



H. Veracruz, Ver., a 18 de febrero de 2026  
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0076/2026  
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en la calzada Miguel Alemán número 2204, lote 022 cat., manzana 085 cat., perteneciente a la colonia Malibrán del Municipio de Veracruz, Ver.

**INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ROMALU, S. A. DE C. V.  
C. LUIS IGNACIO GUTIÉRREZ GÓMEZ  
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 12 de febrero de 2026, para el predio ubicado en la avenida Miguel Alemán número 2204, lote 022 cat., manzana 085 cat., perteneciente a la colonia Malibrán del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **██████████ m<sup>2</sup>**, según consta en escritura pública número 79935, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo No. 9765, volumen 489, de la sección primera, de fecha 8 de junio de 2007, y con número de cuenta catastral **████████████████████**; donde manifiesta la intención de desarrollar 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 Y Constructora Romalu, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número 79935, Volumen 1175, de fecha 8 de junio de 2007, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 7, con sede en la ciudad del Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral **████████████████████**
3. Acredita su constitución la empresa denominada, **Inmobiliaria Y Constructora Romalu, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número 69479, Volumen 1065, de fecha 31 de diciembre de 2003, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 7, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
4. Poder que otorga **Inmobiliaria Y Constructora Romalu, S. A. de C. V.**, a favor del **C. Luis Ignacio Gutiérrez Gómez**, mediante Escritura Pública Número 3668, libro 64, de fecha 18 de agosto de 2022, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 63, con sede en la ciudad de Ciudad Medellín de Bravo, Veracruz.
5. Credencial para votar, como identificación oficial del apoderado legal, **C. Luis Ignacio Gutiérrez Gómez**; con clave **██████████**.
6. Planos, Croquis de ubicación y fotografías.
7. Recibo de pago folio 20260212/16/00019, de fecha 12 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 **Corredor Urbano 33, Miguel Alemán de Cabeza Olmeca a Bolívar**, con vocación **Comercial pesado, comercio regional, ID:33**, señalando una **densidad máxima 469viv/ha**, para predios con una superficie de 501.00m<sup>2</sup> a 1,000.00m<sup>2</sup>, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) de hasta **80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **560%**, **equivalente a 7 niveles máximo de construcción (planta baja y seis niveles)**.

Donde **está permitido:**

**Uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar;

**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;

**Uso comercial a nivel regional:** Instalaciones que prestan servicios al centro de población, a la zona conurbada, o inclusive a otras poblaciones (Notarías, clínicas de especialidades, implementos agrícolas, implementos agropecuarios, bodega de refrescos, constructoras, bancos, hoteles, inmobiliarias). No se permite en vialidades secundarias, ni en vialidades locales; subsistemas: Educación (**ED**), Cultura (**CU**), Recreación (**RE**), Deporte (**DE**), Comercio (**CO**), Salud (**SA**), Asistencia Social (**AS**) y Administración Pública (**AP**) y **vialidad primaria** para los subsistemas: Abastos (**AB**) y Servicios Urbanos (**SU**);

**Uso industrial:** industria ligera;

**Uso para infraestructura:** Antenas de telecomunicaciones, radiodifusión, entre otros (**TLC**),

Donde **está condicionado:**

**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**).





H. Veracruz, Ver., a 18 de febrero de 2026  
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0076/2026  
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en la calzada Miguel Alemán número 2204, lote 022 cat., manzana 085 cat., perteneciente a la colonia Malibrán del Municipio de Veracruz, Ver.

Donde **NO** está permitido:  
**Uso industrial:** para industria mediana y pesada.

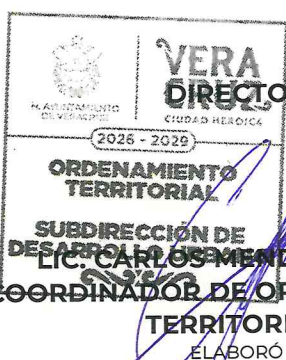
Esta Constancia de Zonificación identifica el uso y las modalidades de uso de suelo permisibles por el Programa de Desarrollo Urbano y/u Ordenamiento Territorial vigente, aplicable al predio sobre el cual se solicita conocer su vocación urbana. Es meramente indicativa y **no genera vínculo alguno entre 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



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

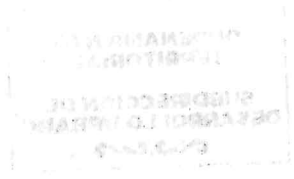
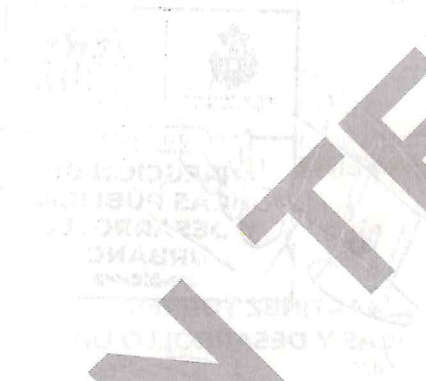


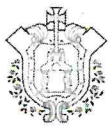
c.c.p. Archivo/ Minutario  
 AIMT/OMH/CML/OUCH



H. Veracruz, Ver., a 18 de febrero de 2026  
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0076/2026  
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN  
 para el predio ubicado en la calzada Miguel Alemán  
 número 2204, lote 022 cat., manzana 085 cat.,  
 perteneciente a la colonia Malibrán del Municipio de  
 Veracruz, Ver.

