



H. Veracruz, Ver., a 17 de marzo de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0142/2026

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en el Lote 6, de la manzana 23, de la colonia Campestre "Las Bajadas" del Municipio de Veracruz, Ver.

**INMOBILIARIA CASTELL S. de R.L. de C.V.  
C. RUBÉN VALDEZ OSORIO  
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 marzo de 2026, ubicado en el Lote 6, de la manzana 23, de la colonia Campestre "Las Bajadas" del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m<sup>2</sup>, según consta en escritura pública número 22652, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo No. 6636, volumen 332, de la sección primera, de fecha 03 de junio de 2010, y con número de cuenta catastral [REDACTED] donde manifiesta la intención de desarrollar un **acopio para manejo de residuos especiales (compra venta de papel y plástico)**, 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 CASTELL S. de R.L. de C.V.**, mediante Escritura Pública Número 22652, Volumen 670, de fecha 02 de febrero de 2010, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 25 de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con residencia 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. Acredita su constitución la persona moral **INMOBILIARIA CASTELL S. de R.L. de C.V.**, mediante escritura pública número 18924, libro 296, de fecha 21 de agosto de 2003, pasada ante la fe de la notaría pública no. 69, con sede en el Distrito Federal.
4. Poder que otorga **INMOBILIARIA CASTELL S. de R.L. de C.V.**, a favor de **C. Rubén Valdez Osorio**, mediante escritura pública número 21099, libro 342, de fecha 03 de febrero de 2005, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 69, con sede en el Distrito Federal.
5. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Rubén Valdez Osorio**; con clave [REDACTED]
6. Croquis de ubicación y fotografías.
7. Recibo de pago folio 20260311/09/00012, de fecha 11 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; 71 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 9**, con **vocación habitacional**, **ID:D09**, señalando una **densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie de más de 1,000.00m<sup>2</sup>, Suelo (COS) hasta de 70% y un **Coefficiente 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,**





**VERA  
CRUZ**  
CIUDAD HEROICA


H. Veracruz, Ver., a 17 de marzo de 2026  
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0142/2026  
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en el Lote 6, de la manzana 23, de la colonia Campestre "Las Bajadas" 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 con 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**




**ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
**SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO**


**LIC. CARLOS MENDOZA LARA**  
**COORDINADOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
ELABORÓ



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



**DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO**



**SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO**

**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.  
Grijaiva 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](http://www.veracruzmunicipio.gob.mx)

Administración 2026 - 2029



H. Veracruz, Ver., a 17 de marzo de 2026  
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0142/2026  
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN  
 para el predio ubicado en el Lote 6, de la manzana 23,  
 de la colonia Campestre "Las Bajadas" del Municipio  
 de Veracruz, Ver.

SIN TEXTO



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ



# H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

## 2026 - 2029

### DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y DESARROLLO URBANO

LOTE 6  
05-0142

#### FORMATO MULTITRAMITE

NÚMERO DE TRAMITE:  FECHA DE INGRESO:  FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-070-056  
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR  NÚMERO DE EXPEDIENTE:  FECHA DEL RESOLUTIVO:

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
6636	332	03	06	10	17

CLAVE CATASTRAL

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

#### TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCION

VECS  OBRA NUEVA  REVALIDACION DE LICENCIA  REMODELACION  REGULARIZACION  AMPLIACION  CAMBIO DE PROYECTO  DEMOLICION  BARDAS largo:  ml alto:  ml  ESTACIONAMIENTO  cajones  PATIOS DESCUBIERTOS  CISTERNAS  TANQUES SUBTERRANEOS  ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES  MOVIMIENTOS DE TIERRA  OTRAS LICENCIAS:   
 ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL  REMODELACION DE FACHADA  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 dias:  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.:  m<sup>2</sup>  FUSION lotes:  Superf.:  m<sup>2</sup>

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 PUBLICACION EN VIA PUBLICA

TOPOGRAFIA

ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL  ml  DESLINDE  m<sup>2</sup>

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:  m<sup>2</sup> número de lotes:   ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO  TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie:  m<sup>2</sup> 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: AMPIO DE RESIDUOS DE MANEJO ESPECIAL (COMPRAS VENTA PAPEL Y PLASTICOS) Indicar si se encuentra en centro histórico:   
DOMICILIO: AV CENTRAL NÚMERO OFICIAL:   
ENTRE CALLES: ACACIAS Y CIRCUNVALACION SUR MUNICIPIO: VERACRUZ  
LOTE NÚMERO: 6 MANZANA: 23 NÚMERO DE VIVIENDAS:   
COLONIA: CAMPESTRE

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: INMOBILIARIA CASTELL S. DE R. L. DE C.V.  
DOMICILIO: AV CENTRAL NO. OFICIAL:   
COLONIA: CAMPESTRE RFC: 1CA030821009 CURP.:   
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: AV CENTRAL MZ23 L-6 (CA. CAMPESTRE) NOMBRE DEL CONTACTO:   
CORREO ELECTRÓNICO:  Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno:  FIRMA:   
TELÉFONO LOCAL:   
CELULAR:

DATOS DEL PERIFERO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZON 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:

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 CATEGORIO 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 aplicarán las sanciones administrativas correspondientes, así como el cumplimiento 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 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](mailto:transparencia@veracruzmuniplo.gob.mx) así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

*[Handwritten signature]*

SELLO DE RECEPCION