



H. Veracruz, Ver., a 20 de enero de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0010/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en Calle Boulevard Manuel Ávila Camacho callejón 21 de marzo No. 1419, Colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver.

C. JESUS DEMUNER PITOL PRESENTE

La que suscribe Mtra. Ana Isabel Martínez Torres, en mi carácter de Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, de conformidad con el nombramiento de fecha dos de enero de dos mil veintiséis, debidamente expedido por la Mtra. Rosa Hernández Espejo 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 06 de enero de 2026, para el predio ubicado en Calle Boulevard Manuel Ávila Camacho, callejón 21 de marzo No. 1419, Colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en escritura pública número 11383, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo No. 6246, volumen 313, de la sección primera, de fecha 14 de julio de 2025, y con número de cuenta catastral [REDACTED] donde manifiesta la intención de desarrollar en unos **departamentos habitacionales**, 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. Jesús Demuner Pitol.**, mediante escritura pública número 11383, libro 415, de fecha 10 de junio de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 41, 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 legal **C. Jesús Demuner Pitol**; con clave [REDACTED]
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED]
4. Croquis de ubicación, fotografías.

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

Corredor Urbano 15, Manuel Ávila Camacho de Díaz Aragón (acera sureste a Calzada Costa Verde (acera noroeste), con vocación Habitacional, Comercio de Distrito y Enfoque turístico, ID:15, señalando una densidad máxima 469viv/ha, para predios con una superficie de 201.00m² a 500.00m², con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de hasta 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:

Uso habitacional: unifamiliar y multifamiliar;

Uso mixto medio: con base en los niveles permisibles, hasta el 50% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional;

Uso comercial a nivel distrito: comercio y servicios especializados que sirven a un

distrito, siempre y cuando, no genere impacto urbano o ambiental negativo a la zona en la que se ubique (zapaterías, tiendas de regalos, papelería, librerías, farmacias, tiendas de ropa, etc.); **Uso de equipamiento:** vialidad primaria; Donde **está condicionado:** **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**). **Donde NO está permitido: Uso industrial**

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.





H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

VERA CRUZ
CIUDAD HEROICA

H. Veracruz, Ver., a 20 de enero de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0010/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en Calle Boulevard Manuel Ávila Camacho callejón 21 de marzo No. 1419, Colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver.

Posteriormente, deberá tramitar la Licencia de Uso de Suelo, de acuerdo a 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.

MTRA. ANA ISABEL MARTÍNEZ TORRES
DIRECTORA DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

MTR. ORLANDO MARTÍNEZ HERNÁNDEZ
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO

LIC. CARLOS MENDOZA LARA
COORDINADOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Vo. Bo.

c.c.p. Archivo/ Minutario
AIMT/OMH/CML/CRIBU



**VERA
CRUZ**
CIUDAD HEROICA

H. Veracruz, Ver., a 20 de enero de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0010/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
para el predio ubicado en Calle Boulevard Manuel
Ávila Camacho callejón 21 de marzo No. 1419, Colonia
Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver.

SIN TEXTO



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2026 - 2029

DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

us/0010/76

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO:
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.
6246	313	14	08	2025	17

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

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	USO DE SUELO	LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS
<input type="checkbox"/> VECES <input type="checkbox"/> OBRA NUEVA <input type="checkbox"/> REVALIDACION DE LICENCIA <input type="checkbox"/> REMODELACION <input type="checkbox"/> REGULARIZACION <input type="checkbox"/> AMPLIACION <input type="checkbox"/> CAMBIO DE PROYECTO <input type="checkbox"/> DEMOLICION <input type="checkbox"/> BARDAS largo: <input type="text"/> ml alto: <input type="text"/> ml <input type="checkbox"/> ESTACIONAMIENTO <input type="text"/> cajones <input type="checkbox"/> PATIOS DESCUBIERTOS <input type="checkbox"/> CISTERNAS <input type="checkbox"/> TANQUES SUBTERRANEOS <input type="checkbox"/> ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES <input type="checkbox"/> MOVIMIENTOS DE TIERRA <input type="checkbox"/> OTRAS LICENCIAS: <input type="checkbox"/> ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL <input type="checkbox"/> REMODELACION DE FACHADA <input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES. tipo de obra: <input type="text"/> long.: <input type="text"/> ml <input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES días: <input type="text"/> longitud. <input type="text"/> ml	<input checked="" type="checkbox"/> CONSTANCIA DE ZONIFICACION <input type="checkbox"/> CAMBIO DE USO DE SUELO <input type="checkbox"/> LICENCIA DE USO DE SUELO <input type="checkbox"/> ACTUALIZACION DE USO DE SUELO <input type="checkbox"/> REGULARIZACION DE USO DE SUELO <input type="checkbox"/> SUBDIVISION lotes: <input type="text"/> Superf.: <input type="text"/> m ² <input type="checkbox"/> FUSION lotes: <input type="text"/> Superf.: <input type="text"/> m ² <input type="checkbox"/> IMAGEN URBANA <input type="checkbox"/> FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA <input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B <input type="checkbox"/> RENOVCION O REVALIDACION DE LIC. TIPO A Y B <input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO C <input type="checkbox"/> RENOVCION O REVALIDACION DE LIC. TIPO C <input type="checkbox"/> PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA <input type="checkbox"/> RENOVCION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA <input type="checkbox"/> TOPOGRAFIA <input type="checkbox"/> ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL <input type="text"/> ml <input type="checkbox"/> DESLINDE <input type="text"/> m ² <input type="checkbox"/> CONSTANCIAS <input type="checkbox"/> NUMERO OFICIAL <input type="checkbox"/> CALLE <input type="checkbox"/> COLONIA POPULAR <input type="checkbox"/> AVANCE DE OBRA <input type="checkbox"/> TERMINO DE OBRA	<input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE INTEGRACION VIAL <input type="checkbox"/> ORDEN DE PUBLICACION <input type="checkbox"/> PROYECTO DE LOTIFICACION E INICIO DE OBRA PARCIAL <input type="checkbox"/> DICTAMEN TECNICO LEGAL <input type="checkbox"/> RELOTIFICACION <input type="checkbox"/> MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACIÓN <input type="checkbox"/> AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO <input type="checkbox"/> PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN <input type="checkbox"/> ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN <input type="checkbox"/> ENAJENACION DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio) <input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: <input type="text"/> m ² número de lotes: <input type="text"/> <input type="checkbox"/> ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO <input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: <input type="text"/> m ² número de lotes: <input type="text"/> <input type="checkbox"/> REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO <input type="checkbox"/> CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO <input type="checkbox"/> MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN <input type="checkbox"/> CANCELACION DE FIANZA PARA REGIMEN

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Departamentos habitacionales Indicar si se encuentra en centro histórico:
DOMICILIO: Blvel. Manuel Avila Comacho NÚMERO OFICIAL:
ENTRE CALLES: Francisco Mina y Alacio Perez MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NÚMERO: 4 MANZANA: 15 NÚMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: Ricardo Flores Magón

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: desús Demuneri Alol
DOMICILIO: NO. OFICIAL:
COLONIA: RFC: CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRONICO: 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 RAZON SOCIAL:
DOMICILIO: NO. OFICIAL:
COLONIA: RFC: CURP:
CEDULA PROFESIONAL: REGISTRO MUNICIPAL: REGISTRO S.S.A.:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:
CORREO ELECTRONICO:
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).



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 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 Unica:

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@veracruzmuniplo.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

