



H. Veracruz, Ver., a 27 de marzo de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0174/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Elena V. del Toro fracción remanente de los lotes 21 y 22, manzana 223 cat. perteneciente a la colonia Enrique C. Rébsamen del Municipio de Veracruz, Ver.

**COMALGO CONSTRUCTORES, S. A. DE C. V.
C. ABIGAIL DELGADO BASHULTO
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 de Veracruz; 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 04 de marzo de 2026, ubicado en la calle Elena V. del Toro, fracción remanente de los lotes 21 y 22, manzana 223 cat. perteneciente a la colonia Enrique C. Rébsamen del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 42996, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 8541, volumen 428, de la sección primera, de fecha 12 de octubre de 2023, y con número de cuenta catastral [REDACTED], donde manifiesta la intención de desarrollar una **12 casas 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 moral, denominada **Comalgo Constructores, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 42996, volumen 1855, de fecha 16 de junio de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 28, de la Décimo Séptima 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. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Comalgo Constructores, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 23223, volumen 216, de fecha 28 de agosto de 2019, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 3, de la Decimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
4. Poder que otorga **Comalgo Constructores, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Abigail Delgado Bashulto**, mediante Escritura Pública Número 11073, libro 405, de fecha 11 de noviembre de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 41, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
5. Credencial para votar como identificación oficial de la representante legal, **C. Abigail Delgado Bashulto**; con clave [REDACTED]
6. Planos, Croquis de ubicación y fotografías.
7. Recibo de pago folio 20260325/30/00010, de fecha 25 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 sección sexta, de fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en el **Distrito 4, Enrique C. Rébsamen**, con vocación **habitacional con comercio de barrio, ID:D04X**, señalando una **densidad máxima 335viv/ha**, para predios con una superficie de más de 1,000.00m², equivalente a **40 viviendas** 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 **350%**, equivalente a **5 niveles máximo de construcción (planta baja y cuatro niveles)**.

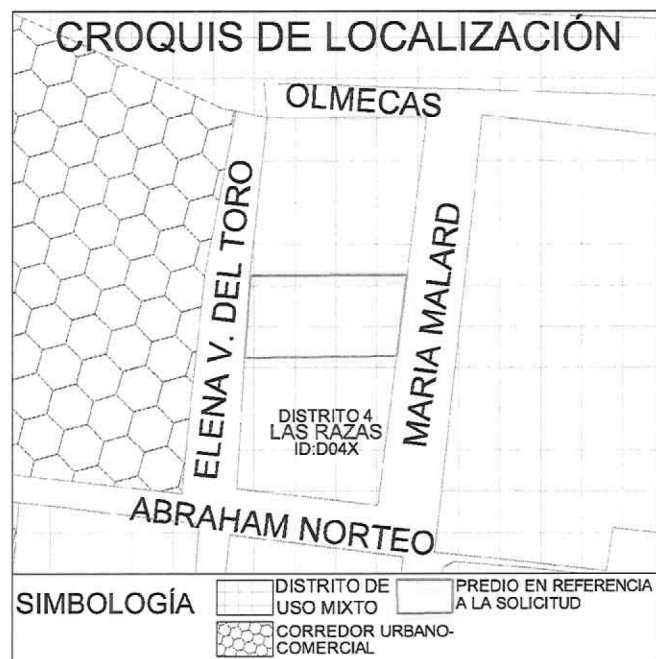
Donde **está permitido:**

1. **Uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar;
2. **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.
3. **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.);
4. **Uso de equipamiento:** para vialidad local.

Donde **NO está permitido:**

1. **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





**VERA
CRUZ**
CIUDAD HEROICA

H. Veracruz, Ver., a 27 de marzo de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0174/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Elena V. del Toro fracción remanente de los lotes 21 y 22, manzana 223 cat. perteneciente a la colonia Enrique C. Rébsamen del Municipio de Veracruz, Ver.

Instalaciones para la Clasificación de Residuos Sólidos o material recuperable no perecedero u orgánico (CRS).

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

**VERA
CRUZ**
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ CIUDAD HEROICA
 2026 - 2029
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

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

**VERA
CRUZ**
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ CIUDAD HEROICA
 2026 - 2029
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

LIC. CARLOS MENDOZA LARA
 COORDINADOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 ELABORÓ

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

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.veracruzmunicipio.gob.mx

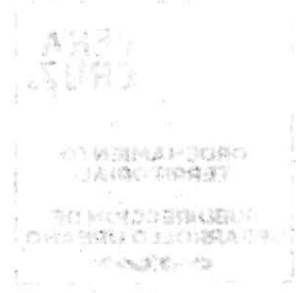
Administración 2026 - 2029



**VERA
CRUZ**
CIUDAD HEROICA

H. Veracruz, Ver., a 27 de marzo de 2026
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0174/2026
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
 para el predio ubicado en calle Elena V. del Toro
 fracción remanente de los lotes 21 y 22, manzana 223
 cat. perteneciente a la colonia Enrique C. Rébsamen
 del Municipio de Veracruz, Ver.

