



H. Veracruz, Ver., a 19 de febrero de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0077/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fracción del predio denominado Caños de Santa Rita y Cabo Verde perteneciente a la congregación de Delfino Victoria antes Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

CONSTRUCCIONES MS, S.A. DE C.V.
C. JOSÉ ANTONIO MARQUINEZ SEEMANN
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 fracción del predio denominado Caños de Santa Rita y Cabo Verde perteneciente a la congregación de Delfino Victoria antes Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en escritura pública número 71452, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo No. 8757, volumen 438, de la sección primera, de fecha 19 de octubre de 2023, y con número de cuenta catastral [REDACTED]; donde manifiesta la intención de desarrollar **Comercio e Industria**, 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, **Construcciones MS, S. A. de C. V.**, mediante escritura pública número 71452, libro 2911, de fecha 24 de julio de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 29, 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, **Construcciones MS, S. A. de C. V.**, otorgamiento de poder al socio, **C. José Antonio Marquinez Seemann**, mediante Escritura pública número 36971, tomo 929, de fecha 27 de febrero de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 30, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
3. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. José Antonio Marquinez Seemann**, con clave [REDACTED].
4. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED].
5. Croquis de ubicación, fotografías.
6. Recibo de pago folio 20260212/58/00020, 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 e), 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

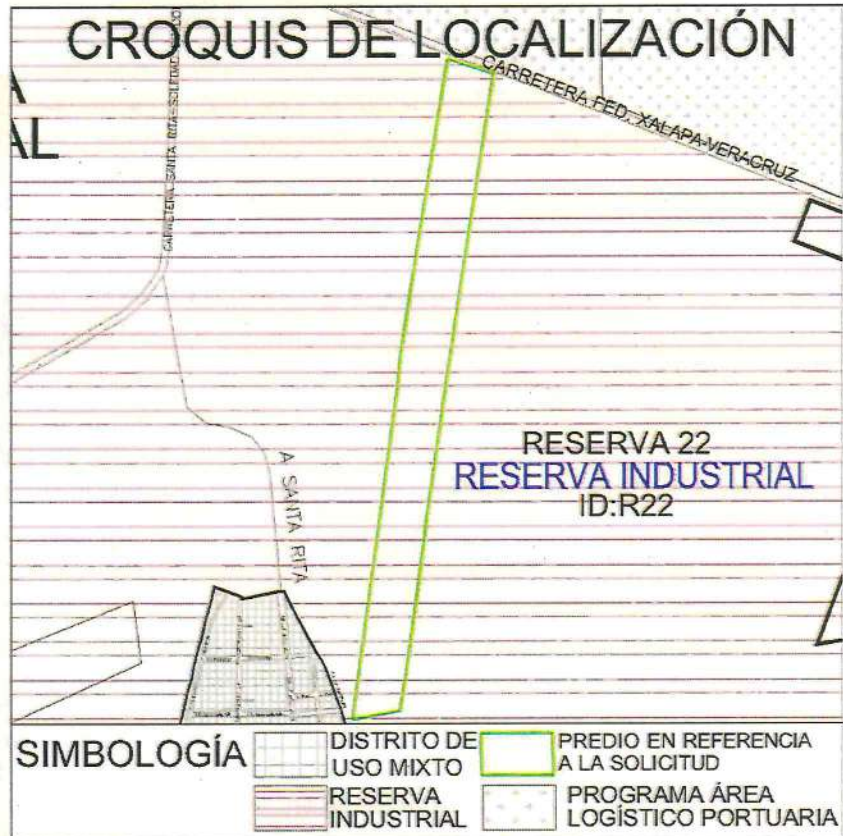
Una vez constatado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado, Tomo CCIV, Núm. Ext.498 de fecha 15 de diciembre de 2021, inscrito en el Registro público de la propiedad bajo Número 8, Volumen 1, de la sección sexta, de fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en el **Reserva 22, Reserva Industrial**, con vocación **Industria, ID:R22**, señalando una **densidad bruta de 60viv/ha**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**), **niveles máximos y densidad máxima de viviendas por hectárea sin definir**.

Donde **No aplica:**
Uso habitacional;
Uso mixto;

Donde **está permitido:**
Uso comercial a nivel distrito: comercios o servicios que por sus características sirven a un área mayor que el distrito, (almacén, ferretería, salas de belleza, cines, teatros, funerarias, mueblerías, consultorios, tiendas de artesanías, agencias de viajes y restaurantes). No se permite su ubicación en vialidades locales;
Uso de equipamiento: para vialidad regional;
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.**

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





H. Veracruz, Ver., a 19 de febrero de 2026
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0077/2026
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fracción del predio denominado Caños de Santa Rita y Cabo Verde perteneciente a la congregación de Delfino Victoria antes Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

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.



