



H. Veracruz, Ver., a 17 de diciembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2855/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Montesinos, lote 023 catastral, manzana 097 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

C. JAVIER PACHECO PENSADO Y COPROPIETARIOS 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 10 de diciembre de 2025, para el predio ubicado en avenida Montesinos, lote 023 catastral, manzana 097 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **m²**, según consta en Escritura pública número 9, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 14027, volumen 702, de la sección primera, de fecha 16 de noviembre de 2011, 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 **C. Javier Pacheco Pensado y copropietarios**, mediante Escritura pública número 9, volumen 1, de fecha 06 de mayo de 2010, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 50, con sede en la ciudad de Puebla, Pue., debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. Javier Pacheco Pensado**, con clave .
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 20251210/23/00026, de fecha 10 de diciembre 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

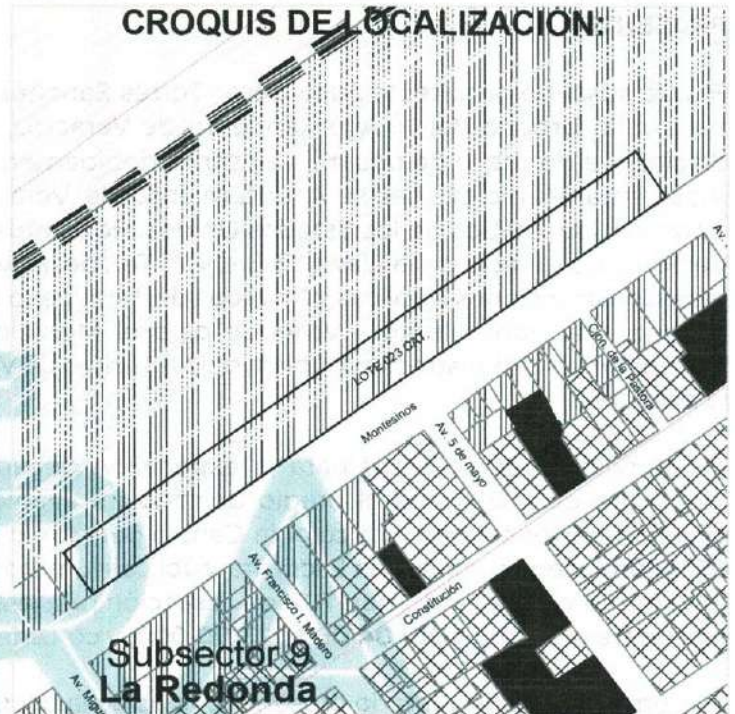
Una vez constatado en el Programa de Ordenamiento, Mejoramiento y Revitalización del Centro Histórico de Veracruz, publicado en la Gaceta Oficial del Estado no. Extraordinario 15 en fecha 12 de enero de 2007, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 3044, volumen 153, de la sección primera, de fecha 09 de febrero de 2007, el predio referido se ubica en el **Sub-sector 9, La Redonda, con vocación: Oficinas - Equipamiento Cultural y Habitacional**, con una **densidad nula equivalente a 0 viv/ha**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de **0.45** y un Coeficiente de utilización de Suelo (CUS) de **1.80 a 3.60**, y de **4 a 8 niveles máximos (equivalentes a planta baja y de tres a siete niveles)**; nivel patrimonial: **arquitectura patrimonial del siglo XX**.

Donde está permitido:

1. **Uso Comercial:** Tiendas 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.
2. **Uso de Equipamiento:** Educación y cultura de acuerdo con la normatividad que tiene SEDESOL y la SEDERE.

Donde está condicionado:

1. **Uso habitacional:** unifamiliar y plurifamiliar.
2. **Uso Comercial:** Tiendas de autoservicio, departamentales, 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, hoteles, hostales y albergues, instalaciones portuarias, agencias de correos telégrafos y teléfonos, centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público.
3. **Equipamiento:** Salud, Asistencia Social, Comercio, Abasto, Comunicaciones, Transporte, Recreación, Deporte, Administración Pública y Servicios Urbanos, de acuerdo con la normatividad que tiene SEDESOL y la SEDERE.
4. **Preservación Ecológica:** Viveros, Bosques, etc.





H. Veracruz, Ver., a 17 de diciembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2855/2025
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Montesinos, lote 023 catastral, manzana 097 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 abarrotes, comestibles, y comida elaborada sin comedor, panaderías, minisúpers, misceláneas, venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas, venta de material de construcción y madereras, centro comercial, venta y renta de vehículos y maquinaria, talleres automotrices, talleres de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores, y bicicletas, 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, cafés, restaurantes y cenadurías, fondas y comedores, centros nocturnos y discotecas, cantinas bares, cervecerías y video bares, 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, micro industria, industria doméstica sin riesgo.
3. **Infraestructura:** subestaciones, plantas 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

ARQ. MÓNICA DINORAH LUNA GAZCÓN
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
veracruzmunipio.gob.mx



Eliminado: 14 espacios, Con fundamento legal: artículos 115 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículos 3 fracción XXI, 8 fracción X, 42, 43, 50 fracción XXV, 84, 85 fracción III, 97, 101, 103 Y 104 de la Ley 250 de la materia; artículos 2 fracción IV, 3 fracción X y XI, 10, 11 y 12 de la Ley 251 de Protección de Datos personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Veracruz. En virtud de tratarse de datos personales identificativos. Se suprimieron: (CLAVE CATASTRAL, CORREO ELECTRÓNICO, CELULAR, CURP, RFC, NOMBRE DE CONTACTO, FIRMAS, DIRECCIÓN).



