



H. Veracruz, Ver., a 10 de febrero de 2026  
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0060/2026  
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Icazo número oficial 205, lote 35, manzana 032 cat., perteneciente a la colonia Miguel Alemán del Municipio de Veracruz, Ver.

### C. JESÚS ALBERTO MONTOYA PACHECO 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 29 de enero de 2026, para el predio ubicado en calle Icazo número oficial 205, lote 35, manzana 032 cat., perteneciente a la colonia Miguel Alemán del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m<sup>2</sup>, según consta en escritura pública número 24450, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo No. 198, volumen 10, de la sección primera, de fecha 07 de enero de 2022, y con número de cuenta catastral [REDACTED]; donde manifiesta la intención de desarrollar un **Taller para renta y Oficinas**, y considerando que:

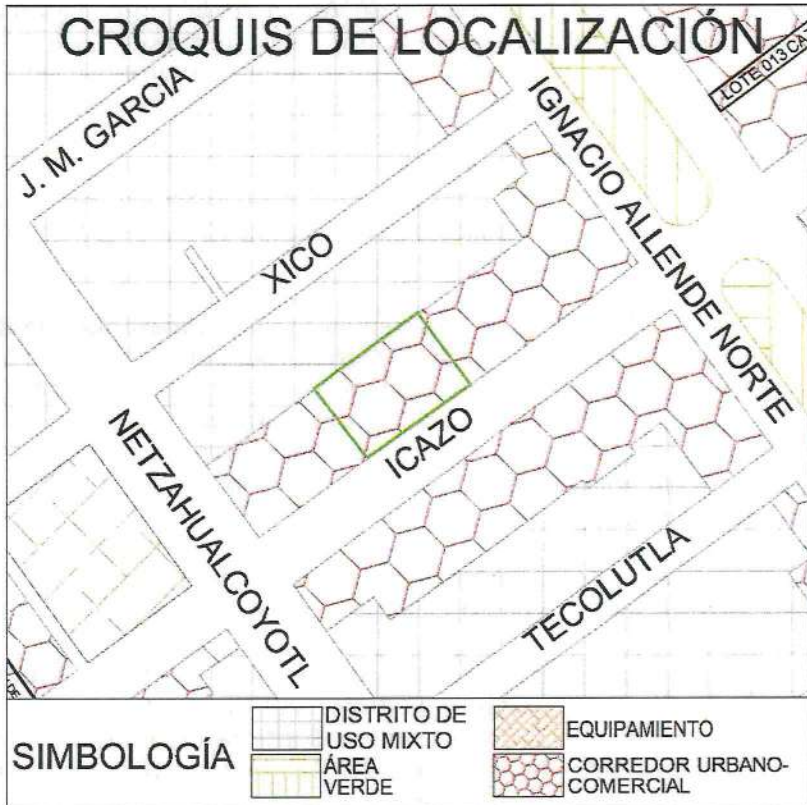
El promovente o propietario presenta copias de la documentación que a continuación se enlista, se hace constar que no se tuvieron a la vista los originales:

1. Se acredita en propiedad de la persona física, **C. Jesús Alberto Montoya Pacheco**, mediante escritura pública número 24450, volumen 231, de fecha 18 de noviembre de 2021, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 3, 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 representante legal, **C. Jesús Alberto Montoya Pacheco**, con clave [REDACTED]
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED]
4. Alineamiento y No. Oficial, folio **A-7866/25** de fecha 25 de noviembre de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
5. Deslinde Municipal, folio **D-2477/25** de fecha 18 de diciembre de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz
6. Croquis de ubicación, fotografías.
7. Recibo de pago folio 20260129/27/00087, de fecha 29 de enero de 2026.

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 sexta sección, de fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en el **Corredor Urbano - Comercial 11, Icazo de Miguel Ángel de Quevedo de Urbina a Fidel Velázquez**, con vocación **habitacional y usos mixtos, ID:11**, señalando una **densidad máxima 335viv/ha**, para predios con una superficie de 201.00m<sup>2</sup> a 500.00m<sup>2</sup>, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) de hasta **80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **400%**, equivalente a **5 niveles máximo de construcción (planta baja y cuatro niveles)**.



### Donde está permitido:

**Uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar;

**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;

**Uso comercial a nivel barrio:** comercios y servicios de consumo cotidiano, con cobertura a nivel colonia o fraccionamiento y preferentemente de alcance peatonal (abarrotes, comestibles, panaderías, pescaderías, salchichonerías, cremerías, misceláneas, carnicerías, tortillerías, farmacias, zapaterías, etc.);

**Uso de equipamiento:** vialidad primaria;

### Donde está condicionado:

**Uso industrial:** para industria ligera,

**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



H. Veracruz, Ver., a 10 de febrero de 2026  
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0060/2026  
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Icazo número oficial 205, lote 35, manzana 032 cat., perteneciente a la colonia Miguel Alemán del Municipio de Veracruz, Ver.

