



H. Veracruz, Ver., a 27 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2767/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en carretera federal 180 tramo San Julián-Paso del Toro km 00+105, fracción 1 de la parcela 508 Z-1 P1/I, manzana 015 catastral perteneciente al Ejido Delfino Victoria (Santa Fe) del Municipio de Veracruz, Ver.

C. RAMÓN CANO USCANGA 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 20 de noviembre de 2025, para el predio ubicado en carretera federal 180 tramo San Julián-Paso del Toro km 00+105, fracción 1 de la parcela 508 Z-1 P1/I, manzana 015 catastral perteneciente al Ejido Delfino Victoria (Santa Fe) del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 4979, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 2393, volumen 120, de la sección primera, de fecha 13 de marzo de 2018, 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, denominada **C. Ramón Cano Uscanga**, mediante Escritura Pública Número 4979, Libro 99, de fecha 14 de diciembre de 2017, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 65 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. Ramón Cano Uscanga**; con clave [REDACTED].
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED].
4. Alineamiento y Número Oficial, folio **A-4543/24**, de fecha 30 de mayo de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.
5. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
6. Recibo de pago folio 20251120/28/00008, de fecha 20 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:





H. Veracruz, Ver., a 27 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2767/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en carretera federal 180 tramo San Julián-Paso del Toro km 00+105, fracción 1 de la parcela 508 Z-1 P1/1, manzana 015 catastral perteneciente al Ejido Delfino Victoria (Santa Fe) 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 una zona donde se convergen 02 tipos de uso de suelo:

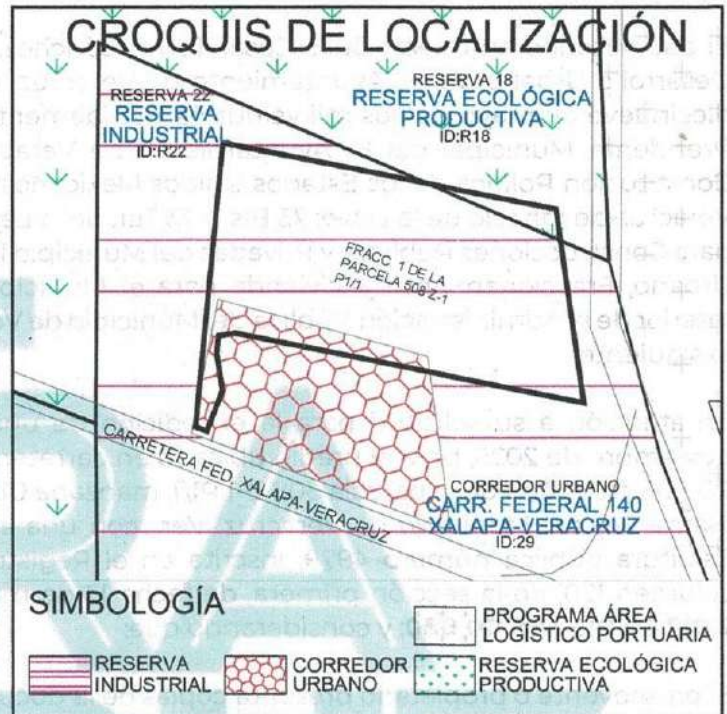
Una fracción del predio referido se ubica en el **Corredor Urbano 28, Carretera Fed. 140 Xalapa-Veracruz**, tramo vial de Carr. A Dos Lomas a Límite Municipal, con vocación **Industria y Comercio Regional, ID: 29**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 320%, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles)**.

Donde **está permitido**:

1. **Uso comercial a nivel regional:** instalaciones que prestan servicios al centro de población, a la zona conurbada, o inclusive a otras poblaciones. No se permite en vialidades secundarias, ni en vialidades locales;
2. **Uso de equipamiento:** para vialidad regional: subsistema de educación, cultural, recreación, deporte, comercio, salud, asistencia social y administración pública; para vialidad primaria: subsistema de abasto y servicios urbanos;
3. **Uso de industria:** industria ligera, mediana y pesada;
4. **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).

