



H. Veracruz, Ver., a 29 de abril de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0231/2026

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en andador Dalias número 50, fracción 6"A" deducida del lote 6, manzana 38, perteneciente a la colonia Lomas del Vergel del Municipio de Veracruz, Ver.

C. DENNIS ELIZABETH PEDROZA RENDÓN 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 21 de abril de 2026, para el predio ubicado en Andador Dalias número 50, fracción 6"A" deducida del lote 6, manzana 38, perteneciente a la colonia Lomas del Vergel del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] según consta en Escritura Pública número 27196, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número. 2816, volumen 141, de la sección primera, de fecha 25 de marzo de 2025, y con número de cuenta catastral [REDACTED] donde manifiesta la intención de desarrollar una **Tienda de Conveniencia**, 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:

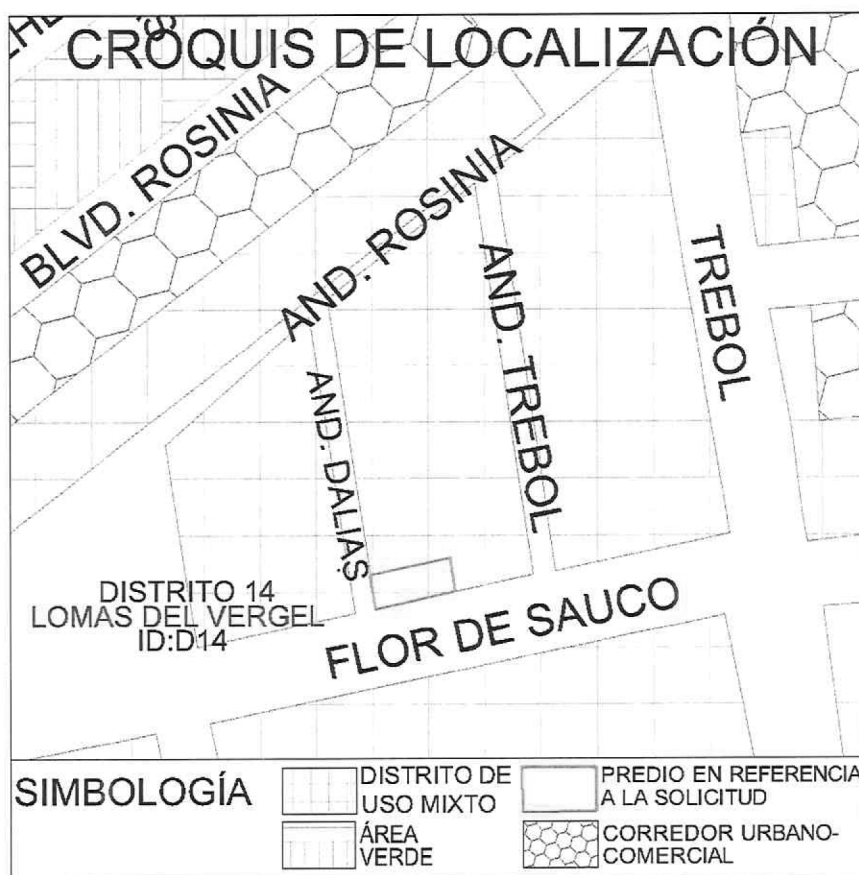
1. Se acredita en propiedad de la persona física, **C. Dennis Elizabeth Pedroza Rendón**, mediante Escritura Pública número 27196, volumen 270, de fecha 16 de enero de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública número. 3, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. Dennis Elizabeth Pedroza Rendón**, con clave [REDACTED]
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con número de cuenta catastral [REDACTED]
4. Alineamiento y No. Oficial, folio **A-7510/25** de fecha 22 de septiembre de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
5. Croquis de ubicación, fotografías.
6. Recibo de pago folio 20260421/62/00046, de fecha 21 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 sección sexta, de fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en el **Distrito 14, Lomas del Vergel**, con vocación **Habitacional**, **ID:D14**, señalando una **Densidad máxima 201viv/ha**, donde **está permitido el uso habitacional**: unifamiliar y multifamiliar; **uso mixto bajo**: cuando en la planta baja presenta un uso distinto al habitacional, y los niveles superiores son habitacionales. Hasta el 34% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional; **uso comercial** a nivel barrio: comercios y servicios de consumo cotidiano, con cobertura a nivel colonia o fraccionamiento y preferentemente de alcance peatonal; **uso de equipamiento** para vialidad local, donde **no está permitido el uso industrial ni el uso para infraestructura**; con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) de hasta **70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **210%**, 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.

