



H. Veracruz, Ver., a 03 de marzo de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0137/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en parcela 7 Z-1 P1/1 perteneciente al ejido Malibrán de las Brujas del Municipio de Veracruz, Ver.

C. ISRAEL CANO ANZURES 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 09 de marzo de 2026, para el predio ubicado en parcela 7 Z-1 P1/1 perteneciente al ejido Malibrán de las Brujas del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en escritura pública número 34524, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo No. 1427, volumen 72, de la sección primera, de fecha 17 de febrero de 2022, y con número de cuenta catastral [REDACTED] donde manifiesta la intención de desarrollar uso **comercial con punto de venta a mayoristas**, 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, **C. Israel Cano Anzures**, mediante escritura número 34524, libro 852, de fecha 15 de octubre de 2021, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 30, 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 del propietario, **C. Israel Cano Anzures**; con clave [REDACTED]
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con número de cuenta catastral [REDACTED]
4. Croquis de ubicación, fotografías.
5. Recibo de pago folio 20260309/09/00021, de fecha 09 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

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, una parte del predio referido se ubica en el **DISTRITO 7, Mata de Pita**, con vocación **habitacional, ID:D07**, señalando una **densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie de más de 1,000.00m², Suelo (**COS**) **hasta de 70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) **hasta de 280%**, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles)**.

Donde **está permitido:**

Uso habitacional: unifamiliar y multifamiliar;

Uso mixto bajo: cuando en la planta baja presenta un uso distinto al habitacional, y los niveles superiores son habitacionales, en los que 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 (abarrotes, comestibles, panaderías, pescaderías, salchichonerías, cremerías, misceláneas, carnicerías, tortillerías, farmacias, zapaterías, etc.);

Uso de equipamiento: vialidad local;

Donde **NO está permitido:**

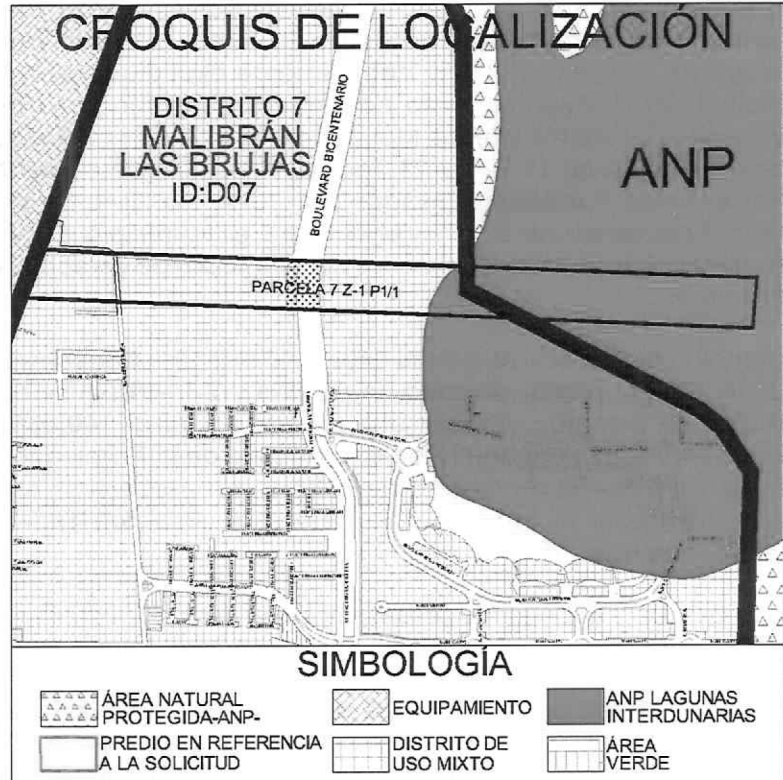
Uso industrial,
Uso para infraestructura.

