



H. Veracruz, Ver., a 01 de abril de 2026  
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0181/2026  
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN  
para el predio ubicado en Parcela 29 Z-1 P2/2  
perteneciente al Ejido Dos Lomas del Municipio de  
Veracruz, Ver.

## C. MARGARITA GUEVARA JIMÉNEZ 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 01 de abril de 2026, para el predio ubicado fracción del predio ubicado en la Parcela 29 Z-1 P2/2 perteneciente al Ejido Dos Lomas del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] según consta en escritura pública número 42226, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo No. 8434, volumen 422, de la sección primera, de fecha 22 de agosto de 2012, 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:

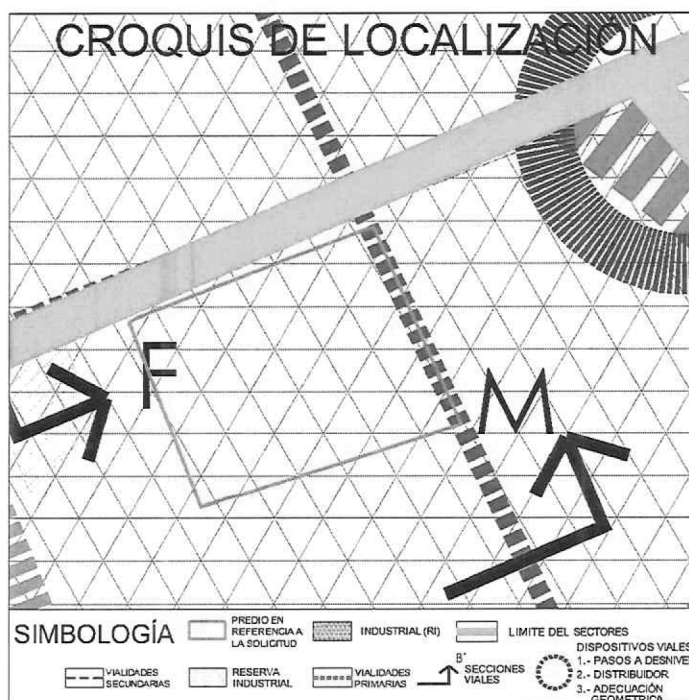
1. Se acredita en propiedad de la persona física, denominada **C. Margarita Guevara Jiménez**, mediante Escritura Pública Número 42226, Libro 676, de fecha 30 de julio de 2012, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 4 de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial de la propietaria, **C. Margarita Guevara Jiménez**, 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 20260401/27/00005, de fecha 01 de abril 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

De acuerdo con el Programa Parcial Estratégico de Gran Visión del Sur Poniente de la Zona Conurbada, publicado en la Gaceta Oficial del Estado con número extraordinario 348, el 09 de noviembre de 2009 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, el tomo I y II bajo el número 15,621, de la sección I de fecha 18 de diciembre de 2009, y autorizado por Cabildo del H. Ayuntamiento de Veracruz según acta número 146 correspondiente a la sesión Extraordinaria efectuada el 27 de Enero de 2010., el predio referido se ubica en **Reserva Habitacional a Largo Plazo, señalando una Densidad media de 34 a 67 Vív/Ha**, y donde se prevé a un futuro **Uso Habitacional**: unifamiliar, multifamiliar y conjuntos; **uso comercial**: comercio de productos y servicios básicos, educación elemental básica, parques y jardines; uso condicionado para instalaciones religiosas y **Uso industrial**. Con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de hasta 60%, dejando el 40% restante para área libre. De ésta, al menos una cuarta parte será permeable para recarga de los mantos acuíferos, un Coeficiente de utilización de Suelo (CUS) hasta de 180%, equivalente a 3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles).



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** 2026 - 2029

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

  
LIC. CARLOS MENDOZA LARA  
SUBDIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ELABORÓ

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

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

H. Veracruz, Ver., a 01 de abril de 2026  
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0181/2026  
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN  
para el predio ubicado en Parcela 29 Z-1 P2/2  
perteneciente al Ejido Dos Lomas del Municipio de  
Veracruz, Ver.

