



H. Veracruz, Ver., a 17 de marzo de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0130/2026

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida General Prim fusion del lote 38 actualmente 159 y la fracción de terreno deducida del lote numero 717 manzana 094 cat., perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

C. CARLOS DE JESÚS SOSA AHUMADA 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 6 de marzo de 2026, ubicado en avenida General Prim fusion del lote 38 actualmente 159 y la fracción de terreno deducida del lote numero 717 manzana 094 cat., perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en escritura pública número 11986, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo No. 10431, volumen 522, de la sección primera, de fecha 12 de noviembre de 2025, y con número de cuenta catastral [REDACTED] donde manifiesta la intención de desarrollar **cuartería**, 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 física, denominada **C. Carlos de Jesús Sosa Ahumada**, mediante Escritura Pública Número 11986, Libro 144, de fecha 17 de octubre de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 8 de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED]
3. Credencial para votar, como identificación oficial del propietario, **C. Carlos de Jesús Sosa Ahumada**; con clave [REDACTED]
4. Planos, Croquis de ubicación y fotografías.
5. Recibo de pago folio 20260306/23/00014, de fecha 06 de marzo 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 **Distrito 01, Ricardo Flores Magón**, con vocación **Habitacional con Comercio de Barrio, ID: D01X**, señalando una **densidad máxima 201viv/ha**, para predios con una superficie hasta de 500.00m², equivalente a **9 viviendas** por la superficie total del predio, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **210%**, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles)**.

Donde **está permitido:**

Uso habitacional: Unifamiliar y Multifamiliar;

Uso mixto bajo: Cuando en la planta baja o primer nivel presenta un uso distinto al habitacional, y los niveles superiores son habitacionales. Con base en los niveles permisibles asignados, 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;

Uso de equipamiento: para vialidad local.

Donde **NO está permitido:**

Uso para industria.

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**).

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.**



ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida General Prim fusion del lote 38 actualmente 159 y la fracción de terreno deducida del lote numero 717 manzana 094 cat., perteneciente a la colonia Centro 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



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



LIC. CARLOS MENDOZA LARA
SUBORDINADOR DE ORDENAMIENTO
DESARROLLO URBANO 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.
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



**VERA
CRUZ**
CIUDAD HEROICA

H. Veracruz, Ver., a 17 de marzo de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0130/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida General Prim fusion del lote 38 actualmente 159 y la fracción de terreno deducida del lote numero 717 manzana 094 cat., perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

SIN TEXTO



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2026 - 2029

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y DESARROLLO URBANO

05-0130

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: FECHA DE INGRESO: 20/ febrero /2026 FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-0070
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 046

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
<u>10431</u>	<u>522</u>	<u>12</u>	<u>11</u>	<u>2025</u>	<u>17</u>

CLAVE CATASTRAL						
TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO. DIG.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

TRÁMITES A SOLICITAR

- #### LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
- VECES m²
 - OBRA NUEVA m²
 - REVALIDACION DE LICENCIA m²
 - REMODELACION m²
 - REGULARIZACION m²
 - AMPLIACION m²
 - CAMBIO DE PROYECTO m²
 - DEMOLICION m²
 - 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:
 - ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL m²
 - REMODELACION DE FACHADA m²
 - LICENCIA 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
 - ACTUALIZACION DE USO DE SUELO
 - REGULARIZACION DE USO DE SUELO

- #### LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION
- SUBDIVISION lotes: Superf.: m²
 - FUSION lotes: Superf.: m²

- #### IMAGEN URBANA
- FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA
 - LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B
 - RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO A Y B
 - LICENCIA ANUNCIOS TIPO C
 - RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO C
 - PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA
 - RENOVACION 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 URBANIZACIÓN
 - AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO
 - PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
 - ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
 - ENAJENACIÓN 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: Cuarteria (Lote Baldío) Indicar si se encuentra en centro histórico:
DOMICILIO: Av. Gral. Prim NUMERO OFICIAL:
ENTRE CALLES: Paseo y troncoso y Uribe MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NÚMERO: 159 MANZANA: NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: Centro

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: Carlos de Jesus Lara Arumaida NO. OFICIAL:
DOMICILIO: RFC: 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: FIRMA:
TELÉFONO LOCAL: 2291841421
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:
CELULAR: FIRMA:

**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

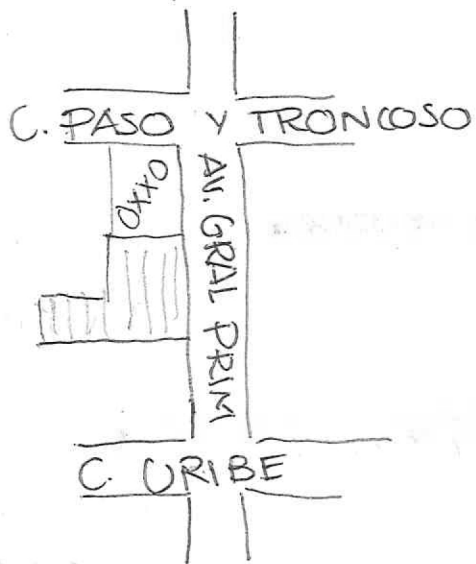
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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 _____

CRQQUIS DE LOCALIZACIÓN

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 Unica:

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 así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

SELLO DE RECEPCIÓN