



H. Veracruz, Ver., a 25 de febrero de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0087/2026

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en Avenida España número 35, lote 2, manzana 14, cuartel 14, Sección D perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Ver.

C. CONCEPCIÓN MERINO VÉLEZ 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 Avenida España número 35, lote 2, manzana 14, cuartel 14, Sección D perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **██████████ m²**, según consta en Escritura pública número 73448, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 10989, volumen 550, de la sección primera, de fecha 27 de noviembre de 2025, y con número de cuenta catastral **██████████**; donde manifiesta la intención de desarrollar **Uso Mixto: Local Comercial y 16 Consultorios**, 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, **C. Concepción Merino Vélez**, mediante Escritura pública número 73448, libro 2974, de fecha 28 de mayo de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 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. Credencial para votar como identificación oficial de la Propietaria, **C. Concepción Merino Vélez**, con clave **██████████**.
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral **██████████**.
4. Croquis de ubicación, fotografías, plano.
5. Recibo de pago folio 20260219/47/00026, de fecha 19 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 **Corredor Urbano-Comercial 54, España de Américas a Bolívar, con vocación Habitacional con Comercio Local, ID:D54, señalando una Densidad máxima 335viv/ha**, para predios con una superficie de más de 1,000.00m², **donde es permitido el 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 distrito, comercio y servicios especializados que sirven a un distrito, siempre y cuando, no genere impacto urbano o ambiental negativo a la zona en la que se ubique, **uso de equipamiento para vialidad secundaria, donde no está permitido el uso industrial y el uso para infraestructura está condicionado**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de hasta 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 400%, equivalente a 5 niveles máximo de construcción (planta baja y cuatro niveles)

Aunado a lo anterior, es importante señalar, que la política de Uso de Suelo establecida en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Veracruz, Ver., para el referido fraccionamiento, inhibe la verticalización en el plazo inmediato siendo permisibles el desarrollo de vivienda unifamiliar o uso mixto nivel bajo, con giros comerciales de barrio y un máximo de 3 niveles de construcción con densidad neta permitida de 50viv/ha, sin distinción a vialidades o corredores urbanos.





H. Veracruz, Ver., a 25 de febrero de 2026
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0087/2026
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en Avenida España número 35, lote 2, manzana 14, cuartel 14, Sección D perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Ver.

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



DR. CARLOS MENDOZA LARA
 COORDINADOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
 ELABORÓ



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/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

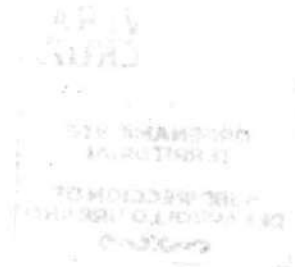
www.veracruzmunicipio.gob.mx

Administración 2026 - 2029



H. Veracruz, Ver., a 25 de febrero de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0087/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en Avenida España número 35, lote 2, manzana 14, cuartel 14, Sección D perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Ver.

SIN TEXTO



Eliminado: 16 espacios, con fundamento legal: artículos 115 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 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
 2028 - 2029
 DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y
 DESARROLLO URBANO

TDU-0020-029

US-0087

FORMATO MULTITRAMITE

NUMERO DE TRAMITE: _____ FECHA DE INGRESO: _____ FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: _____
 NUMERO DE LICENCIA ANTERIOR: _____ NUMERO DE EXPEDIENTE: _____ FECHA DEL RESOLUTIVO: _____

REGISTRO DE OBRAS PUBLICAS						CLAVE CATASTRAL								
BATO	NUMERO	TOMO	DIA	MES	AÑO	Z. REC.	TIPO	CONG.	REG.	MANZANA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.
10989		53027	11	2025	17									

TRAMITES A SOLICITAR

<input type="checkbox"/> VECES	m ²	<input checked="" type="checkbox"/> CONSTANCIA DE ZONIFICACION	<input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE INTEGRACION VIAL
<input type="checkbox"/> OBRA NUEVA	m ²	<input type="checkbox"/> CAMBIO DE USO DE SUELO	<input type="checkbox"/> ORDEN DE PUBLICACION
<input type="checkbox"/> REVALIDACION DE LICENCIA	m ²	<input type="checkbox"/> LICENCIA DE USO DE SUELO	<input type="checkbox"/> PROYECTO DE LOTEFICACION E INICIO DE OBRA PARCIAL
<input type="checkbox"/> REMODELACION	m ²	<input type="checkbox"/> ACTUALIZACION DE USO DE SUELO	<input type="checkbox"/> DICTAMEN TECNICO LEGAL
<input type="checkbox"/> REGULARIZACION	m ²	<input type="checkbox"/> REGULARIZACION DE USO DE SUELO	<input type="checkbox"/> RECTIFICACION
<input type="checkbox"/> AMPLIACION	m ²	<input type="checkbox"/> LICENCIA DE SUBDIVISION Y FUSION	<input type="checkbox"/> MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION
<input type="checkbox"/> CAMBIO DE PROYECTO	m ²	<input type="checkbox"/> SUBDIVISION lotes: _____ Superf.: _____ m ²	<input type="checkbox"/> AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO
<input type="checkbox"/> DEMOLICION	m ²	<input type="checkbox"/> FUSION lotes: _____ Superf.: _____ m ²	<input type="checkbox"/> PROYECTO PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
<input type="checkbox"/> BARDAS Largo: _____ mli alto: _____ mli	m ²	<input type="checkbox"/> FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA	<input type="checkbox"/> ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
<input type="checkbox"/> ESTACIONAMIENTO casiones	m ²	<input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B	<input type="checkbox"/> ENAJENACION DE LOTES (hasta 25% de tales cuando hubiere consultado la garantia y celebrado convenio)
<input type="checkbox"/> PATIOS DESCUBIERTOS	m ²	<input type="checkbox"/> RENOVACION O REVALIDACION DE LIC TIPO A Y B	<input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: _____ m ² número de lotes: _____
<input type="checkbox"/> CISTERNAS	m ²	<input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO C	<input type="checkbox"/> ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO superficie: _____ m ² número de lotes: _____
<input type="checkbox"/> TANQUES SUBTERRANEOS	m ²	<input type="checkbox"/> RENOVACION O REVALIDACION DE LIC TIPO C	<input type="checkbox"/> REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
<input type="checkbox"/> ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	m ²	<input type="checkbox"/> PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA	<input type="checkbox"/> CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
<input type="checkbox"/> MOVIMIENTOS DE TIERRA	m ²	<input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.	<input type="checkbox"/> MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN
<input type="checkbox"/> OTRAS LICENCIAS		<input type="checkbox"/> ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL m ²	<input type="checkbox"/> CANCELACION DE FIANZA PARA REGIMEN
<input type="checkbox"/> REMODELACION DE FACHADA	m ²	<input type="checkbox"/> REMODELACION DE FACHADA m ²	
<input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACION DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES		tipo de obra: _____ long: _____ mli	
<input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACION DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES		des: _____ longitud _____ mli	

