



H. Veracruz, Ver., a 12 de febrero de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0068/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en la Parcela 43 Z-1 P2-2 perteneciente al ejido Valente Díaz del Municipio de Veracruz, Ver.

RUBA DESARROLLOS, S. A. DE C. V.
C. LUIS CARLOS LÓPEZ JUÁREZ
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 10 de febrero de 2026, para el predio ubicado en la Parcela 43 Z-1 P2-2 perteneciente al Ejido Valente Díaz del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en escritura pública número 42281, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo No. 9428, volumen 472, de la sección primera, de fecha 15 de octubre de 2025, y con número de cuenta catastral [REDACTED]; donde manifiesta la intención de desarrollar un **fraccionamiento**, 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 denominada **Ruba Desarrollos, S. A. de C. V.** mediante Escritura Pública Número 42281, Libro 1086, de fecha 6 de octubre de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 30, con sede en la ciudad del Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Cédula catastral número de folio [REDACTED] de fecha [REDACTED] con número de cuenta catastral [REDACTED]
3. Acredita su constitución la empresa denominada, **Ruba Desarrollos, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número 19805, Volumen 994, de fecha 15 de agosto de 2007, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 28, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
4. Poder que otorga **Ruba Desarrollos, S. A. de C. V.**, a favor del **C. Luis Carlos López Juárez**, mediante Escritura Pública Número 101245, volumen 5006, de fecha 21 de noviembre de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 28, con sede en la ciudad de Ciudad Juárez, Chihuahua.
5. Credencial para votar, como identificación oficial del apoderado legal, **C. Luis Carlos López Juárez**; con clave [REDACTED]
6. Planos, Croquis de ubicación y fotografías.
7. Recibo de pago folio 20260210/09/00011, de fecha 10 de febrero 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 **Distrito 9A, Valente Díaz**, con vocación **Habitacional, ID: D09A**, señalando una **densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 1,000.00m², equivalente a **3,117 viviendas** por la superficie total del predio, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de **70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de **280%**, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles)**.



Donde **está permitido:**

1. **Uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar;
2. **Uso mixto bajo:** Cuando en la planta baja primer nivel presenta un uso distinto al habitacional, y los niveles superiores son habitacionales. Con base en los niveles permisibles asignados, 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 para industria.**
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.

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



Municipio de Veracruz, Veracruz.
VERA CRUZ
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
CIUDAD HEROICA 4
2026 - 2029
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO



LIC. CARLOS MENDOZA LARA
COORDINADOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ELABORÓ



VERA CRUZ
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
CIUDAD HEROICA 4
2026 - 2029
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO



MTR. ORLANDO MARTÍNEZ HERNÁNDEZ
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO
Vo. Bo.



VERA CRUZ
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
CIUDAD HEROICA 4
2026 - 2029
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

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



H. Veracruz, Ver., a 12 de febrero de 2026
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0068/2026
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
 para el predio ubicado en la Parcela 43 Z-1 P2-2
 perteneciente al ejido Valente Diaz del Municipio de
 Veracruz, Ver.

SIN TEXTO



LU50-033/26



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2026 - 2029

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y DESARROLLO URBANO

US-0068

FORMATO MULTITRAMITE

NÚMERO DE TRAMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: **T00-0070**
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: **017**

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
9428	472	15	10	25	17

CLAVE CATASTRAL

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

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

VECS OBRA NUEVA REVALIDACION DE LICENCIA REMODELACION REGULARIZACION AMPLIACION CAMBIO DE PROYECTO DEMOLICION BARDAS largo: ml alto: ml ESTACIONAMIENTO cajones PATIOS DESCUBIERTOS CISTERNAS TANQUES SUBTERRANEOS ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES MOVIMIENTOS DE TIERRA OTRAS LICENCIAS: ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL REMODELACION DE FACHADA 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.: m² FUSION lotes: Superf.: m²

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 m²

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: m² número de lotes: ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: m² 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: Fraccionamiento Indicar si se encuentra en centro histórico:
DOMICILIO: Parcela #43 Z-1 P22 NUMERO OFICIAL:
ENTRE CALLES: MUNICIPIO: VERACRUZ.
LOTE NUMERO: MANZANA: NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: Ejido Valente Diaz antes Tejera

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: PURA DESARROLLOS S.A. DE C.V./Rep. legal Arq. Luis Carlos López Juárez
DOMICILIO: Calle Pedro Rosales de León NO. OFICIAL: Ext. 7602 int. 207
COLONIA: Jardines del Seminario RFC: PDE791002313 CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRONICO: Bajo protesta de decir verdad, juro que
TELEFONO LOCAL: el inmueble no se encuentra en esta
CELULAR: litigioso alguno

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZON SOCIAL: Arq. Ezequias Espino Toro
DOMICILIO: NO. OFICIAL:
COLONIA: RFC: CURP:
CÉDULA PROFESIONAL: 8788985 REGISTRO MUNICIPAL: PRO-EITE-205-19 REGISTRO SSA: DRRS-377
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:
CORREO ELECTRONICO:
TELEFONO LOCAL:
CELULAR:

PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA

EN DISEÑO ARQUITECTONICO

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

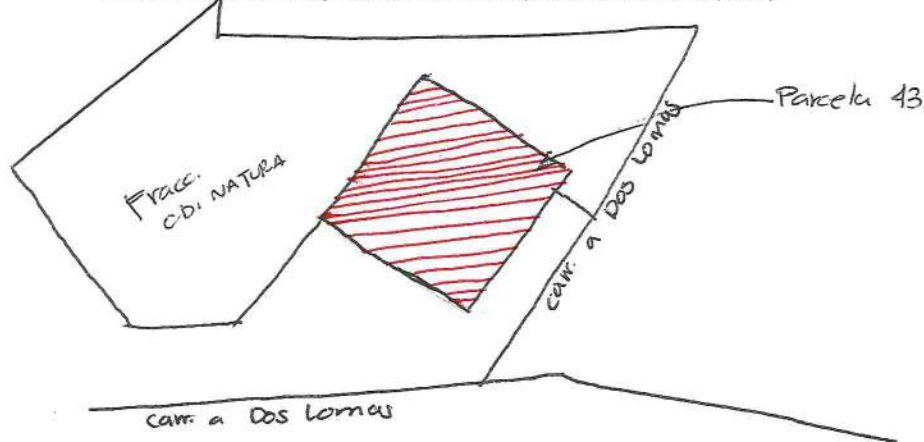
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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 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).



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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Handwritten signature in blue ink.

SELLO DE RECEPCION