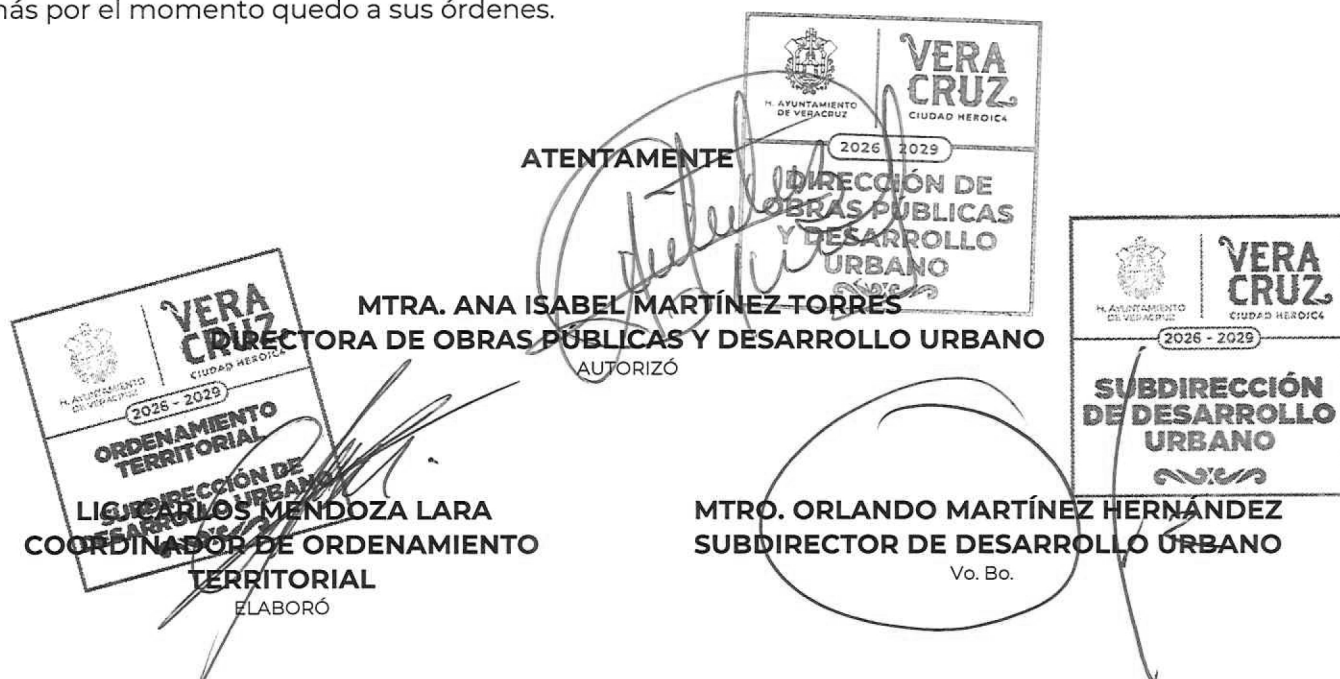
Sin más por el momento quedo a sus órdenes.

ATENTAMENTE

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

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

LIC. CARLOS MENDOZA LARA
COORDINADOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ELABORÓ



H. Veracruz, Ver., a 29 de abril de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0231/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
para el predio ubicado en andador Dalias número 50,
fracción 6"A" deducida del lote 6, manzana 38,
perteneciente a la colonia Lomas del Vergel del
Municipio de Veracruz, Ver.

SIN TEXTO



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
2026 - 2029
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y
DESARROLLO URBANO

05-0231

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-070-098
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO:

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 | m ² |
| ☐ OBRA NUEVA | m ² |
| ☐ REVALIDACION DE LICENCIA | m ² |
| ☐ REMODELACION | m ² |
| ☐ REGULARIZACION | m ² |
| ☐ AMPLIACION | m ² |
| ☐ CAMBIO DE PROYECTO | m ² |
| ☐ DEMOLICION | m ² |
| ☐ BARDAS largo: <input type="text"/> ml alto: <input type="text"/> ml | |
| ☐ ESTACIONAMIENTO <input type="text"/> cajones | m ² |
| ☐ PATIOS DESCUBIERTOS | m ² |
| ☐ CISTERNAS | m ³ |
| ☐ TANQUES SUBTERRANEOS | m ³ |
| ☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES | ml |
| ☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA | m ³ |
| ☐ OTRAS LICENCIAS: | |
| ☐ ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL | m ² |
| ☐ REMODELACION DE FACHADA | m ² |
| ☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES. | |
| tipo de obra: <input type="text"/> long.: <input type="text"/> ml | |
| ☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES | |
| días: <input type="text"/> longitud. <input type="text"/> 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: <input type="text"/> | Superf.: <input type="text"/> m ² |
| ☐ FUSION | lotes: <input type="text"/> | Superf.: <input type="text"/> m ² |

IMAGEN URBANA

- | |
|--|
| ☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA |
| ☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B |
| ☐ RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO A Y B |
| ☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C |
| ☐ RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO C |
| ☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA |
| ☐ RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA |

TOPOGRAFIA

- | | |
|--|----------------|
| ☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL | ml |
| ☐ DESLINDE | m ² |

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 GARANTÍA POR LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACIÓN |
| ☐ AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO |
| ☐ PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN |
| ☐ ACTUALIZACION 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: <input type="text"/> m ² número de lotes: <input type="text"/> |
| ☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO |
| ☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL |
| superficie: <input type="text"/> m ² número de lotes: <input type="text"/> |
| ☐ 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: Local comercial Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
DOMICILIO: Flos de Sauto Esq. And. Dalias NUMERO OFICIAL: 285
ENTRE CALLES: Dalias y Trebol MUNICIPIO:
LOTE NUMERO: 6A. MANZANA: 3B NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: V. Hab. Comas del Vergel

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: Dennis Elizabeth Pedraza Rendon NO. OFICIAL:
DOMICILIO: Los Rocos RFC: CURP:
COLONIA: RFC: CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRONICO: Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado
TELÉFONO LOCAL: litigioso alguno: FIRMA
CELULAR:

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

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

PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA

EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 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: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 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: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 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: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 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 sujetará 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 proporciona.

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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

21/04/2016
 David Arturo
 GMZ MTZ

SELLO DE RECEPCIÓN