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

US/2855/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: US/2855/2025 FECHA DE INGRESO: 10/01/2025 FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TDV-C670-1142
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO:

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
<u>13259</u>	<u>148</u>	<u>05</u>	<u>12</u>	<u>16</u>	<u>17</u>

CLAVE CATASTRAL						
TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.
<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	USO DE SUELO	LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS
☐ VECES	☒ CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN	☐ CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL
☐ OBRA NUEVA	☐ CAMBIO DE USO DE SUELO	☐ ORDEN DE PUBLICACIÓN
☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA	☐ LICENCIA DE USO DE SUELO	☐ PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL
☐ REMODELACIÓN	☐ ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO	☐ DICTAMEN TÉCNICO LEGAL
☐ REGULARIZACIÓN	☐ REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO	☐ RELOTIFICACIÓN
☐ AMPLIACIÓN	LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN	☐ MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN
☐ CAMBIO DE PROYECTO	☐ SUBDIVISIÓN lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> m²	☐ AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO
☐ DEMOLICIÓN	☐ FUSIÓN lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> m²	☐ PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
☐ BARDAS largo: <u> </u> ml alto: <u> </u> ml	IMAGEN URBANA	☐ ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
☐ ESTACIONAMIENTO cajones: <u> </u> m²	☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA	☐ ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)
☐ PATIOS DESCUBIERTOS	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B	☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: <u> </u> m² número de lotes: <u> </u>
☐ CISTERNAS	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B	☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO
☐ TANQUES SUBTERRÁNEOS	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C	☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: <u> </u> m² número de lotes: <u> </u>
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C	REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA	☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	☐ CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
☐ OTRAS LICENCIAS:	TOPOGRAFÍA	☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN
☐ ADECUACIÓN DE LOCAL COMERCIAL	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	☐ CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN
☐ REMODELACIÓN DE FACHADA	CONSTANCIAS	
☐ 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> m²	
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACION 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>	

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: SESION DE EVENTOS Indicar si se encuentra en centro histórico: SI
DOMICILIO: KM 418 + 753.64 A 419 + 00.37, línea 5, mex-ver, obr NÚMERO OFICIAL:
ENTRE CALLES: CHO DE VO 37 08 H. (HORTENSIA S/N) MUNICIPIO: VER.
LOTE NÚMERO: MANZANA: NÚMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: CENTRO

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: JAVIER AGUIRRE DENSIPO
DOMICILIO: NO OFICIAL:
COLONIA: 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:
TELÉFONO LOCAL:
CELULAR:

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: ING. SERGIO AGUIRRE RIVERA
DOMICILIO:
COLONIA: RFC: CURP:
CÉDULA PROFESIONAL: 1610898 REGISTRO MUNICIPAL: PRO-AURS-070-11
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:
CORREO ELECTRÓNICO:
TELÉFONO LOCAL:
CELULAR:

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

NOMBRE O RAZÓN 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 RAZÓN 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

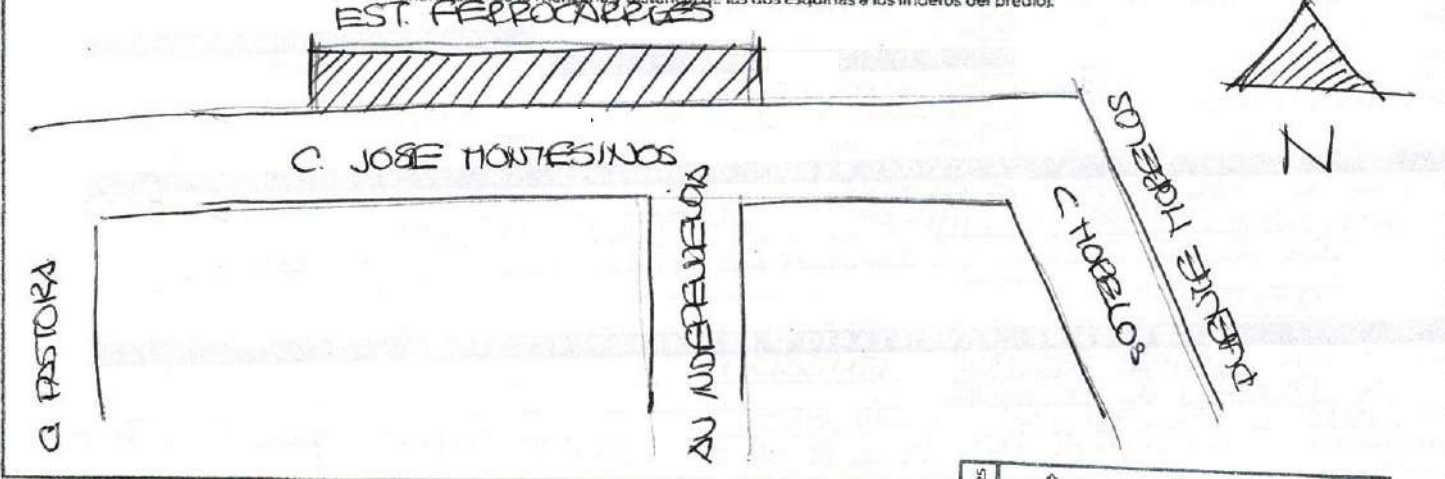
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZÓN 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 LOCALIZACION

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).



Este croquis de localización es un documento de carácter informativo y no constituye un instrumento de fe pública. El Ayuntamiento de Veracruz no se responsabiliza por la veracidad de los datos consignados en el mismo, los cuales son de exclusiva responsabilidad del interesado. El Ayuntamiento de Veracruz no se responsabiliza por la veracidad de los datos consignados en el mismo, los cuales son de exclusiva responsabilidad del interesado.

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 integrado en transparencia@veracruzmunipio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

RECIBIDO

SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES Y SERVICIOS

HORA: 12:30 pm

FIRMA: _____