



**VERA  
CRUZ**  
CIUDAD HEROICA

H. Veracruz, Ver., a 26 de marzo de 2026  
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0169/2026  
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Dubai número oficial 363 construida sobre la parte Este identificada como A del lote 13, manzana 16 perteneciente al macrolote 4 ubicado en el fraccionamiento Hacienda los Portales sección Sur del Municipio de Veracruz, Ver.

### C. LORENA LICONA JERÓNIMO 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 24 de marzo de 2026, ubicado en calle Dubai número oficial 363 construida sobre la parte Este identificada como A del lote 13, manzana 16 perteneciente al macrolote 4 ubicado en el fraccionamiento Hacienda los Portales sección Sur del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m<sup>2</sup>, según consta en escritura pública número 24796, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo No. 12031, volumen 602, de la sección primera, de fecha 19 de octubre de 2010, y con número de cuenta catastral [REDACTED]; 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. Lorena Licona Jerónimo**, mediante Escritura Pública Número 24796, Libro 749, de fecha 24 de septiembre de 2010, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 21 de la Decimo Septima 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 de la propietaria, **C. Lorena Licona Jerónimo**; con clave [REDACTED]
4. Planos, Croquis de ubicación y fotografías.
5. Recibo de pago 20260324/30/00004, de fecha 24 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 **Distrito 11, Nuevo Veracruz**, con vocación **Habitacional con comercio de barrio, ID: D11**, señalando una **densidad máxima 20viv/ha**, para predios con una superficie hasta de 200.00m<sup>2</sup>, equivalente a **3 vivienda** 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 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 (zapaterías, tiendas de regalos, papelería, librerías, farmacias, tiendas de ropa, etc.).

**Uso de equipamiento:** vialidad secundaria.

Donde **NO está permitido:**

**Uso industrial.**

**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**).





**VERA CRUZ**  
CIUDAD HEROICA

H. Veracruz, Ver., a 26 de marzo de 2026  
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0169/2026  
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Dubai número oficial 363 construida sobre la parte Este identificada como A del lote 13, manzana 16 perteneciente al macrolote 4 ubicado en el fraccionamiento Hacienda los Portales sección Sur 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**

**VERA CRUZ**  
 CIUDAD HEROICA  
 2026 - 2029  
**ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
**SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO**  
**DE CARLOS MENDOZA LARA**  
**COORDINADOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
 ELABORÓ

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

**VERA CRUZ**  
 CIUDAD HEROICA  
 2026 - 2029  
**DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO**

**VERA CRUZ**  
 CIUDAD HEROICA  
 2026 - 2029  
**SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO**

**MTRO. ORLANDO MARTÍNEZ HERNÁNDEZ**  
**SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO**  
 V. B.

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.veracruzmunipio.gob.mx

Administración 2026 - 2029



**VERA  
CRUZ**  
CIUDAD HEROICA

H. Veracruz, Ver., a 26 de marzo de 2026  
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0169/2026  
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Dubai número oficial 363 construida sobre la parte Este identificada como A del lote 13, manzana 16 perteneciente al macrolote 4 ubicado en el fraccionamiento Hacienda los Portales sección Sur del Municipio de Veracruz, Ver.

SIN TEXTO

DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN Y  
DESARROLLO URBANO  
VERACRUZ, VER. 2026



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ



# H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2026 - 2029

## DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

15-0169

### FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE:  FECHA DE INGRESO:  FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-0020  
 NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR:  NÚMERO DE EXPEDIENTE:  FECHA DEL RESOLUTIVO: 008

**DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**

BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
12031	602	19	10	2010	19

**CLAVE CATASTRAL**

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

### TRÁMITES A SOLICITAR

**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

VECES  OBRA NUEVA  REVALIDACIÓN DE LICENCIA  REMODELACIÓN  REGULARIZACIÓN  AMPLIACIÓN  CAMBIO DE PROYECTO  DEMOLICIÓN

BARDAS largo:  ml alto:  ml  
 ESTACIONAMIENTO  cajones  m<sup>2</sup>  
 PATIOS DESCUBIERTOS  m<sup>2</sup>  
 CISTERNAS  m<sup>3</sup>  
 TANQUES SUBTERRANEOS  m<sup>3</sup>  
 ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES  ml  
 MOVIMIENTOS DE TIERRA  m<sup>3</sup>  
 OTRAS LICENCIAS:   
 ADECUACIÓN DE LOCAL COMERCIAL  m<sup>2</sup>  
 REMODELACIÓN DE FACHADA  m<sup>2</sup>  
 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  ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO  REGULARIZACIÓN 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  RENOVACIÓN O REVALIDACION DE LIC. TIPO A Y B  LICENCIA ANUNCIOS TIPO C  RENOVACIÓN O REVALIDACION DE LIC. TIPO C  PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA  RENOVACIÓN O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA

**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 garantía 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: Casa Habitación y Despachador de agua Indicar si se encuentra en centro histórico:   
 DOMICILIO: Dubai NÚMERO OFICIAL: 363  
 ENTRE CALLES: Ibiza y Hamburgo MUNICIPIO: Veracruz  
 LOTE NÚMERO:  MANZANA:  NUMERO DE VIVIENDAS:   
 COLONIA: Hacienda los portales Sección Sur

### DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Lorena Lirio Jaramila NO. OFICIAL:   
 DOMICILIO:  COLONIA:  RFC:  CURP:   
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:  NOMBRE DEL CONTACTO:   
 CORREO ELECTRÓNICO:  Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno:  FIRMA:   
 TELÉFONO LOCAL: 2296883582  
 CELULAR:

### DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:  NO. OFICIAL:   
 DOMICILIO:  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 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 coadyuvantes, 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 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@veracruzmunicipio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Handwritten signature

SELLO DE RECEPCION