Otra fracción del predio referido se encuentra dentro del uso **Área Natural Protegida**, con vocación **ANP, ID:ANP**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**), **niveles máximos, densidad máxima de viviendas por hectárea, sin definir.**

Donde **NO aplica:**

Uso habitacional,
Uso Mixto,
Uso comercial

Uso de equipamiento,
Uso industrial,
Uso para infraestructura.





H. Veracruz, Ver., a 03 de marzo de 2026
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0137/2026
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en parcela 7 Z-1 P1/1 perteneciente al ejido Malibrán de las Brujas 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



LIC. CARLOS MENDOZA LARA
COORDINADOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 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 03 de marzo de 2026
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0137/2026
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
 para el predio ubicado en parcela 7 Z-1 P1/1
 perteneciente al ejido Malibrán de las Brujas del
 Municipio de Veracruz, Ver.

SIN TEXTO





H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2026 - 2029

DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

US-0137

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-0070-
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 053

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
1427	72	17	02	22	17

CLAVE CATASTRAL

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

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCION

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 COLOCACION 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 VIA PUBLICA

RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA

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 garantia 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: comercial con punto de venta a maquiastas Indicar si se encuentra en centro histórico:

DOMICILIO: CARRETERA A MATA DE PITA NÚMERO OFICIAL: S/N

ENTRE CALLES: ESQUINA ADALBERTO TEJEDA MUNICIPIO: VERACRUZ

LOTE NÚMERO: N/A MANZANA: N/A NÚMERO DE VIVIENDAS:

COLONIA: EJIDO MAUBRAN DE LAS BRUJAS

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Israel Cano Anzures

DOMICILIO: NO. OFICIAL:

COLONIA: RFC: CURP:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACION: NOMBRE DEL CONTACTO:

CORREO ELECTRÓNICO:

TELÉFONO LOCAL: Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno:

CELULAR:

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:

DOMICILIO: NO. OFICIAL:

COLONIA: RFC: CURP:

CÉDULA PROFESIONAL: REGISTRO MUNICIPAL: REGISTRO S.S.A.

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRÓNICO:

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

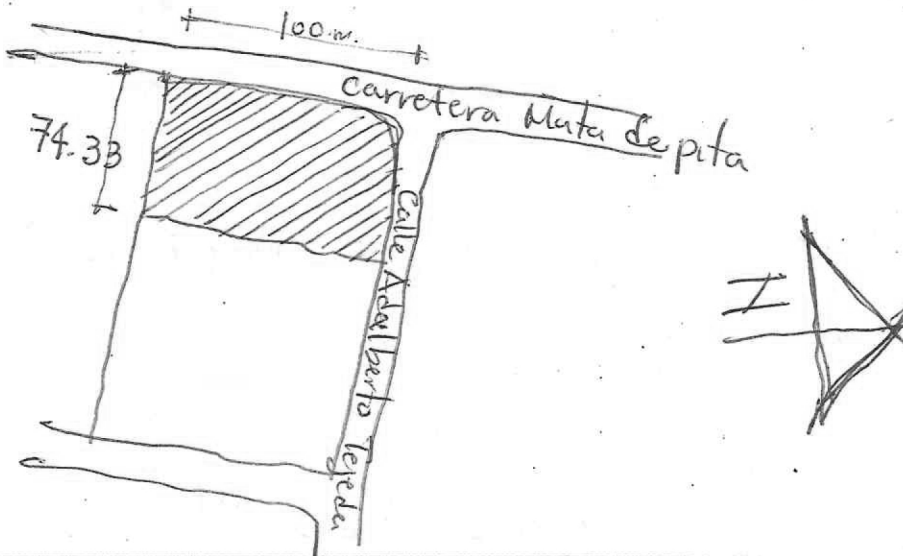
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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 _____

CROQUIS DE LOCALIZACION

Situación actual del predio (consignando las calles coincidentes, 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 aplicarán 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@veracruzmuniciplio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

SELLO DE RECEPCIÓN