



H. Veracruz, Ver., a 11 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2727/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Alonso Hernández de Portocarrero, fracción A del lote 21 y fracción del lote 20, manzana 13 perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Ver.

CONSTRUCTORA Y ADMINISTRADORA RUOZ, S. A. DE C. V.

C. LUIS RULLÁN SEEMAN

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 04 de noviembre de 2025, para el predio ubicado en avenida Alonso Hernández de Portocarrero, fracción A del lote 21 y fracción del lote 20, manzana 13 perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 16809, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 9123, volumen 457, de la sección primera, de fecha 07 de octubre 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, **Constructora y Administradora Ruoz, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 16809, libro 489, de fecha 04 de septiembre de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 13, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral, **Constructora y Administradora Ruoz, S. A. de C. V.**, y la designación del representante legal **C. Luis Rullán Seeman**, mediante Escritura pública número 15350, libro 444, de fecha 12 de diciembre de 2022, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 13, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Credencial para Votar, como identificación oficial del representante legal, **C. Luis Rullán Seeman**, con clave [REDACTED]
4. Cédula catastral número de folio. 21581, de fecha 13 de febrero de 2025, con clave catastral [REDACTED] expedida por la Dirección de Planeación Catastral del H. Ayuntamiento de Veracruz.
5. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
6. Recibo de pago folio 20251104/25/00027, de fecha 04 de noviembre 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:

Calle Juan de Grijalva No. 34

Fracc. Reforma Veracruz, Ver

229 200 22 49

veracruzmunipicio.gob.mx





ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Alonso Hernández de Portocarrero, fracción A del lote 21 y fracción del lote 20, manzana 13 perteneciente al fraccionamiento Reforma 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, el predio referido se ubica en el **Distrito 1, Reforma** con vocación **Subcentro Urbano y Habitacional, ID: D01Z** señalando una **densidad máxima 50viv/ha**, 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;
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 habitacional:** multifamiliar.
2. **Uso industrial.**
3. **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 11 de noviembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2727/2025
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Alonso Hernández de Portocarrero, fracción A del lote 21 y fracción del lote 20, manzana 13 perteneciente al fraccionamiento Reforma 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 GAZCON
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
ELABORÓ



MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO
Vo. Bo.

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





VERACRUZ

NUUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

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

US/27/27/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: US/27/27/2025 FECHA DE INGRESO: 04/11/25 FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-COZO
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 109-1

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD						CLAVE CATASTRAL					
BAJO NÚMERO	TOMO	DIA	MES	AÑO	Z. REG.	TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL
<u>9123</u>	<u>457</u>	<u>07</u>	<u>10</u>	<u>2025</u>	<u>17</u>						

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ☐ VECs ☐ OBRA NUEVA ☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA ☐ REMODELACIÓN ☐ REGULARIZACIÓN ☐ AMPLIACIÓN ☐ CAMBIO DE PROYECTO ☐ DEMOLICIÓN ☐ BARDAS largo: <u> </u> ml alto: <u> </u> ml ☐ ESTACIONAMIENTO cajones <u> </u> ☐ PATIOS DESCUBIERTOS ☐ CISTERNAS ☐ TANQUES SUBTERRANEOS ☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES ☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA ☐ OTRAS LICENCIAS: <u> </u> ☐ REMODELACION INTERIOR <u> </u> m² ☐ REMODELACIÓN DE FACHADA <u> </u> m² ☐ 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 TAPIALES d/ás: <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> m² ☐ FUSIÓN lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> m² IMAGEN URBANA ☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA ☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B ☐ RENOVACION 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> 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: <u> </u> m² número de lotes: <u> </u> ☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO ☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: <u> </u> m² 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 RÉGIMEN
--	---	---

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Indicar si se encuentra en centro histórico:
DOMICILIO: ALONSO HERNANDEZ DE PORTOCARRERO NÚMERO OFICIAL: 245 FRACC. A
ENTRE CALLES: ESQUINA AV. AMERICAS MUNICIPIO: VERACRUZ
LOTE NÚMERO: 20-21 MANZANA: 13 NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: REFORMA

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: CONSTRUCTORA Y ADMINISTRADORA KUOZ
DOMICILIO: AV. NICOLAS BRAVO NO. OFICIAL: 520
COLONIA: CENTRO RFC: CAR2212124W7 CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: 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:
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: _____
 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

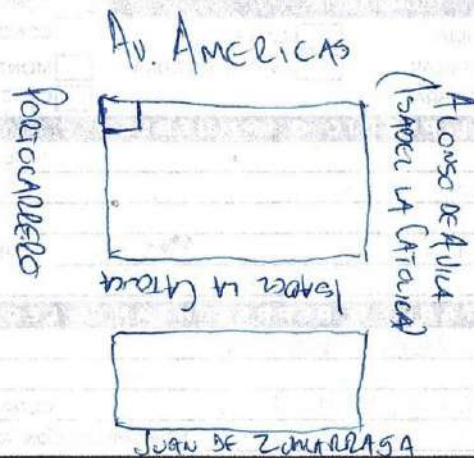
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
 DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

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 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).



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@veracruzmunipicio.gob.mx así como en el área de recepción de las

