



H. Veracruz, Ver., a 20 de febrero de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0078/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en la avenida J. B. Lobos parcela 27-Z-10 P1/1 perteneciente al Ejido Las Bajadas del Municipio de Veracruz, Ver.

INMOBILIARIA FORJADORES, S. A. DE C. V.
C. JOSÉ LUIS CARRERA GARCÍA TERUEL
PRESENTE

OPERADORA ROFAR, S. A. DE C. V.
C. MÓNICA LIZETH ALEGRÍA GRAJALES

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 13 de febrero de 2026, para el predio ubicado en la ubicado en la avenida J. B. Lobos parcela 27-Z-10 P1/1 perteneciente al Ejido Las Bajadas del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en escritura pública número 18487, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo No. 1324, volumen 67, de la sección primera, de fecha 7 de febrero de 2018, y con número de cuenta catastral [REDACTED]; 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 Forjadores, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número 18487, Libro 252, de fecha 28 de noviembre de 2017, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 18, con sede en la ciudad del Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución y designación de representante legal la empresa denominada, **Inmobiliaria Forjadores, S. A. de C. V.**, representada por el **C. José Luis Carrera García Teruel** mediante Escritura Pública Número 9741, Volumen 255, de fecha 19 de abril de 2006, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 27, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED]
4. Credencial para votar, como identificación oficial del apoderado legal, **C. José Luis Carrera García Teruel**; con clave [REDACTED]
5. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED] que suscriben, **Inmobiliaria Forjadores, S. A. de C. V.**, representada por el **C. José Luis Carrera García Teruel**, como "el arrendador" y por otra parte **Operadora Rofar, S. A. de C. V.**, representada por el **C. Miguel Ángel Villatoro Vera**, como "el arrendatario".
6. Credencial para votar, como identificación oficial del arrendatario, **C. Miguel Ángel Villatoro Vera**; con clave [REDACTED]
7. Acredita su constitución empresa denominada, **Operadora Rofar, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número 13707, Libro 244, de fecha 9 de octubre de 2020, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 18 con sede en el Estado de Chiapas, debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio.



H. Veracruz, Ver., a 20 de febrero de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0078/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en la avenida J. B. Lobos parcela 27-Z-10 P1/1 perteneciente al Ejido Las Bajadas del Municipio de Veracruz, Ver.

8. Poder que otorga **Operadora Rofar, S. A. de C. V.**, a favor de la **C. Mónica Lizeth Alegría Grajales**, mediante Escritura Pública Número 14618, libro 258, de fecha 9 de febrero de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 18 con sede en el Estado de Chiapas, debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio.
9. Credencial para votar, como identificación oficial de la apoderada legal, **C. Mónica Lizeth Alegría Grajales**; con clave [REDACTED].
10. Planos, Croquis de ubicación y fotografías.
11. Recibo de pago folio 20260213/09/00008, de fecha 13 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

007900Una 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 32, J.B. Lobos de Calle 18 a Carr. Fed. 140 Veracruz-Xalapa** con vocación **Habitacional y Comercio de Distrito, ID:32**, señalando una **densidad máxima 335viv/ha**, para predios con una superficie de 201.00m² a 500.00m², con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de **hasta 70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) **hasta de 350%**, equivalente a **5 niveles máximo de construcción (planta baja y cuatro niveles)**.



Donde **está permitido:**

Uso habitacional: unifamiliar y multifamiliar;

Uso mixto medio: con base en los niveles permisibles, hasta el 50% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional.

Uso comercial a nivel sector: 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: vialidad regional para los subsistemas: Educación (ED), Cultura (CU), Recreación (RE), Deporte (DE), Comercio (CO), Abastos (AB), Salud (SA), Asistencia Social (AS) y Administración Pública (AP) y vialidad primaria para los subsistemas: abastos (AB) y Servicios Urbanos (SU);



H. Veracruz, Ver., a 20 de febrero de 2026
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0078/2026
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en la avenida J. B. Lobos parcela 27-Z-10 P1/I perteneciente al Ejido Las Bajadas del Municipio de Veracruz, Ver.

Uso industrial: para industria ligera;

Donde **está condicionado:**

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**).

Donde **NO está permitido:**

Uso industrial.

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.



MTRA. ANA SABEN MARTÍNEZ TOBRES
 DIRECTORA DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO



LIC. CARLOS MENDOZA LARA
 COORDINADOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 ELABORÓ

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

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

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

www.veracruzmunicipio.gob.mx

Administración 2026 - 2029



H. Veracruz, Ver., a 20 de febrero de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0078/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
para el predio ubicado en la avenida J. B. Lobos
parcela 27-Z-10 P1/1 perteneciente al Ejido Las
Bajadas del Municipio de Veracruz, Ver.

