



H. Veracruz, Ver., a 25 de marzo de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0162/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Esteban Morales, fracción de los lotes números antiguos 46, 48, 50 y 52, manzana 40, cuartel 6° perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

C. PAHARISH VÍCTOR HUGO SUASTEGUI CANTÚ 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 María 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 20 de marzo de 2026, para el predio ubicado en calle Esteban Morales esquina avenida Valentín Gómez Farías, fracción de los lotes números antiguos 46, 48, 50 y 52, manzana 40, cuartel 6° perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura Pública Número 35784, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 6142, volumen 308, de la primera sección, de fecha 10 de agosto de 2022; con número de cuenta catastral [REDACTED] donde manifiesta la intención de desarrollar una **casa habitación**, 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. Paharish Víctor Hugo Suastegui Cantú**, mediante escritura pública número 35784, libro 891, de fecha 30 de junio de 2022, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 30, 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. Paharish Víctor Hugo Suastegui Cantú**, con clave [REDACTED]
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED]
4. Croquis de ubicación, fotografías.
5. Recibo de pago folio 20260320/31/00044, de fecha 20 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 de Ordenamiento, Mejoramiento y Revitalización del Centro Histórico de Veracruz, publicado en la Gaceta Oficial del Estado no. Extraordinario 15 en fecha 12 de enero de 2007, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 3044, volumen 153, de la primera sección, de fecha 09 de febrero de 2007, el predio referido se ubica en el **Perímetro "A", Sub-sector 6.- Baluarte de Santiago**, con vocación: **equipamiento de tipo cultural**, con una **densidad baja de 1 a 20**

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Esteban Morales, fracción de los lotes números antiguos 46, 48, 50 y 52, manzana 40, cuartel 6° perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

viv/ha, equivalente a 1 vivienda por la superficie total del predio, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de máximo 0.60, un Coeficiente de utilización de Suelo (CUS) de 0.60 a 1.2 y hasta 2 niveles de construcción (planta baja y un nivel), altura permitida de 3 a 6 metros; Nivel patrimonial: **Sin Valor Patrimonial.**

Donde **está permitido:**

Uso habitacional: unifamiliar;

Uso comercial: Turísticas, Gimnasios y adiestramiento físico, Representaciones oficiales, embajadas, y oficinas consulares, Galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre, Cafés, restaurantes y cenadurías Auditorios, teatros, cines, salas de concierto, cineteca, Centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público;

Uso de Equipamiento: Educación (ED), Cultura (CU), Recreación (RE), Deporte (DE), se aplicará la normatividad que tiene SEDESOL y la SEDERE;

Donde **está condicionado:**

Uso habitacional: plurifamiliar

Uso Comercial: Venta de abarrotes, comestibles, y comida elaborada sin comedor, panaderías, minisupers, Misceláneas, Venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas, Autoservicio, Oficinas, despachos y consultorios, Asilos de ancianos, casas de cuna, otras instituciones de asistencia, Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos, Escuelas primarias, Academias de danza, belleza, contabilidad, computación e Idiomas, Bibliotecas, librerías y Web café, Internet archivos, Centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles, Hoteles, hostales y albergues, Estacionamientos públicos y Gasolineras;

Uso de Equipamiento: Salud (SA), Asistencia Social (AS), Comercio (CO), Abastos (AB), Administración Pública (AP), Servicios Urbanos (SU), Comunicaciones y Transporte.