Donde **NO aplican**:

1. **Uso habitacional;**
2. **Uso mixto.**





NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 27 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2767/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en carretera federal 180 tramo San Julián-Paso del Toro km 00+105, fracción 1 de la parcela 508 Z-1 P1/1, manzana 015 catastral perteneciente al Ejido Delfino Victoria (Santa Fe) del Municipio de Veracruz, Ver.

Otra fracción del predio se ubica en la **Reserva 22, Reserva industrial**, con vocación **industria, ID: R22**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **60%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **1200%**, equivalente a **20 niveles máximo de construcción (planta baja y diecinueve niveles)**.

Donde **está permitido**:

1. **Uso comercial a nivel sector:** comercios o servicios que por sus características sirven a un área mayor que el distrito. No se permite su ubicación en vialidades locales;
2. **Uso de equipamiento:** para vialidad regional: subsistema de educación, cultural, recreación, deporte, comercio, salud, asistencia social, administración pública, abasto y servicios urbanos;
3. **Uso de industria:** industria ligera, mediana y pesada;
4. **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).

Donde **NO aplican**:

3. **Uso habitacional;**
4. **Uso mixto.**

Otra fracción del predio se ubica en la **Reserva ecológica productiva 18, ID: R18**; con vocación **Producción Agropecuaria**, que se refiere a los predios en los que las labores agropecuarias son permisibles, sin presencia de usos habitacionales, por lo que no se define Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**), Coeficiente de Utilización del Suelo (**CUS**), **niveles máximos, ni densidad máxima de viviendas por hectárea.**

Donde **no aplica**:

1. **Uso habitacional.**
2. **Uso mixto.**
3. **Uso comercial.**
4. **Uso de equipamiento.**

Donde **no está permitido**:

1. **Uso industrial.**
2. **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).





H. Veracruz, Ver., a 27 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2767/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en carretera federal 180 tramo San Julián-Paso del Toro km 00+105, fracción 1 de la parcela 508 Z-1 P1/I, manzana 015 catastral perteneciente al Ejido Delfino Victoria (Santa Fe) del 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 GAZCON
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO

TERRITORIAL
ELABORÓ

MTA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

Vo. Bo.

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



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

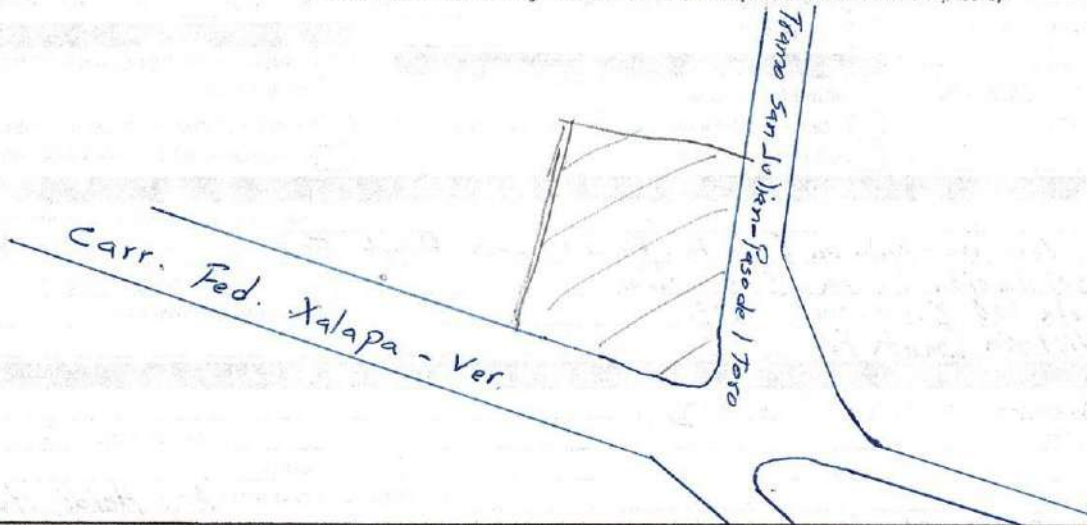
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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).



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

2022 2025 VERACRUZ	SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS
20 NOV 2025	
SELLO DE RECEPCIÓN	
FIRMA	HORA