



H. Veracruz, Ver., a 14 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2744/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Nicolás Bravo, lote 004 catastral, manzana 025 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

C. MARÍA TERESA DEL CARMEN GUTIÉRREZ GARCÍA 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 07 de noviembre de 2025, para el predio ubicado en avenida Nicolás Bravo, lote 004 catastral, manzana 025 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **██████ m²**, según consta en Escritura pública número 61399, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 4727, volumen 237, de la sección primera, de fecha 20 de mayo de 2015, 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, denominada **C. María Teresa del Carmen Gutiérrez García**, mediante Escritura Pública Número 61399, Libro 2579, de fecha 18 de febrero de 2015, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 29 de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Pasaporte como identificación oficial del propietario, **C. María Teresa del Carmen Gutiérrez García**; con número **██████████**.
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 20251107/53/00006, de fecha 07 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:

CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

Una vez constatado en el Programa de Ordenamiento, Mejoramiento y Revitalización del Centro Histórico de Veracruz, publicado en la Gaceta Oficial del Estado no. Extraordinario 15 en fecha 12 de enero de 2007, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 3044, volumen 153, de la sección primera, de





**VERA
CRUZ**

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 14 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2744/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Nicolás Bravo, lote 004 catastral, manzana 025 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

fecha 09 de febrero de 2007, el predio referido se ubica en el **Sub-sector 3.- Californias**, con vocación: **habitacional y mixto**, con una **densidad media baja de 21 a 30 viv/ha**, con un **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 0.70**, un **Coefficiente de utilización de Suelo (CUS) de 0.70 a 1.40**, número de niveles de construcción de **1 a 2 niveles (planta baja y un nivel)**, altura permitida de **3 a 6 metros**; nivel patrimonial: **arquitectura patrimonial histórica**.

Donde está permitido:

1. **Uso habitacional:** unifamiliar, plurifamiliar;
2. **Uso comercial:** autoservicio, tiendas departamentales, turísticas, oficinas, despachos y consultorios, representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares, galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre, bibliotecas, librerías y web café, internet archivos, templos y lugares para culto, instalaciones religiosas, seminarios, y conventos, auditorios, teatros, cines, salas de concierto, cineteca, centros de convenciones, centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles, clubes sociales, salones para banquetes.
3. **Uso de Equipamiento:** Educación, Cultura, se aplicará la normatividad que tiene SEDESOL y la SEDERE.

Donde está condicionado:

1. **Uso comercial:** venta de abarrotes, comestibles, y comida elaborada sin comedor, panaderías, minisupers, misceláneas, venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas, talleres de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores, y bicicletas, gimnasios y adiestramiento físico, salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías, y laboratorios fotográficos y digitales, servicio de alquiler de artículos en general, bancos y casas de cambio, asilos de ancianos, casas de cuna, otras instituciones de asistencia, guarderías, jardines de niños, y escuelas para niños atípicos, escuelas primarias, academias de danza, belleza, contabilidad, computación e idiomas, escuelas secundarias y secundarias técnicas, escuelas preparatorias, institutos técnicos, centro de capacitación, cch, conalep, vocacionales, politécnicos, tecnológicos, universidades, centros de estudios de posgrado, y escuelas normales, cafés, restaurantes y cenaderías, fondas y comedores, centros nocturnos y discotecas, cantinas bares, cervcerías y video bares, hoteles, hostales y albergues, instalaciones portuarias, agencias de correos, telégrafos y teléfonos, centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público.
2. **Uso industrial:** microindustria, industria doméstica, sin riesgo.
3. **Uso de Equipamiento:** Salud, Asistencia Social, Comercio, Abasto, Comunicaciones, Transporte, Recreación, Deporte, Administración Pública y Servicios Urbanos, se aplicará la normatividad que tiene SEDESOL y la SEDERE;
4. **Uso para preservación ecológica:** viveros, bosques, etc.





NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 14 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2744/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Nicolás Bravo, lote 004 catastral, manzana 025 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

Donde **NO** está permitido:

1. **Uso habitacional:** dúplex;
2. **Uso comercial:** bodega de productos no perecederos y bienes muebles, venta de material de construcción y madereras, centro comercial, venta y renta de vehículos y maquinaria, talleres automotrices, baños públicos, hospital de urgencias, de especialidades, general y centro médico, centros de salud, clínicas de urgencias y clínicas en general, laboratorios dentales de análisis clínicos y radiografías, veterinarias, y tiendas de animales, centros deportivos, boliches, billares, pistas de patinaje, puestos de socorro y centrales de ambulancias, agencias funerarias, terminales de auto transporte urbano y foráneo, estaciones del sistema de transporte colectivo, estacionamientos públicos y gasolineras, helipuertos, centrales telefónicas sin atención al público, estaciones repetidoras de comunicación celular.
3. **Uso para infraestructura:** subestaciones eléctricas, planta de tratamiento, etc.

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
AUTORIZÓ

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

Calle Juan de Grijalva No. 34
Fracc. Reforma Veracruz, Ver
229 200 22 49
veracruzmunipicio.gob.mx



**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____ NO. OFICIAL: _____
 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: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____ NO. OFICIAL: _____
 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: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____ NO. OFICIAL: _____
 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: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____ NO. OFICIAL: _____
 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 aplicarán 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

2025
2022

VERACRUZ

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y
DESARROLLO URBANO

07 NOV 2025

SELLO DE RECEPCIÓN
RECIBIDO
LOCALIZACIÓN DE CENTRO HISTÓRICO

FIRMA *Delee* 10:30