



H. Veracruz, Ver., a 16 de abril de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0211/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fusión resultante de los predios 85, 87, 88, 89 y 90, manzana 664 cat., perteneciente a la colonia Playa Linda del Municipio de Veracruz, Ver.

**INMOBILIARIA INTERXEMEPE, S. A. DE C. V.
C. MANUEL ERREGUERENA LARREGUI
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 14 de abril de 2026, ubicado en fusión resultante de los predios 85, 87, 88, 89 y 90, manzana 664 cat., perteneciente a la colonia Playa Linda del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED], según consta en escritura pública número 60456, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo No. 6148, volumen 308, de la sección primera, de fecha 10 de julio de 2025, y con número de cuenta catastral [REDACTED] donde manifiesta la intención de desarrollar **oficinas** 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 Interxemepe, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número 60456, Libro 1337 de fecha 23 de mayo de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 141 con sede en la Ciudad de México, 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 y designación de representante legal la empresa denominada, **Inmobiliaria Interxemepe, S. A. de C. V.**, representada por el **C. Manuel Erreguerena Larregui** mediante Escritura Pública Número 59917, Libro 1327, de fecha 17 de diciembre de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 141, con sede en la Ciudad de México, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
4. Credencial para votar, como identificación oficial del representante legal, **C. Manuel Erreguerena Larregui**, con clave [REDACTED]
5. Planos, Croquis de ubicación y fotografías.
6. Recibo de pago 20260414/62/00033, de fecha 14 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

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 **Corredor Urbano 36, Rafael Cuervo de puente del Río Medio a av. Cuauhtémoc**, con vocación **Acceso Urbano y Puerto Comercio Diverso**, **ID:36**, señalando una **densidad máxima 469viv/ha**, para predios con una superficie de 501.00m² a 1,000.00m², con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) de hasta **80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **560%**, equivalente a **7 niveles máximo de construcción (planta baja y seis niveles)**.

Donde **está permitido:**

Uso habitacional: unifamiliar y multifamiliar;

Uso mixto alto: con base en los niveles permisibles, hasta el 75% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional;

Uso comercial a nivel regional: Instalaciones que prestan servicios al centro de población, a la zona conurbada, o inclusive a otras poblaciones (Notarías, clínicas de especialidades, implementos agrícolas, implementos agropecuarios, bodega de refrescos, constructoras, bancos, hoteles, inmobiliarias). No se permite en vialidades secundarias, ni en vialidades locales;

Uso de equipamiento: vialidad regional para los subsistemas: Educación (**ED**), Cultura (**CU**), Recreación (**RE**), Deporte (**DE**), Comercio (**CO**), Salud (**SA**), Asistencia Social (**AS**) y Administración Pública (**AP**) y vialidad primaria para los subsistemas: Abastos (**AB**) y Servicios Urbanos (**SU**);

Uso industrial: para industria ligera y mediana;



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
AUTORIZO



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





H. Veracruz, Ver., a 16 de abril de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0211/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
para el predio ubicado en fusión resultante de los
predios 85, 87, 88, 89 y 90, manzana 664 cat.,
perteneciente a la colonia Playa Linda del Municipio
de Veracruz, Ver.

SIN TEXTO





H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
2026 - 2029
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y
DESARROLLO URBANO

US-0211

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: _____ FECHA DE INGRESO: _____ FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100 EGO
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: _____ NÚMERO DE EXPEDIENTE: _____ FECHA DEL RESOLUTIVO: 087

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

CLAVE CATASTRAL

BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.	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 ☐ PATIOS DESCUBIERTOS ☐ CISTERNAS ☐ TANQUES SUBTERRANEOS ☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES ☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA ☐ OTRAS LICENCIAS: _____ ☐ ADECUACIÓN DE LOCAL COMERCIAL _____ m² ☐ REMODELACIÓN DE FACHADA _____ m² ☐ 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 ZONIFICACIÓN ☐ 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.: _____ m² ☐ FUSION lotes: _____ Superf.: _____ m² ☐ IMAGEN URBANA ☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA ☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B ☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B ☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C ☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C ☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA ☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA

TOPOGRAFIA

- ☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ ml ☐ DESLINDE _____ m²

CONSTANCIAS

- ☐ NUMERO OFICIAL ☐ CALLE ☐ COLONIA POPULAR ☐ AVANCE DE OBRA ☐ TERMINO DE OBRA

LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS

- ☐ CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL ☐ ORDEN DE PUBLICACIÓN ☐ PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL ☐ DICTAMEN TECNICO LEGAL ☐ RELOTIFICACIÓN ☐ MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN ☐ AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO ☐ PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN ☐ ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN ☐ ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio) ☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: _____ m² número de lotes: _____ ☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO ☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: _____ m² número de lotes: _____ ☐ REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO ☐ CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO ☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN ☐ CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Oficina Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
DOMICILIO: Rafael Coervero NÚMERO OFICIAL: _____
ENTRE CALLES: Esq. Playa Chachalaca S. MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NÚMERO: 85, 87, 88 y 90 MANZANA: _____ NUMERO DE VIVIENDAS: _____
COLONIA: Playa Linda

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Inmobiliaria Interlence S. de CV NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____ CURP: _____
COLONIA: _____ RFC: _____
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: _____
CELULAR: _____

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____ CURP: _____
COLONIA: _____ RFC: _____
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: _____
 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

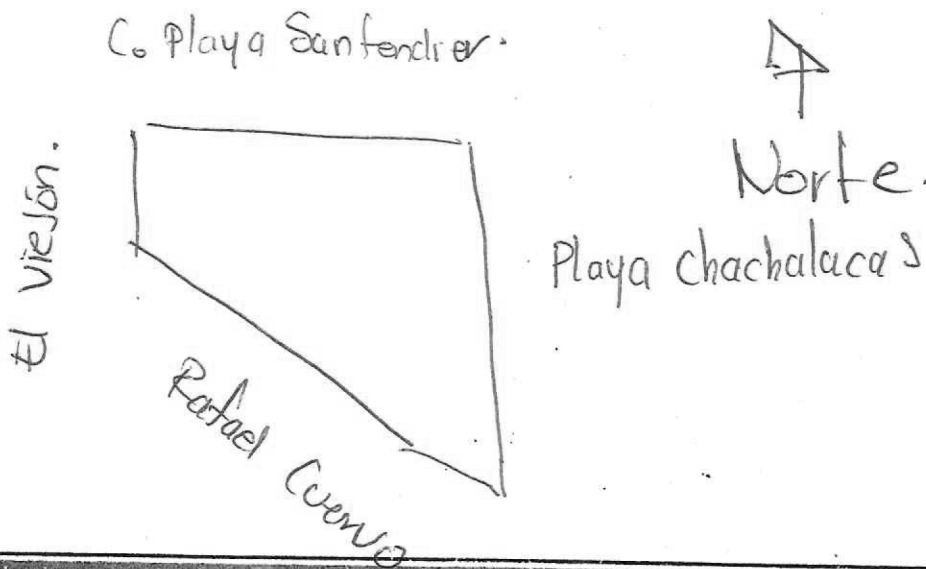
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____ NO. OFICIAL: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

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 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

SELLO DE RECEPCION