SIN TEXTO





H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2026 - 2029

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y

DESARROLLO URBANO

US-0194

FORMATO MULTITRAMITE

NÚMERO DE TRAMITE: FECHA DE INGRESO: 18-marzo-2026 FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TD0-C020
 NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: 0 FECHA DEL RESOLUTIVO: 070

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
8541	428	12	10	2023	17

CLAVE CATASTRAL

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

TRAMITES A SOLICITAR

<p>LICENCIA DE CONSTRUCCION</p> <p><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</p> <p>BARDAS largo: <input type="text"/> ml alto: <input type="text"/> ml</p> <p>ESTACIONAMIENTO <input type="text"/> cajones <input type="text"/> m²</p> <p>PATIOS DESCUBIERTOS <input type="text"/> m²</p> <p>CISTERNAS <input type="text"/> m³</p> <p>TANQUES SUBTERRANEOS <input type="text"/> m³</p> <p>ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES <input type="text"/> ml</p> <p>MOVIMIENTOS DE TIERRA <input type="text"/> m³</p> <p>OTRAS LICENCIAS: <input type="text"/></p> <p>ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL <input type="text"/> m²</p> <p>REMODELACION DE FACHADA <input type="text"/> m²</p> <p>LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.</p> <p>tipo de obra: <input type="text"/> long.: <input type="text"/> ml</p> <p>LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACION DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIAS</p> <p>días: <input type="text"/> longitud. <input type="text"/> ml</p>	<p>USO DE SUELO</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> CONSTANCIA DE ZONIFICACION</p> <p><input type="checkbox"/> CAMBIO DE USO DE SUELO</p> <p><input type="checkbox"/> LICENCIA DE USO DE SUELO</p> <p><input type="checkbox"/> ACTUALIZACION DE USO DE SUELO</p> <p><input type="checkbox"/> REGULARIZACION DE USO DE SUELO</p> <p>LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION</p> <p>SUBDIVISION lotes: <input type="text"/> Superf.: <input type="text"/> m²</p> <p>FUSION lotes: <input type="text"/> Superf.: <input type="text"/> m²</p> <p>IMAGEN URBANA</p> <p><input type="checkbox"/> FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA</p> <p><input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B</p> <p><input type="checkbox"/> RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO A Y B</p> <p><input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO C</p> <p><input type="checkbox"/> RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO C</p> <p><input type="checkbox"/> PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA</p> <p><input type="checkbox"/> RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA</p> <p>TOPOGRAFIA</p> <p><input type="checkbox"/> ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL <input type="text"/> ml</p> <p><input type="checkbox"/> DESLINDE <input type="text"/> m²</p> <p>CONSTANCIAS</p> <p><input type="checkbox"/> NUMERO OFICIAL <input type="checkbox"/> CALLE</p> <p><input type="checkbox"/> COLONIA POPULAR <input type="checkbox"/> AVANCE DE OBRA</p> <p><input type="checkbox"/> TERMINO DE OBRA</p>	<p>LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS</p> <p><input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE INTEGRACION VIAL</p> <p><input type="checkbox"/> ORDEN DE PUBLICACION</p> <p><input type="checkbox"/> PROYECTO DE LOTIFICACION E INICIO DE OBRA PARCIAL</p> <p><input type="checkbox"/> DICTAMEN TECNICO LEGAL</p> <p><input type="checkbox"/> RELOTIFICACION</p> <p><input type="checkbox"/> MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION</p> <p><input type="checkbox"/> AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO</p> <p><input type="checkbox"/> PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION</p> <p><input type="checkbox"/> ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION</p> <p><input type="checkbox"/> ENAJENACION DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)</p> <p><input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL</p> <p>superficie: <input type="text"/> m² número de lotes: <input type="text"/></p> <p><input type="checkbox"/> ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO</p> <p><input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO FINAL</p> <p>superficie: <input type="text"/> m² número de lotes: <input type="text"/></p> <p>REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO</p> <p><input type="checkbox"/> CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO</p> <p><input type="checkbox"/> MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN</p> <p><input type="checkbox"/> CANCELACION DE FIANZA PARA REGIMEN</p>
---	---	--

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: CONSTRUCCION DE 12 CASAS HABITACION Indicar si se encuentra en centro histórico:

DOMICILIO: AV. ELENA V. DEL TORO NÚMERO OFICIAL:

ENTRE CALLES: MARIA MALARD Y ABRAHAM MORTEO MUNICIPIO: VERACRUZ

LOTE NÚMERO: FRACC. REMANENTE DE LOTE 21 Y 22 MANZANA: 223 CATASTRAL NUMERO DE VIVIENDAS:

COLONIA: ENRIQUE C. REBSAMEN

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: COMALGO CONSTRUCTORES SIA. DE C.V. NO. OFICIAL: 405

DOMICILIO: AV. GRAL MIGUEL ALEMAN RFC: DEBA 8511184 WS CURP: DEBA851118MVZLSB00

COLONIA: FRACC. MODERNO NOMBRE DEL CONTACTO:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: AV. GRAL. MIGUEL ALEMAN #405

CORREO ELECTRONICO:

TELEFONO LOCAL:

CELULAR:

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

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZON SOCIAL: NO. OFICIAL:

DOMICILIO: CURP:

COLONIA: RFC:

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

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRONICO:

TELEFONO 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 CALCULO ESTRUCTURAL

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 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@veracruzmunicipio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Handwritten signature and date: Juan Antonio, 25/3/16

SELLO DE RECEPCION