



H. Veracruz, Ver., a 13 de febrero de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0072/2026

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Román Lugo, lote 013 cat., manzana 53-B perteneciente a la colonia Miguel Ángel de Quevedo del Municipio de Veracruz, Ver.

**INMOBILIARIA FORJADORES, S.A. DE C.V.  
C. FERNANDO GERALA MÁRQUEZ  
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 11 de febrero de 2026, para el predio ubicado en calle Román Lugo, lote 013 cat., manzana 53-B perteneciente a la colonia Miguel Ángel de Quevedo del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m<sup>2</sup>, según consta en escritura pública número 9716, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo No. 629, volumen 32, de la sección primera, de fecha 19 de enero de 2026, y con número de cuenta catastral [REDACTED]; donde manifiesta la intención de desarrollar una **un Local Comercial**, 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, **Inmobiliaria Forjadores, S.A. de C.V.**, mediante escritura pública número 9716, libro 179, de fecha 09 de diciembre de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 1, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el registro público de la propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral **Inmobiliaria Forjadores, S.A. de C.V.**, y **Presidente del Consejo de Administración** al **C. Fernando Gerala Márquez**, mediante escritura pública número 9741, volumen 255, de fecha 19 de abril de 2006, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 27, con sede en la ciudad de Puebla de Zaragoza, Pue.
3. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Fernando Gerala Márquez**, con clave [REDACTED].
4. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED].
5. Croquis de ubicación, fotograffas.
6. Recibo de pago folio 20260211/09/00005, de fecha 11 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 sección sexta, de fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en el **Distrito 10, Miguel Ángel de Quevedo**, con vocación **habitacional, ID:D10**, señalando una **densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie de 501.00m<sup>2</sup> a 1,000.00m<sup>2</sup>, 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:**

**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 local;

Donde **NO está permitido:**

**Uso industrial,**

**Uso para infraestructura.**

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.**





H. Veracruz, Ver., a 13 de febrero de 2026  
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0072/2026  
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Román Lugo, lote 013 cat., manzana 53-B perteneciente a la colonia Miguel Ángel de Quevedo del Municipio de Veracruz, Ver.

**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**



**LIC. CARLOS MENDOZA LARA**  
**COORDINADOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
 ELABORÓ



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



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

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



H. Veracruz, Ver., a 13 de febrero de 2026  
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0072/2026  
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN  
 para el predio ubicado en calle Román Lugo, lote 013  
 cat., manzana 53-B perteneciente a la colonia Miguel  
 Ángel de Quevedo del Municipio de Veracruz, Ver.

**SIN TEXTO**

Eliminado: 7 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, NOMBRE DE CONTACTO, FIRMAS, DIRECCIÓN).



# H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2026 - 2029

## DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y DESARROLLO URBANO

US-0072

### FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE:  FECHA DE INGRESO:  FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: **TDC-0070-021**

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. |
|-------------|------|-----|-----|------|---------|
| 629         | 32   | 19  | 01  | 2026 | 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 m <sup>2</sup>   | <input checked="" type="checkbox"/> CONSTANCIA DE ZONIFICACION  | <input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE INTEGRACION VIAL  |
| <input type="checkbox"/> OBRA NUEVA m <sup>2</sup>  | <input type="checkbox"/> CAMBIO DE USO DE SUELO   | <input type="checkbox"/> ORDEN DE PUBLICACION  |
| <input type="checkbox"/> REVALIDACION DE LICENCIA m <sup>2</sup>  | <input type="checkbox"/> LICENCIA DE USO DE SUELO   | <input type="checkbox"/> PROYECTO DE LOTIFICACION E INICIO DE OBRA PARCIAL   |
| <input type="checkbox"/> REMODELACION m <sup>2</sup>  | <input type="checkbox"/> ACTUALIZACION DE USO DE SUELO  | <input type="checkbox"/> DICTAMEN TECNICO LEGAL  |
| <input type="checkbox"/> REGULARIZACION m <sup>2</sup>  | <input type="checkbox"/> REGULARIZACION DE USO DE SUELO   | <input type="checkbox"/> RELOTIFICACION  |
| <input type="checkbox"/> AMPLIACION m <sup>2</sup>  | <b>LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION</b>   |  |
| <input type="checkbox"/> CAMBIO DE PROYECTO m <sup>2</sup>  | <input type="checkbox"/> SUBDIVISION Intes: _____ Superf: _____ m <sup>2</sup>                                | <input type="checkbox"/> MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION   |
| <input type="checkbox"/> DEMOLICION m <sup>2</sup>  | <input type="checkbox"/> FUSION lotes: _____ Superf: _____ m <sup>2</sup>                                     | <input type="checkbox"/> AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO   |
| <input type="checkbox"/> BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml  | <b>IMAGEN URBANA</b>  |  |
| <input type="checkbox"/> ESTACIONAMIENTO cajones _____ m <sup>2</sup>   | <input type="checkbox"/> FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA  | <input type="checkbox"/> PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION   |
| <input type="checkbox"/> PATIOS DESCUBIERTOS m <sup>2</sup>   | <input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B   | <input type="checkbox"/> ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION                      |
| <input type="checkbox"/> CISTERNAS m <sup>2</sup>   | <input type="checkbox"/> RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO A Y B   | <input type="checkbox"/> ENAJENACION DE LOTES (hasta 20% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio) |
| <input type="checkbox"/> TANQUES SUBTERRANEOS m <sup>2</sup>  | <input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO C   | <input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: _____ m <sup>2</sup> número de lotes: _____                  |
| <input type="checkbox"/> ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES ml   | <input type="checkbox"/> RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO C   | <input type="checkbox"/> ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO   |
| <input type="checkbox"/> MOVIMIENTOS DE TIERRA m <sup>3</sup>   | <input type="checkbox"/> PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA                         | <input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: _____ m <sup>2</sup> número de lotes: _____                    |
| <input type="checkbox"/> OTRAS LICENCIAS:   | <input type="checkbox"/> RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA | <b>REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO</b>  |
| <input type="checkbox"/> ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL m <sup>2</sup>   | <b>TOPOGRAFIA</b>   |  |
| <input type="checkbox"/> REMODELACION DE FACHADA m <sup>2</sup>   | <input type="checkbox"/> ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ ml   | <input type="checkbox"/> CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO  |
| <input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES. tipo de obra: _____ long: _____ ml | <input type="checkbox"/> DESLINDE _____ m <sup>2</sup>  | <input type="checkbox"/> MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN  |
| <input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACION DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES días: _____ longitud: _____ ml  | <b>CONSTANCIAS</b>  |  |
|   | <input type="checkbox"/> NUMERO OFICIAL   | <input type="checkbox"/> CANCELACION DE FIANZA PARA REGIMEN  |
|   | <input type="checkbox"/> COLONIA POPULAR  |  |
|   | <input type="checkbox"/> TERMINO DE OBRA  |  |

**DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE**

PREDIO DESTINADO PARA: Comercial (Construcción de Local) Indicar si se encuentra en centro histórico:

DOMICILIO: Roman Lugo NUMERO OFICIAL: 16

ENTRE CALLES: Calles Las Rosas y Pensador Mexicano MUNICIPIO: \_\_\_\_\_

LOTE NUMERO: 13 MANZANA: 53-B NUMERO DE VIVIENDAS: \_\_\_\_\_

COLONIA: Miguel Angel de Quevedo

**DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL**

NOMBRE O RAZON SOCIAL: Inmobiliaria Forjadores S.A. de C.V. NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_

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

COLONIA: Fracc. Animas Puebla, Pue

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

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

TELEFONO LOCAL: \_\_\_\_\_

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

**DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA**

NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

TELEFONO LOCAL: \_\_\_\_\_

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

**PERTOS CORRESPONSABLES DE OBRA  
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

NOMBRE O RAZÓN 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 RAZÓN 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**

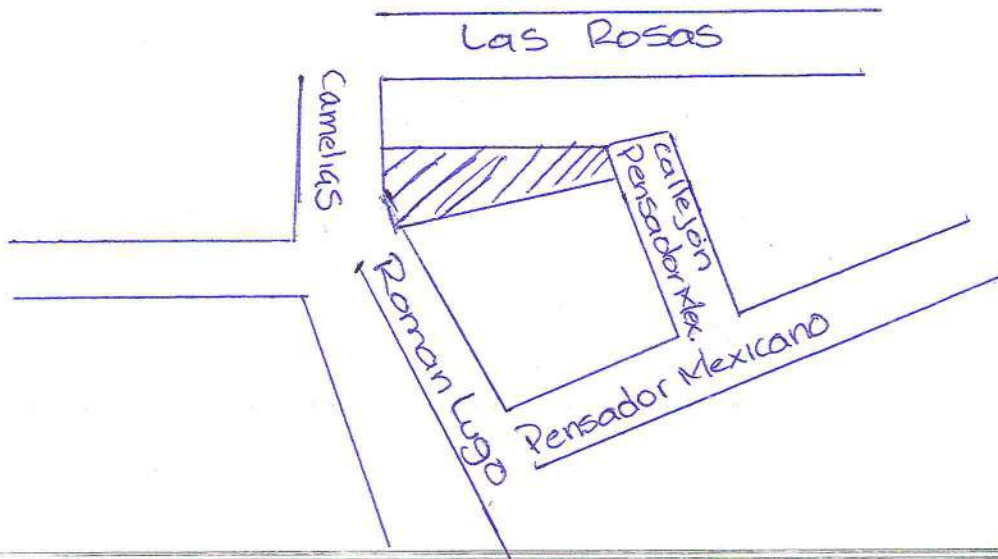
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
 COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_  
 CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_  
 CORREO ELECTRONICO: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

**EN DISEÑO URBANO**

NOMBRE O RAZÓN 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 coincidentes superiores e inferiores, 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 aplicarán las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicio de las acciones en que interceda cualquier que se conduzcan ante los tribunales competentes y los procedimientos legales aplicables. La actuación administrativa de la autoridad de urbanización 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 proporcionó.

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 fundamentados y motivados.

Usted podrá consultar el aviso de privacidad integral en: [transparencia@veracruzmunipicio.gob.mx](mailto:transparencia@veracruzmunipicio.gob.mx) así como en el área de recepción de las

**H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**

*[Handwritten signature]*  
 11 Feb. 2006

**SELLO DE RECEPCIÓN**