Uso industrial;

Uso para Preservación ecológica: Viveros, bosques, etc;

Donde **está prohibido:**

Uso habitacional: dúplex;

Uso Comercial: Bodega de productos no perecederos y bienes muebles, venta de material de construcción y madereras, tiendas departamentales, centro comercial, venta y renta de vehículos y maquinaria, talleres automotrices, llanteras, talleres de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores y bicicletas, baños públicos, salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías, y laboratorios fotográficos y digitales, servicio de alquiler de artículos en general, bancos y casas de cambio, hospital de urgencias de especialidades, general y centro médico, centros de salud, clínicas de urgencias y clínicas en general, laboratorios dentales de análisis clínicos y radiografías, veterinarias, y



tiendas de animales, escuelas secundarias y secundarias técnicas, escuelas preparatorias, institutos técnicos, centro de capacitación, cch, conalep, vocacionales, politécnicos, tecnológicos, universidades, centros de estudios de posgrado, y escuelas normales, templos y lugares para culto, instalaciones religiosas seminarios y conventos, fondas y comedores, centros nocturnos y discotecas, cantinas bares, cervecerías y video bares, centros de convenciones, clubes sociales, salones para banquetes, centros deportivos, boliches, billares, pistas de patinaje, puestos de socorro y centrales de ambulancias, agencias funerarias terminales de auto transporte urbano y foráneo, estaciones del sistema de transporte colectivo, instalaciones portuarias, helipuertos, agencias de correos telégrafos y teléfonos, centrales telefónicas sin atención al público, estaciones repetidoras de comunicación celular;

Uso para infraestructura: Subestaciones eléctricas, planta de tratamiento, etc.

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


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





LIC. CARLOS MENDOZA LARA
COORDINADOR DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
ELABORÓ


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

c.c.p. Archivo/ Minutario
AIMT/OMH/CML/BAR



H. Veracruz, Ver., a 25 de marzo de 2026
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0162/2026
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
 para el predio ubicado en calle Esteban Morales,
 fracción de los lotes números antiguos 46, 48, 50 y 52,
 manzana 40, cuartel 6° perteneciente a la colonia
 Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

SIN TEXTO





H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

VERA CRUZ CIUDAD HEROICA

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2026 - 2029

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y

DESARROLLO URBANO 05-0162

FORMATO MULTITRAMITE

NÚMERO DE TRAMITE: FECHA DE INGRESO: 20-marzo-2026 FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TCH/US/007/26

Table with columns: BAJO NÚMERO, TOMO, DIA, MES, AÑO, Z. REG., TIPO, CONG., REG., MZA, LOTE, NIVEL, DEPTO., DIG.

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCION, USO DE SUELO, LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS, LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION, IMAGEN URBANA, TOPOGRAFIA, CONSTANCIAS

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Casa Habitación, DOMICILIO: Esteban Morales 418, ENTRE CALLES: Esq. Valentin Gomez Fancas

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: Pabarrish Victor Hugo Suastegui Cantu, DOMICILIO, COLONIA, RFC, CURP, NOMBRE DEL CONTACTO

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZON SOCIAL, DOMICILIO, COLONIA, RFC, CURP, CÉDULA PROFESIONAL, REGISTRO MUNICIPAL, REGISTRO S.S.A.

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: _____

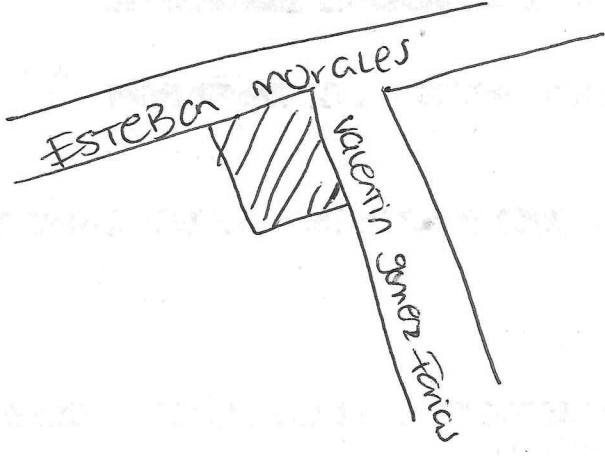
CORREO ELECTRONICO: _____

TELEFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____ FIRMA _____

CROQUIS DE 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 sujetara 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.

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

20 MAR 2013

RECIBIDO

COORDINACIÓN DE CENTRO HISTÓRICO

FIRMA *[Signature]* HORA 12:00pm

SELLO DE RECEPCIÓN