LIC. CARLOS MENDOZA LARA
 COORDINADOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ELABORÓ

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

H. Ayuntamiento de la Ciudad y Puerto de Veracruz.
 Grijalva No. 34 entre Cristóbal Colón y Rafael Freyre,
 Fracc. Reforma, Veracruz, Ver. CP. 91919
 Tel.: (229) 2002250 al 53 ext. 1003

www.veracruzmunipicio.gob.mx

Administración 2026 - 2029



H. Veracruz, Ver., a 19 de febrero de 2026
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0077/2026
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
 para el predio ubicado en fracción del predio
 denominado Caños de Santa Rita y Cabo Verde
 perteneciente a la congregación de Delfino Victoria
 antes Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

SIN TEXTO





H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2026 - 2029

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

US-0077

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: **TD-0020**
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: **025**

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
8757	438	19	10	23	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 m²
PATIOS DESCUBIERTOS m²
CISTERNAS m³
TANQUES SUBTERRANEOS m³
ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES ml
MOVIMIENTOS DE TIERRA m³
OTRAS LICENCIAS:

ADECUACIÓN DE LOCAL COMERCIAL m²
 REMODELACIÓN DE FACHADA m²
 MODIFICACION DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.
tipo de obra: long.: ml
 LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN 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
 ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO
 REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO

LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN

SUBDIVISIÓN lotes: Superf.: m²
 FUSIÓN lotes: Superf.: m²

IMAGEN URBANA

FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA
 LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B
 RENOVACIÓN O REVALIDACION DE LIC. TIPO A Y B
 LICENCIA ANUNCIOS TIPO C
 RENOVACIÓN O REVALIDACION DE LIC. TIPO C
 PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA
 RENOVACIÓN 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: Comercio e Industria Indicar si se encuentra en centro histórico:

DOMICILIO: Carretera Federal Xalapa-Veracruz @ Monarc de Jesus Chantreuil NÚMERO OFICIAL: 937523

ENTRE CALLES: Carretera a Saclad de Nublado y Vias de F.F.C.C. MUNICIPIO: Veracruz

LOTE NÚMERO: 048 Catastral MANZANA: 015 Catastral NUMERO DE VIVIENDAS: N/A

COLONIA: Caños de Santa Rita y Cabo Verde

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Construcciones M.S. S.A. de C.V.

DOMICILIO: Francisco Canal NO. OFICIAL: 1775

COLONIA: Centro RFC: PUS720217PZA CURP: [redacted]

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: [redacted] NOMBRE DEL CONTACTO: [redacted]

CORREO ELECTRÓNICO: [redacted] Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno: [redacted]

TELÉFONO LOCAL: [redacted]

CELULAR: [redacted]

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____

DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____

COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____

CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

CORREO ELECTRÓNICO: _____

EN DISEÑO PATROLAJE TECNICO

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

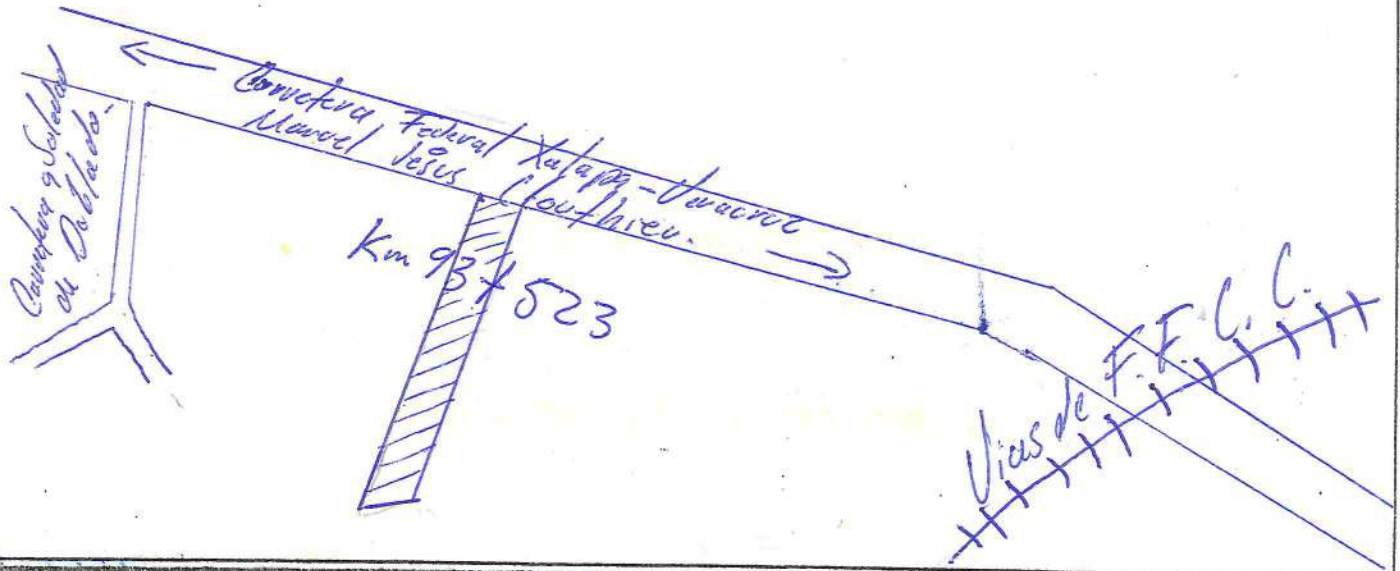
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
 DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Pagado 12/02/2020
 David Gonzalez M...
[Signature]

SELLO DE RECEPCION