**SIN TEXTO**





H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ



# H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

## 2026 - 2029

### DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

US-0076

## FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE:  FECHA DE INGRESO:  FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-0020-023  
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.
9765	5047	8	6	2007	17

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

### TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCION	
<input type="checkbox"/> VECS	m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> OBRA NUEVA	m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> REVALIDACION DE LICENCIA	m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> REMODELACION	m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> REGULARIZACION	m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> AMPLIACION	m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> CAMBIO DE PROYECTO	m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> DEMOLICION	m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> BARDAS largo: <input type="text"/> ml alto: <input type="text"/> ml	
<input type="checkbox"/> ESTACIONAMIENTO <input type="text"/> cajones	m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> PATIOS DESCUBIERTOS	m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> CISTERNAS	m <sup>3</sup>
<input type="checkbox"/> TANQUES SUBTERRANEOS	m <sup>3</sup>
<input type="checkbox"/> ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	ml
<input type="checkbox"/> MOVIMIENTOS DE TIERRA	m <sup>3</sup>
<input type="checkbox"/> OTRAS LICENCIAS:	
<input type="checkbox"/> ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL	m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> REMODELACION DE FACHADA	m <sup>2</sup>
<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	

USO DE SUELO	
<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	
LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION	
<input type="checkbox"/> SUBDIVISION lotes: <input type="text"/> Superf.: <input type="text"/> m <sup>2</sup>	
<input type="checkbox"/> FUSION lotes: <input type="text"/> Superf.: <input type="text"/> m <sup>2</sup>	
IMAGEN URBANA	
<input type="checkbox"/> FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA	
<input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B	
<input type="checkbox"/> RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO A Y B	
<input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO C	
<input type="checkbox"/> RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO C	
<input type="checkbox"/> PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	
TOPOGRAFIA	
<input type="checkbox"/> ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL <input type="text"/> ml	
<input type="checkbox"/> DESLINDE <input type="text"/> m <sup>2</sup>	
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	

LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS	
<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"/> ENAJENACIÓN 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> número de lotes: <input type="text"/>	
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: comercio Indicar si se encuentra en centro histórico:   
DOMICILIO: AV. MIGUEL ALEMÁN NUMERO OFICIAL: 2204  
ENTRE CALLES: calz. de la Armada y Heróico Colmilitar MUNICIPIO: \_\_\_\_\_  
LOTE NUMERO: \_\_\_\_\_ MANZANA: \_\_\_\_\_ NUMERO DE VIVIENDAS: \_\_\_\_\_  
COLONIA: MALIBRAN

### DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ROMALU, S.A DE CV.  
DOMICILIO: AV. MIGUEL ALEMÁN NO. OFICIAL: 2204  
COLONIA: MALIBRAN RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_  
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_ NOMBRE DEL CONTACTO: \_\_\_\_\_  
CORREO ELECTRONICO: \_\_\_\_\_  
TELEFONO LOCAL: \_\_\_\_\_  
CELULAR: \_\_\_\_\_  
Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno:

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

**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**

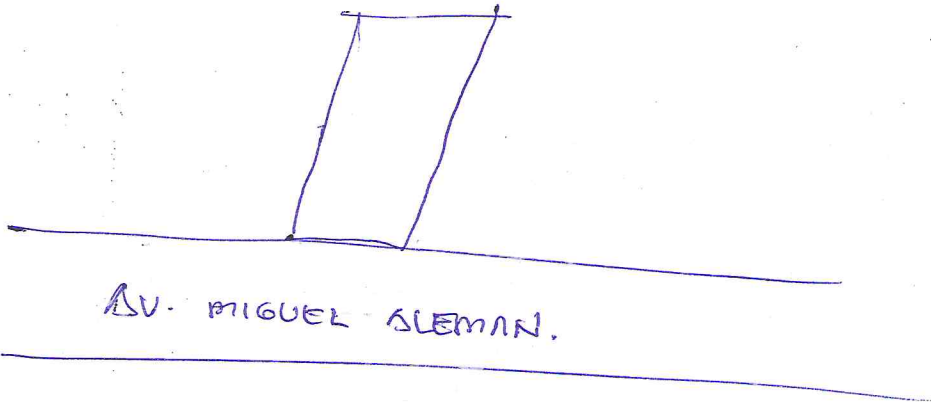
NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_  
DOMICILIO: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP.: \_\_\_\_\_  
CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_  
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_  
CORREO ELECTRONICO: \_\_\_\_\_  
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 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 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](mailto:transparencia@veracruzmunipio.gob.mx) así como en el área de recepción de las

**H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**



**SELLO DE RECEPCIÓN**