SIN TEXTO

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE:  FECHA DE INGRESO:  FOLIO DE RECIBO DE INGRESO:  100-0020  
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR:  NÚMERO DE EXPEDIENTE:  FECHA DEL RESOLUTIVO:  091

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

| BAJO NÚMERO | TOMO | DÍA | MES | AÑO | Z. REG. | TIPO | CONG. | REG. | MZA | LOTE | NIVEL | DEPTO. | DIG. |
|-------------|------|-----|-----|-----|---------|------|-------|------|-----|------|-------|--------|------|
|             |      |     |     |     |         |      |       |      |     |      |       |        |      |

TRÁMITES A SOLICITAR

| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN                                                                                                                               |                | USO DE SUELO                                                                                                   |                                                                          | LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS                                                                                                |                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> VECES                                                                                                                         | m <sup>2</sup> | <input checked="" type="checkbox"/> CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN                                                 |                                                                          | <input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL                                                                        |                                                                                       |
| <input type="checkbox"/> OBRA NUEVA                                                                                                                    | m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> CAMBIO DE USO DE SUELO                                                                |                                                                          | <input type="checkbox"/> ORDEN DE PUBLICACIÓN                                                                                  |                                                                                       |
| <input type="checkbox"/> REVALIDACIÓN DE LICENCIA                                                                                                      | m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> LICENCIA DE USO DE SUELO                                                              |                                                                          | <input type="checkbox"/> PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL                                                     |                                                                                       |
| <input type="checkbox"/> REMODELACIÓN                                                                                                                  | m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO                                                         |                                                                          | <input type="checkbox"/> DICTAMEN TÉCNICO LEGAL                                                                                |                                                                                       |
| <input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN                                                                                                                | m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO                                                        |                                                                          | <input type="checkbox"/> RELOTIFICACIÓN                                                                                        |                                                                                       |
| <input type="checkbox"/> AMPLIACIÓN                                                                                                                    | m <sup>2</sup> | LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN                                                                               |                                                                          | <input type="checkbox"/> MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN                                           |                                                                                       |
| <input type="checkbox"/> CAMBIO DE PROYECTO                                                                                                            | m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN                                                                           | lotes: <input type="text"/> Superf.: <input type="text"/> m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO                                                             |                                                                                       |
| <input type="checkbox"/> DEMOLICIÓN                                                                                                                    | m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> FUSIÓN                                                                                | lotes: <input type="text"/> Superf.: <input type="text"/> m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN                                               |                                                                                       |
| <input type="checkbox"/> BARDAS largo: <input type="text"/> ml alto: <input type="text"/> ml                                                           |                | IMAGEN URBANA                                                                                                  |                                                                          | <input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN                      |                                                                                       |
| <input type="checkbox"/> ESTACIONAMIENTO cajones                                                                                                       | m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA                                                         |                                                                          | <input type="checkbox"/> ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio) |                                                                                       |
| <input type="checkbox"/> PATIOS DESCUBIERTOS                                                                                                           | m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B                                                          |                                                                          | <input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL                                                                          | superficie: <input type="text"/> m <sup>2</sup> número de lotes: <input type="text"/> |
| <input type="checkbox"/> CISTERNAS                                                                                                                     | m <sup>3</sup> | <input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B                                          |                                                                          | <input type="checkbox"/> ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO                                                             |                                                                                       |
| <input type="checkbox"/> TANQUES SUBTERRANEOS                                                                                                          | m <sup>3</sup> | <input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO C                                                              |                                                                          | <input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO FINAL                                                                            | superficie: <input type="text"/> m <sup>2</sup> número de lotes: <input type="text"/> |
| <input type="checkbox"/> ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES                                                                                                 | ml             | <input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C                                              |                                                                          | REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO                                                                                             |                                                                                       |
| <input type="checkbox"/> MOVIMIENTOS DE TIERRA                                                                                                         | m <sup>3</sup> | <input type="checkbox"/> PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA                          |                                                                          | <input type="checkbox"/> CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO                                                    |                                                                                       |
| <input type="checkbox"/> OTRAS LICENCIAS:                                                                                                              |                | <input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA |                                                                          | <input type="checkbox"/> MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN                                                                          |                                                                                       |
| <input type="checkbox"/> ADECUACIÓN DE LOCAL COMERCIAL                                                                                                 | m <sup>2</sup> | TOPOGRAFÍA                                                                                                     |                                                                          | <input type="checkbox"/> CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN                                                                    |                                                                                       |
| <input type="checkbox"/> REMODELACIÓN DE FACHADA                                                                                                       | m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL                                                         | ml                                                                       |                                                                                                                                |                                                                                       |
| <input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES. |                | <input type="checkbox"/> DESLINDE                                                                              | m <sup>2</sup>                                                           |                                                                                                                                |                                                                                       |
| tipo de obra: <input type="text"/> long.: <input type="text"/> ml                                                                                      |                | CONSTANCIAS                                                                                                    |                                                                          |                                                                                                                                |                                                                                       |
| <input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES                                                    |                | <input type="checkbox"/> NUMERO OFICIAL                                                                        | <input type="checkbox"/> CALLE                                           |                                                                                                                                |                                                                                       |
| días: <input type="text"/> longitud. <input type="text"/> ml                                                                                           |                | <input type="checkbox"/> COLONIA POPULAR                                                                       | <input type="checkbox"/> AVANCE DE OBRA                                  |                                                                                                                                |                                                                                       |
|                                                                                                                                                        |                | <input type="checkbox"/> TERMINO DE OBRA                                                                       |                                                                          |                                                                                                                                |                                                                                       |

