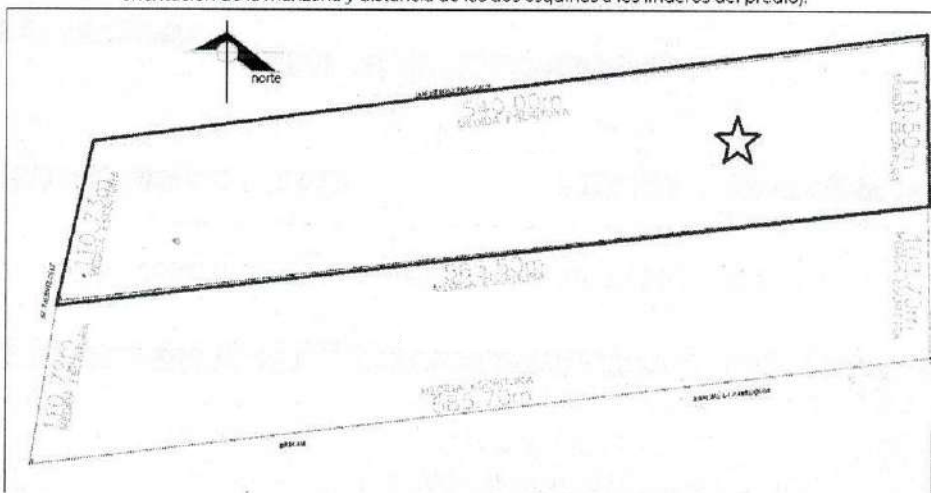
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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

TRÁMITES / LICENCIAS

13 OCT 2025

RECIBIDO

SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS

SELLO DE RECEPCIÓN