PREDDIO DESTINADO PARA: Comercial Uso Mixto 1 local

DOMICILIO: Av. España

ENTRE CALLES: Rafael Freyre y Calz. Cristóbal Colón

LOTE NUMERO: _____ MANZANA: 4 Cuartel 14 SECC: D

COLONIA: Fracc. Reforma

MUNICIPIO: Veracruz

NUMERO DE VIVIENDAS: _____

NOMBRE O RAZON SOCIAL: Consección Mexina Utelez

DOMICILIO: _____ NO OFICIAL

COLONIA: _____ RFC: _____ 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 estado _____

CELULAR: _____ Ingioso alguno: _____

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZON SOCIAL: ARO. FELIPE ARMANDO LOPEZ CASTRO

DOMICILIO: _____ NO OFICIAL

COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____

CEDULA PROFESIONAL: 1096868 REGISTRO MUNICIPAL: PRO-LOCF-026-11 REGISTRO SSA: 347

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

CORREO ELECTRONICO: _____

TELEFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____

PERMITOS CORRESPONSABLES DE OBRA

EN CASO DE PROYECTO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____

DOMICILIO: _____ NO OFICIAL: _____

COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____

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

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

CORREO ELECTRONICO: _____

TELÉFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____ FIRMA: _____

EN OBTENCIONES DE PROYECTO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____

DOMICILIO: _____ NO OFICIAL: _____

COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____

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

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

CORREO ELECTRONICO: _____

TELÉFONO 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: _____

TELÉFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____ FIRMA: _____

EN OBTENCIONES DE PROYECTO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____

DOMICILIO: _____ NO OFICIAL: _____

COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____

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

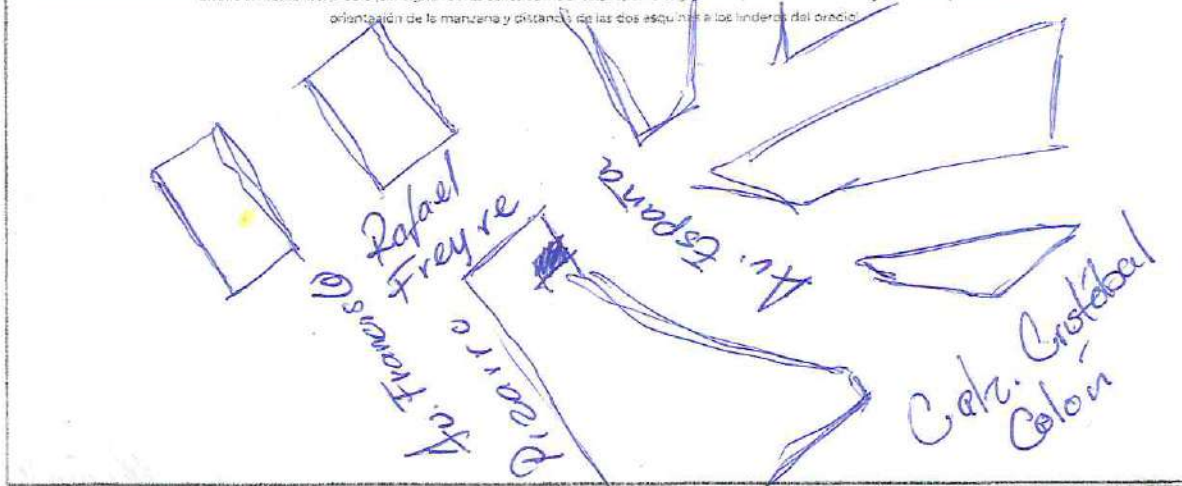
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

CORREO ELECTRONICO: _____

TELÉFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____ FIRMA: _____

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



Anexo de Privacidad Simplificado de la Ventanilla Única

El H. Ayuntamiento de Veracruz, es el responsable del tratamiento de los datos personales que nos proporciona sus datos personales serán utilizados para:

- a) Recibir solicitudes de trámites y servicios.
- b) Integrar al 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, cuidadosamente fundados y motivados.

Los datos podrán consultarse al sitio de privacidad integral en: transparencia@veracruz.gob.mx así como en el área de recepción de las

AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

SELLO DE RECEPCIÓN