SIN TEXTO

SECRETARÍA DE ECONOMÍA
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS





H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2026 - 2029

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y DESARROLLO URBANO

US-0078

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 1100-C020
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 026

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
1324	67	07	02	18	17

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

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	
<input type="checkbox"/> VECES	m ²
<input type="checkbox"/> OBRA NUEVA	m ²
<input type="checkbox"/> REVALIDACION DE LICENCIA	m ²
<input type="checkbox"/> REMODELACION	m ²
<input type="checkbox"/> REGULARIZACION	m ²
<input type="checkbox"/> AMPLIACION	m ²
<input type="checkbox"/> CAMBIO DE PROYECTO	m ²
<input type="checkbox"/> DEMOLICION	m ²
<input type="checkbox"/> BARDAS largo: <input type="text"/> ml alto: <input type="text"/> ml	
<input type="checkbox"/> ESTACIONAMIENTO cajones	m ²
<input type="checkbox"/> PATIOS DESCUBIERTOS	m ²
<input type="checkbox"/> CISTERNAS	m ³
<input type="checkbox"/> TANQUES SUBTERRANEOS	m ³
<input type="checkbox"/> ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	ml
<input type="checkbox"/> MOVIMIENTOS DE TIERRA	m ³
<input type="checkbox"/> OTRAS LICENCIAS:	
<input type="checkbox"/> ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL	m ²
<input type="checkbox"/> REMODELACION DE FACHADA	m ²
<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 ²	
<input type="checkbox"/> FUSION lotes: <input type="text"/> Superf.: <input type="text"/> m ²	
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 ²	
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"/> ENAJENACION 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 ² 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 ² 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: Indicar si se encuentra en centro histórico:
DOMICILIO: Av. Jb. Tobos parcela 27-2-10 NUMERO OFICIAL:
ENTRE CALLES: Aries y Manuel Michaus MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NUMERO: Parcela 27-2-10 P/1 MANZANA: NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: Las Basadas

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: Operadora Profar S.A. de C.V.
DOMICILIO: Blvd Andres Bello 410 Pto Alto NO. OFICIAL: 410
COLONIA: El Retiro, Tuxtla Gtz RFC: 040201009VES CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRONICO: Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno:
TELÉFONO LOCAL:
CELULAR:

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZON SOCIAL: NO. OFICIAL:
DOMICILIO:
COLONIA: RFC: CURP:
CEDULA PROFESIONAL: REGISTRO MUNICIPAL: REGISTRO S.S.A.:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:
CORREO ELECTRONICO:
TELÉFONO 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

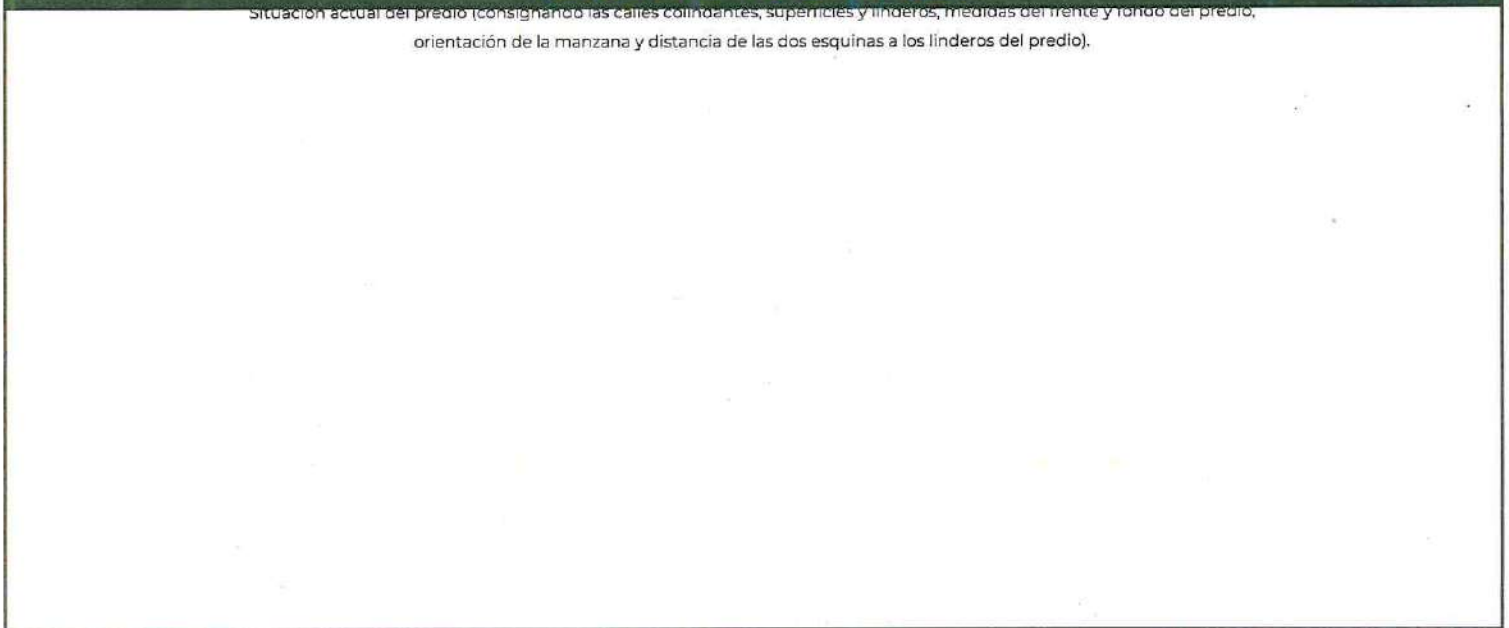
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ



SELLO DE RECEPCIÓN