



NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 31 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2680/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en parcela número 29 Z-1 P2/2, perteneciente al ejido Dos Lomas del Municipio de Veracruz, Ver.

C. MARGARITA GUEVARA JIMÉNEZ 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 24 de octubre de 2025, para el predio ubicado en parcela número 29 Z-1 P2/2, perteneciente al ejido Dos Lomas del Municipio de Veracruz, Ver. del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 42226, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 8434, volumen 422, de la sección primera, del año 2012 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 física, **C. Margarita Guevara Jiménez**, mediante Escritura pública número 42226, libro 676, de fecha 30 de julio de 2012, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 4, 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. Margarita Guevara Jiménez**, con clave [REDACTED].
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED].
4. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
5. Recibo de pago folio 20251024/38/00013, de fecha 24 de octubre de 2025.

Y una vez cotejado 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, inscripto en el Registro público de la propiedad bajo Número 8, Volumen 1, de la Sección VI, de fecha 10 de febrero de 2022, se concluyó que, el predio en comento está ubicado fuera del área de aplicación de los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes, por lo tanto, no se pueden identificar el uso y las modalidades del uso de suelo permisibles y aplicables al predio sobre el cual se solicita conocer su vocación urbana; y con fundamento, en el artículo 143 del Reglamento de la ley número 241 de desarrollo urbano, Ordenamiento territorial y vivienda para el estado de Veracruz de Ignacio de la Llave: "...las autoridades competentes para la expedición de la Licencia de uso de suelo a que se refiere el artículo anterior, serán los Municipios y la Secretaría a través de la Dirección, en los términos del inciso d) de la fracción I del artículo 5 de la Ley y el presente Reglamento...", y en el inciso d del citado artículo 5 de la





H. Veracruz, Ver., a 31 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2680/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en parcela número 29 Z-1 P2/2, perteneciente al ejido Dos Lomas del Municipio de Veracruz, Ver.

Ley número 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz; "...corresponden al Gobernador del Estado, directamente o a través de la Secretaría o del Instituto, conforme a la competencia que esta Ley les otorga las atribuciones siguientes: I. En materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial: ...d) Otorgar, con la participación del municipio correspondiente, las autorizaciones de fraccionamientos, fusiones, subdivisiones y servidumbres, lotificaciones, relotificaciones, regímenes de propiedad en condominio y cualquiera otra forma de dominio, uso y disposición de suelo, cuando el lugar donde se ubique sea una zona conurbada, carezca de programa de desarrollo urbano que lo regule, o cuando así lo haya convenido con el municipio respectivo..."

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.

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



**VERA
+ CRUZ**

MUESTRO PUEBLO / A NUESTRA CASA

US/2680/2025

NÚMERO DE TRAMITE:	US/2680/2025	FECHA DE INGRESO:		FOLIO DE RECIBO DE INGRESO:	100-6070
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR		NÚMERO DE EXPEDIENTE:		FECHA DEL RESOLUTIVO:	10-36

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
5434	417	03	07	2004	17

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

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

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

☒ 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 _____ m

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

☐ CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN

☐ CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Bodega Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐

DOMICILIO: Elido 2 Lomas NÚMERO OFICIAL: _____

ENTRE CALLES: _____ MUNICIPIO: Veracruz

LOTE NÚMERO: Parcela # 29 2-1 MANZANA: _____ NÚMERO DE VIVIENDAS: _____

COLONIA: Dos Lomas

DATOS DEL PRO

INTELLIGENCE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Margarita Guevara Jimenez
 DOMICILIO: [REDACTED] NO. OFICIAL: [REDACTED]
 COLONIA: [REDACTED] RFC: [REDACTED] CURP: [REDACTED]
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: [REDACTED] NOMBRE DEL CONTACTO: [REDACTED]
 CORREO ELECTRÓNICO: [REDACTED]
 TELÉFONO LOCAL: [REDACTED]
 CELULAR: [REDACTED]

Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno: [REDACTED]

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
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 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

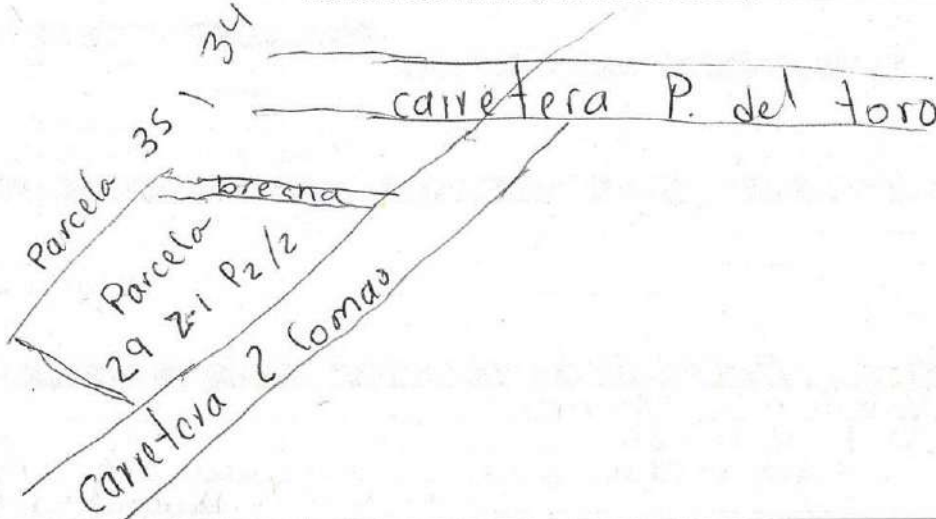
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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 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

24 OCT 2025

RECIBIDO

10:45 am

SILLO DE RECEPCIÓN