



H. Veracruz, Ver., a 22 de diciembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2876/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calzada de la Armada de México número 430, fusión de las fracciones A, B, C, D, E, F, G, H, I, y J de la subdivisión de la fracción 6 del lote 12 del predio "Malibrán" y de las fracciones A y B de los lotes 1, 2 y 3, manzana 25 perteneciente al fraccionamiento Floresta del Municipio de Veracruz, Ver.

RAÍCES MALTA, S. A. DE C. V.

C. ALAN ELÍAS ZAYAT

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 15 de diciembre de 2025, para el predio ubicado en calzada de la Armada de México número 430, fusión de las fracciones A, B, C, D, E, F, G, H, I, y J de la subdivisión de la fracción 6 del lote 12 del predio "Malibrán" y de las fracciones A y B de los lotes 1, 2 y 3, manzana 25 perteneciente al fraccionamiento Floresta del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 168784, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 5380, volumen 269, de la sección primera, de fecha 09 de junio de 2021, 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, **Raíces Malta, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 168784, libro 2789, de fecha 14 de mayo de 2021, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 121, con sede en la Ciudad de México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral **Raíces Malta, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 90187, libro 2067, de fecha 11 de septiembre de 2020, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 94, con sede en la Ciudad de México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Poder que otorga **Raíces Malta, S. A. de C. V.** a favor de **C. Alan Elías Zayat**, mediante Escritura pública número 169525, libro 2801, de fecha 10 de junio de 2021, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 121, con sede en la Ciudad de México.
4. Pasaporte, como identificación oficial del apoderado legal, **C. Alan Elías Zayat**, con número [REDACTED].
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED].
6. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
7. Recibo de pago folio 20251215/18/00115, de fecha 15 de diciembre de 2025.





H. Veracruz, Ver., a 22 de diciembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2876/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calzada de la Armada de México número 430, fusión de las fracciones A, B, C, D, E, F, G, H, I, y J de la subdivisión de la fracción 6 del lote 12 del predio "Malibrán" y de las fracciones A y B de los lotes 1, 2 y 3, manzana 25 perteneciente al fraccionamiento Floresta del Municipio de Veracruz, Ver.

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 una zona donde se convergen 02 tipos de uso de suelo:

Una fracción del predio referido se ubica en el **Corredor Urbano 33, Miguel Alemán**, tramo vial de Cabeza Olmeca a Bolívar, con vocación **Comercial pesado y comercio regional, ID:33**, señalando una **densidad máxima 469viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 501.00m², con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) **hasta de 80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) **hasta de 560%**, equivalente a **7 niveles máximo de construcción (planta baja y seis niveles)**.



Donde está permitido:

1. **Uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar;
2. **Uso mixto alto:** con base en los niveles permisibles, hasta el 75% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional;
3. **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;
4. **Uso de equipamiento:** para vialidad regional para los subsistemas: educación, cultura, recreación, deporte, comercio, salud, asistencia social y administración pública y para vialidad primaria para los subsistemas: abasto y servicios urbanos;
5. **Uso industrial:** industria ligera;
6. **Uso para infraestructura:** antenas de telecomunicaciones, radiodifusión, entre otros (TLC);





H. Veracruz, Ver., a 22 de diciembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2876/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calzada de la Armada de México número 430, fusión de las fracciones A, B, C, D, E, F, G, H, I, y J de la subdivisión de la fracción 6 del lote 12 del predio "Malibrán" y de las fracciones A y B de los lotes 1, 2 y 3, manzana 25 perteneciente al fraccionamiento Floresta del Municipio de Veracruz, Ver.

Donde está condicionado:

1. **Uso para infraestructura:** 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 está permitido:

1. **Uso industrial:** Industria mediana e industria pesada.

Otra fracción del predio referido se ubica en el **Distrito 4, Floresta**, con vocación **habitacional con comercio de barrio, ID: D04X**, señalando una **densidad máxima 335viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 201.00m², con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) **hasta de 70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) **hasta de 350%**, equivalente a **5 niveles máximo de construcción planta baja y cuatro niveles**).

Donde está permitido:

1. **Uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar;
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 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).

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.





NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 22 de diciembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2876/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calzada de la Armada de México número 430, fusión de las fracciones A, B, C, D, E, F, G, H, I, y J de la subdivisión de la fracción 6 del lote 12 del predio "Malibrán" y de las fracciones A y B de los lotes 1, 2 y 3, manzana 25 perteneciente al fraccionamiento Floresta del Municipio de Veracruz, Ver.

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 DESARROLLO URBANO
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

TERRITORIAL

ELABORÓ

Vo. Bo.

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





NUESTRO PUERTO. NUESTRA CASA

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

4512876/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: 4512876/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TRU-1020-1156
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.
5380	269	9	VI	2021	

CLAVE CATASTRAL						
TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO. DIG.

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		
☐ VECES	m ²	
☐ OBRA NUEVA	m ²	
☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA	m ²	
☐ REMODELACIÓN	m ²	
☐ REGULARIZACIÓN	m ²	
☐ AMPLIACIÓN	m ²	
☐ CAMBIO DE PROYECTO	m ²	
☐ DEMOLICIÓN	m ²	
☐ BARDAS largo: <u> </u> ml alto: <u> </u> ml		
☐ ESTACIONAMIENTO <u> </u> cajones	m ²	
☐ PATIOS DESCUBIERTOS	m ²	
☐ CISTERNAS	m ³	
☐ TANQUES SUBTERRANEOS	m ³	
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	ml	
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA	m ³	
☐ OTRAS LICENCIAS: <u> </u>		
☐ REMODELACION INTERIOR	m ²	
☐ REMODELACIÓN DE FACHADA	m ²	
☐ 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		
<u> </u> días: 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> m ²		
☐ FUSIÓN lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> m ²		
IMAGEN URBANA		
☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA		
☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B		
☐ RENOVACIÓN 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> m ²		
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> 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>	
REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
☐ 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: TERMINAL DE AUTOBUSES FLIX Indicar si se encuentra en centro histórico: NO
DOMICILIO: CALZADA DE LA ARMADA DE MEXICO NÚMERO OFICIAL: 450
ENTRE CALLES: ESQUINA MIGUEL ALEMAN Y CALZ. ARMADA DE MEXICO MUNICIPIO: VERACRUZ
LOTE NÚMERO: MANZANA: 25 NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: FLORESTA

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: RAICES MALTA S.A. DE C.V.
DOMICILIO: CALZADA DE LA ARMADA DE MEXICO NO. OFICIAL: 450
COLONIA: FLORESTA RFC: MICEG02121QR5 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:
DOMICILIO: NO. OFICIAL:
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: _____ 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 CÁLCULO ESTRUCTURAL

NOMBRE O RAZON 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 RAZON 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 RAZON 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 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 aplicaran las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicios de las penas en que incurrán 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**SELLO DE RECEPCIÓN**