



H. Veracruz, Ver., a 25 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2760/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Manlio Fabio Altamirano número oficial 1046, fracción restante de lotes 18, 20, 140 y 142, manzana 013 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

C. ALFREDO SÁNCHEZ RUIZ
PRESENTE

TRESA DESARROLLOS, S. A. DE C. V.
C. ADRIÁN MÉNDEZ UTRERA
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 18 de noviembre de 2025, para el predio ubicado en calle Manlio Fabio Altamirano número oficial 1046, fracción restante de lotes 18, 20, 140 y 142, manzana 013 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 5752, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 5982, volumen 300, de la sección primera, de fecha 07 de julio 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 física **C. Alfredo Sánchez Ruiz**, mediante Escritura Pública Número 5752, Libro 130, de fecha 13 de mayo de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 42, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial con sede en la ciudad de Alvarado, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. Alfredo Sánchez Ruiz**, con clave [REDACTED].
3. Cédula catastral no. [REDACTED] de fecha [REDACTED], con clave catastral [REDACTED], expedida por la Dirección de Planeación Catastral del H. Ayuntamiento de Veracruz.
4. Acredita el contrato de constitución del derecho real de superficie sobre un bien inmueble, que otorgan: como el superficiante, el **C. Alfredo Sánchez Ruiz**, y como la superficiaria, la persona moral **Tresa Desarrollos, S. A. de C. V.**, representada por **C. Adrián Méndez Utrera**, mediante Escritura Pública Número 27669, volumen 278, de fecha 18 de julio de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 3, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
5. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Tresa Desarrollos, S.A. de C.V.**, y la designación de representante legal **C. Adrián Méndez Utrera**, mediante Escritura Pública Número 27551, Volumen 276, de fecha de 05 de junio de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número [REDACTED].





VERACRUZ

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 25 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2760/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Manlio Fabio Altamirano número oficial 1046, fracción restante de lotes 18, 20, 140 y 142, manzana 013 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

- 3, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
6. Credencial para Votar, como identificación oficial del representante legal, **C. Adrián Méndez Utrera**, con clave 0834067972487.
7. Alineamiento y No. Oficial, folio **A-7332/25**, de fecha 28 de agosto de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.
8. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
9. Recibo de pago folio 20251118/28/00030, de fecha 18 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 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, Centro**, con vocación **habitacional**, ID : **D01Y**, señalando una **densidad máxima 201 viv/ha**, para predios con una superficie hasta de 500.00m², equivalente a **7 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 o primer nivel presenta un uso distinto al habitacional, y los niveles superiores son habitacionales. Con base en los niveles permisibles asignados, 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;





H. Veracruz, Ver., a 25 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2760/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Manlio Fabio Altamirano número oficial 1046, fracción restante de lotes 18, 20, 140 y 142, manzana 013 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

Donde **NO** está permitido:

1. **Uso industrial;**
2. **Uso de 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.**

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, MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

ELABORÓ



Vo. Bo.

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





H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ 2022-2023 DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y DESARROLLO URBANO

US/2760/2025

NÚMERO DE TRAMITE: US/2760/2025 FECHA DE INGRESO: 18/11/25 FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TDU-0020
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 1115

BAJO NÚMERO	TOMO	DIA	MES	AÑO	Z. REG.	TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.
<u>5982</u>	<u>300</u>	<u>07</u>	<u>07</u>	<u>2025</u>	<u>17</u>								

TRÁMITES A SOLICITAR

☐ VECES	m ²	☒ CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
☐ OBRA NUEVA	m ²	☐ CAMBIO DE USO DE SUELO
☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA	m ²	☐ LICENCIA DE USO DE SUELO
☐ REMODELACIÓN	m ²	☐ ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO
☐ REGULARIZACIÓN	m ²	☐ REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO
☐ AMPLIACIÓN	m ²	
☐ CAMBIO DE PROYECTO	m ²	☐ SUBDIVISIÓN lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> m ²
☐ DEMOLICIÓN	m ²	☐ FUSIÓN lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> m ²
☐ BARDAS largo: <u> </u> ml alto: <u> </u> ml		
☐ ESTACIONAMIENTO <u> </u> cajones	m ²	☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA
☐ PATIOS DESCUBIERTOS	m ²	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B
☐ CISTERNAS	m ³	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B
☐ TANQUES SUBTERRANEOS	m ³	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	ml	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA	m ³	☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA
☐ OTRAS LICENCIAS: <u> </u>		☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA
☐ REMODELACION INTERIOR	m ²	
☐ REMODELACIÓN DE FACHADA	m ²	
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.		☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL <u> </u> ml
tipo de obra: <u> </u> long.: <u> </u> ml		☐ DESLINDE <u> </u> m ²
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES		☐ NUMERO OFICIAL <u> </u> CALLE <u> </u>
días: <u> </u> longitud: <u> </u> ml		☐ COLONIA POPULAR <u> </u> AVANCE DE OBRA <u> </u>
		☐ TERMINO DE OBRA <u> </u>
		☐ 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> 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>
		☐ 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: 9 Departamentos Indicar si se encuentra en centro histórico:
DOMICILIO: Manlio Fabio Altamirano NÚMERO OFICIAL: 1046
ENTRE CALLES: E29. Cien Saime Puros MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NÚMERO: Frac. Rest. del 6-18, 24, 140 MANZANA: 013 Catastral NÚMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: 2da Centro

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: TRESA Demarcellos, S.A. de C.V.
DOMICILIO: Blvd. Manuel Avila Camacho NO. OFICIAL: 3009-401
COLONIA: Ignacio Zaragoza RFC: CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRÓNICO: Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno: FIRMA
TELÉFONO LOCAL:
CELULAR:

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:
DOMICILIO: NO. OFICIAL:
COLONIA: RFC: CURP:
CÉDULA PROFESIONAL: REGISTRO MUNICIPAL: REGISTRO S.S.A.:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:
CORREO ELECTRÓNICO:
TELÉFONO LOCAL:
CELULAR: FIRMA

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

VERACRUZ SUBDIRECCION DE TRAMITES Y LICENCIAS
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
18 NOV 2025
RECIBIDO
SUBDIRECCION DE TRAMITES Y LICENCIAS
HORA 1:23 PM
SELLO DE RECEPCION