



H. Veracruz, Ver., a 17 de marzo de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0143/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en la Fracción número 2 del Lote 7, de la manzana 23, de la colonia "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 la Fracción número 2 del Lote 7, de la manzana 23, de la colonia "Las Bajadas" del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **██████████ m²**, según consta en escritura pública número 23033, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo No. 7751, volumen 388, de la sección primera, de fecha 01 de julio de 2010, y con número de cuenta catastral **██████████** 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 23033, Volumen 682, de fecha 23 de junio 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 **██████████**
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 **██████████**
6. Croquis de ubicación y fotografías.
7. Recibo de pago folio 20260311/09/00013, 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; 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 9**, con **vocación habitacional**, ID:D09, 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,**




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





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






LIC. CARLOS MÉNDOZA LARA
COORDINADOR DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
ELABORÓ





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





H. Veracruz, Ver., a 17 de marzo de 2026
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0143/2026
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
 para el predio ubicado en la Fracción número 2 del
 Lote 7, de la manzana 23, de la colonia "Las Bajadas"
 del Municipio de Veracruz, Ver.

SIN TEXTO



Faint text, possibly a signature or official name.



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2026 - 2029

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y DESARROLLO URBANO

LOTE 7
05-0143

FORMATO MULTITRAMITE

NÚMERO DE TRAMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TDO-C070
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 055

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
<u>1751</u>	<u>388</u>	<u>01</u>	<u>07</u>	<u>10</u>	<u>17</u>

CLAVE CATASTRAL

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

TRAMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCION	USO DE SUELO	LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS
<input type="checkbox"/> VECES <input type="checkbox"/> OBRA NUEVA <input type="checkbox"/> REVALIDACION DE LICENCIA <input type="checkbox"/> REMODELACION <input type="checkbox"/> REGULARIZACION <input type="checkbox"/> AMPLIACION <input type="checkbox"/> CAMBIO DE PROYECTO <input type="checkbox"/> DEMOLICION <input type="checkbox"/> BARDAS largo: <input type="text"/> ml alto: <input type="text"/> ml <input type="checkbox"/> ESTACIONAMIENTO <input type="text"/> cajones <input type="checkbox"/> PATIOS DESCUBIERTOS <input type="checkbox"/> CISTERNAS <input type="checkbox"/> TANQUES SUBTERRANEOS <input type="checkbox"/> ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES <input type="checkbox"/> MOVIMIENTOS DE TIERRA <input type="checkbox"/> OTRAS LICENCIAS: <input type="checkbox"/> ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL <input type="checkbox"/> REMODELACION DE FACHADA <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 COLOCACION DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIAS dfas: <input type="text"/> longitud. <input type="text"/> ml	<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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 VIA PUBLICA <input type="checkbox"/> RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA <input type="checkbox"/> TOPOGRAFIA <input type="checkbox"/> ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL <input type="text"/> ml <input type="checkbox"/> DESLINDE <input type="text"/> m ² <input type="checkbox"/> 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	<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 URBANIZACION <input type="checkbox"/> AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO <input type="checkbox"/> PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION <input type="checkbox"/> ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION <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"/> <input type="checkbox"/> 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: ACOPIO DE RESIDUOS DE MANEJO ESPECIAL (COMPRVENTA 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: 7 MANZANA: 23 NÚMERO DE VIVIENDAS:

COLONIA: CAMPESTRE

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA CASTELL S. DE R. L. DE C.V

DOMICILIO: AV. CENTRAL NO. OFICIAL:

COLONIA: CAMPESTRE RFC: 1CA030871009 CURP:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: AV. CENTRAL M223 L-7 COL CAMPESTRE NOMBRE DEL CONTACTO:

CORREO ELECTRÓNICO:

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

CELULAR:

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:

DOMICILIO: NO. OFICIAL:

COLONIA: RFC: CURP:

CEDULA 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: _____

COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____ NO. OFICIAL: _____

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: _____

COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____ NO. OFICIAL: _____

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: _____

COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____ NO. OFICIAL: _____

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: _____

COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____ NO. OFICIAL: _____

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

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

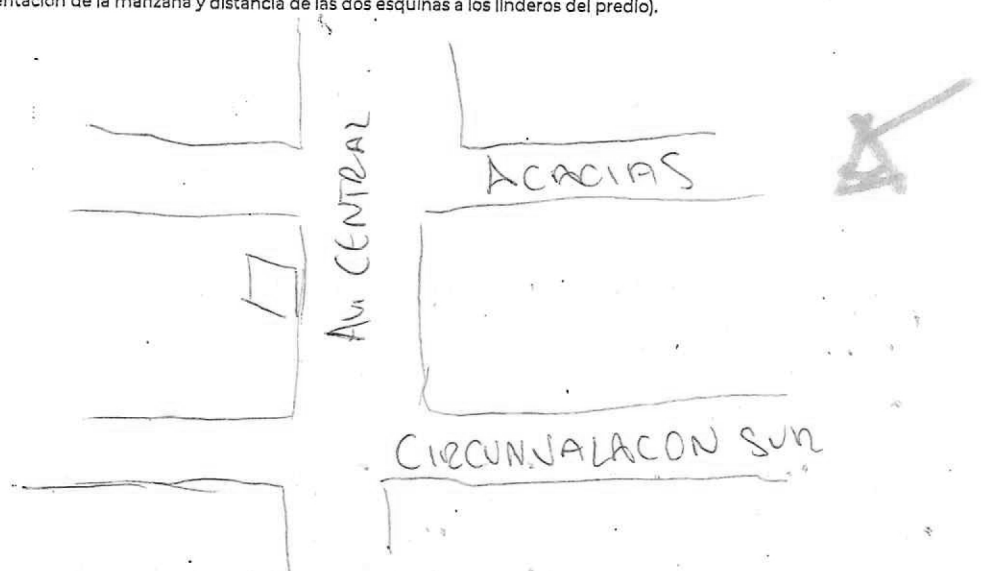
CORREO ELECTRONICO: _____

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 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 de los interesados se sujetara 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@veracruzmunipio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

[Handwritten signature]

SELLO DE RECEPCION