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: INDUSTRIAL Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐  
DOMICILIO: DOS COMAS NÚMERO OFICIAL:   
ENTRE CALLES:  MUNICIPIO: VERACRUZ  
LOTE NÚMERO: 2 MANZANA:  NÚMERO DE VIVIENDAS:   
COLONIA: DOS COMAS

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: MARGARITA GUEVARA JIMENEZ  
DOMICILIO:  NO. OFICIAL:   
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:   
TELÉFONO LOCAL:  FIRMA:   
CELULAR:

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN 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 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

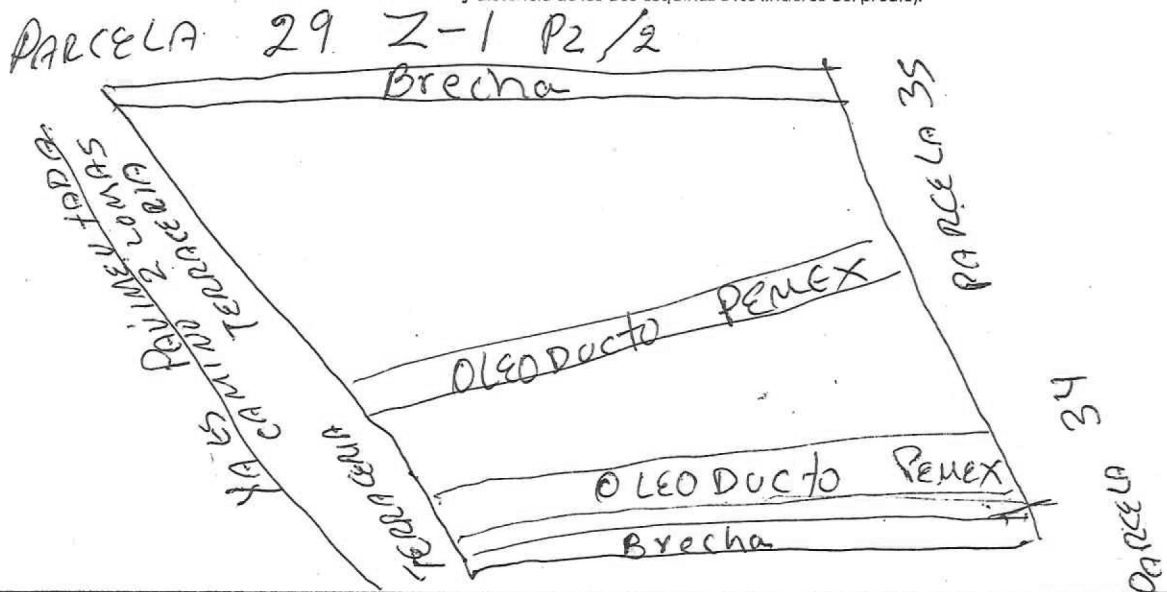
NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
 COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_  
 CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_  
 CORREO ELECTRONICO: \_\_\_\_\_  
 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 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 y la 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@veracruzmunicipio.gob.mx](mailto:transparencia@veracruzmunicipio.gob.mx) así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

SELLO DE RECEPCIÓN