Instalaciones para la Clasificación de Residuos Sólidos o material recuperable no perecedero u orgánico (CRS).

Donde **NO** está permitido:

**Uso industrial:** para industria mediana y pesada.

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 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.

**ATENTAMENTE**

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

**VERACRUZ**  
 CIUDAD HEROICA  
 2026 - 2029  
**ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
 SUBDIRECCIÓN DE LICENCIAMIENTO  
 LIC. CARLOS MENENDEZ LARA  
 COORDINADOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
 ELABORÓ

**VERACRUZ**  
 CIUDAD HEROICA  
 2026 - 2029  
**DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO**

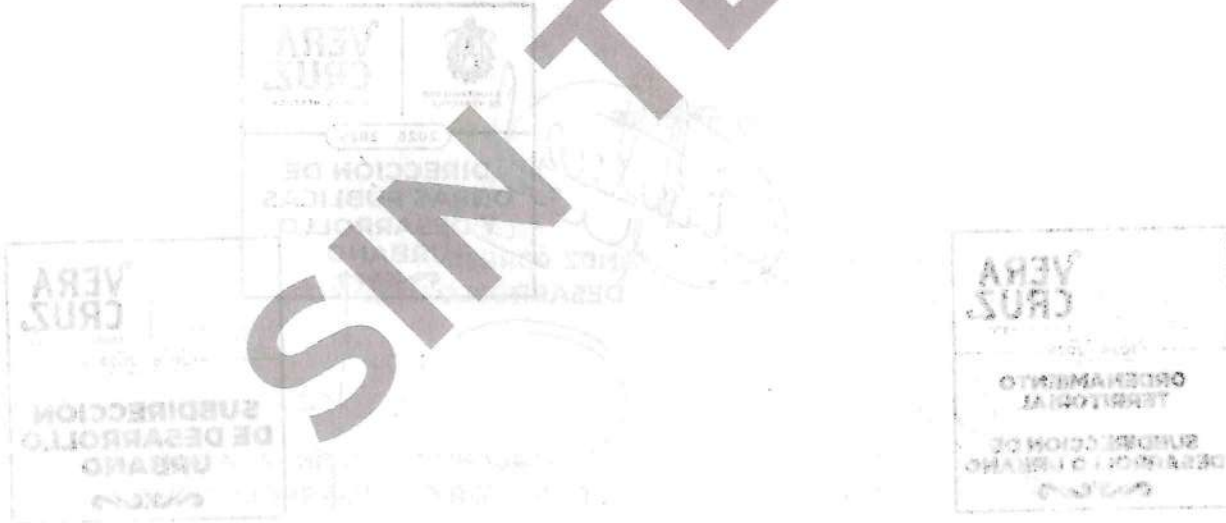
**VERACRUZ**  
 CIUDAD HEROICA  
 2026 - 2029  
**SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO**  
 MTRO. ORLANDO MARTÍNEZ HECHANARRA  
 SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO  
 Vo. Bo.

c.c.p. Archivo/ Minutario  
 AIMT/OMH/CML/BAR/AAVF



H. Veracruz, Ver., a 10 de febrero de 2026  
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0060/2026  
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN  
 para el predio ubicado en calle Icazo número oficial  
 205, lote 35, manzana 032 cat., perteneciente a la  
 colonia Miguel Alemán del Municipio de Veracruz,  
 Ver.

**SIN TEXTO**



Eliminado: 9 espacios, con fundamento legal: artículo 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, NOMBRE DE CONTACTO, FIRMAS, DIRECCIÓN).



**H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**  
**2026 - 2029**  
**DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y**  
**DESARROLLO URBANO**

VS-0060

**FORMATO MULTITRÁMITE**

NÚMERO DE TRAMITE:  FECHA DE INGRESO:  FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: **TDO E020-**  
 NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR  NÚMERO DE EXPEDIENTE:  FECHA DEL RESOLUTIVO: **014**

**DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**

BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
198	10	07	01	22	19

**CLAVE CATASTRAL**

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

**TRÁMITES A SOLICITAR**

**LICENCIA DE CONSTRUCCION**

VECES \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

OBRA NUEVA \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

REVALIDACION DE LICENCIA \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

REMODELACION \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

REGULARIZACION \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

AMPLIACION \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

CAMBIO DE PROYECTO \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

DEMOLICION \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

BARDAS largo: \_\_\_\_\_ ml alto: \_\_\_\_\_ ml

ESTACIONAMIENTO \_\_\_\_\_ cajones \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

PATIOS DESCUBIERTOS \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

CISTERNAS \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup>

TANQUES SUBTERRANEOS \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup>

ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES \_\_\_\_\_ ml

MOVIMIENTOS DE TIERRA \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup>

OTRAS LICENCIAS: \_\_\_\_\_

ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

REMODELACION DE FACHADA \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.  
 tipo de obra: \_\_\_\_\_ long.: \_\_\_\_\_ ml

LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACION DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES  
 días: \_\_\_\_\_ longitud. \_\_\_\_\_ ml

**USO DE SUELO**

CONSTANCIA DE ZONIFICACION

CAMBIO DE USO DE SUELO

LICENCIA DE USO DE SUELO

ACTUALIZACION DE USO DE SUELO

REGULARIZACION DE USO DE SUELO

**LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION**

SUBDIVISION lotes: \_\_\_\_\_ Superf.: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

FUSION lotes: \_\_\_\_\_ Superf.: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

**IMAGEN URBANA**

FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA

LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B

RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO A Y B

LICENCIA ANUNCIOS TIPO C

RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO C

PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA

RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA

**TOPOGRAFIA**

ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL \_\_\_\_\_ ml

DESLINDE \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

**CONSTANCIAS**

NUMERO OFICIAL  CALLE

COLONIA POPULAR  AVANCE DE OBRA

TERMINO DE OBRA

**LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS**

CONSTANCIA DE INTEGRACION VIAL

ORDEN DE PUBLICACION

PROYECTO DE LOTIFICACION E INICIO DE OBRA PARCIAL

DICTAMEN TECNICO LEGAL

RELOTIFICACION

MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION

AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO

PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

ENAJENACION DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)

TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL  
 superficie: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> número de lotes: \_\_\_\_\_

ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO

TRASLADOS DE DOMINIO FINAL  
 superficie: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> número de lotes: \_\_\_\_\_

**REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**

CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN

CANCELACION DE FIANZA PARA REGIMEN

**DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE**

PREDIO DESTINADO PARA: TALLER PARA RENTA Y OFICINAS Indicar si se encuentra en centro histórico:

DOMICILIO: CALLE ICAZO NUMERO OFICIAL: 505

ENTRE CALLES: AV. NETZAHUALCOYOTL Y AV. IGNACIO ALLENDE NORTE MUNICIPIO: VERACRUZ

LOTE NÚMERO: 35 MANZANA: 032 (CATASTRAL) NUMERO DE VIVIENDAS: \_\_\_\_\_

COLONIA: MIGUEL ALEMAN

**DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL**

NOMBRE O RAZON SOCIAL: JESÚS ALBERTO MONTOYA PACHECO

DOMICILIO: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_

COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_ NOMBRE DEL CONTACTO: \_\_\_\_\_

CORREO ELECTRONICO: \_\_\_\_\_

TELÉFONO LOCAL: \_\_\_\_\_ Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno:

CELULAR: \_\_\_\_\_

**DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA**

NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_

DOMICILIO: \_\_\_\_\_

COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_

CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_

CORREO ELECTRONICO: \_\_\_\_\_

TELÉFONO LOCAL: \_\_\_\_\_

CELULAR: \_\_\_\_\_

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA  
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

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

**EN INSTALACIONES**

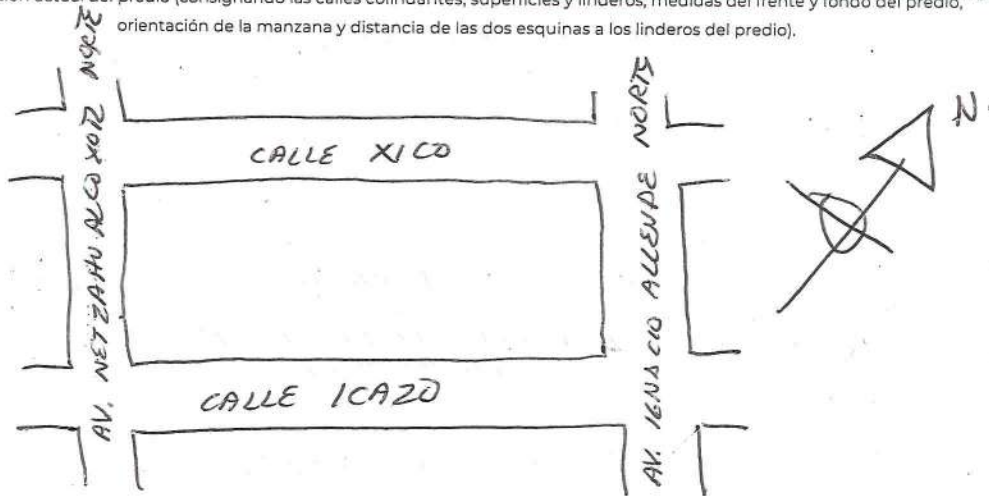
NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO: \_\_\_\_\_  
 COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
 CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_  
 CORREO ELECTRONICO: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

**EN DISEÑO URBANO**

NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO: \_\_\_\_\_  
 COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
 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@veracruzmunicipio.gob.mx](mailto:transparencia@veracruzmunicipio.gob.mx) así como en el área de recepción de las

**H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**

Fecha de pago:  
29/Enero/2020  
*[Firma]*

**SELLO DE RECEPCIÓN**