



H. Veracruz, Ver., a 28 de abril de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0245/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado una Fracción deducida de la parcela número 78 Z-13 P1/1 del Ejido Las Bajadas del Municipio de Veracruz, Ver.

**CONSTRUIKA DE MÉXICO, S.A DE C.V.
C. HERMELINDA ANGELA AIZA LÓPEZ
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, ubicado en una Fracción deducida de la parcela número 78 Z-13 P1/1 del Ejido Las Bajadas del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] según consta en Escritura Pública número 3158, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el No. 1500, volumen 75, de la sección primera, de fecha 12 de febrero de 2016, 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 **Construika de México S.A de C.V.**, mediante Escritura Pública Número 3158, libro 49, de fecha 19 de octubre de 2015, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 65, de la Decimoséptima 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 y designación del administrador único la empresa denominada, **Construika de México S.A de C.V.**, representada por el **C. Hermelinda Angela Aiza López** mediante Escritura Pública Número 2519, libro 37 de fecha 30 de marzo de 2015 pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 65, de la Decimoséptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
4. Credencial para votar, como identificación oficial del administrador único, **C. Hermelinda Angela Aiza López**; con número [REDACTED]
5. Planos, Croquis de ubicación y fotografías.
6. Recibo de pago 20260428/30/00001, de fecha 28 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:

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.veracruzmunipio.gob.mx

Administración 2026 - 2029

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 el 8, Volumen 1, de la sexta sección, de fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en el **Distrito 7, con vocación habitacional, ID:D07**, señalando una **densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie de más de 1,000.00m², con un Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS) hasta de 70% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 280%, equivalente a 4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles).

Donde está permitido:

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, en los que 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, preferentemente de alcance peatonal (abarrotes, comestibles, panaderías, pescaderías, salchichoneras, cremerías, misceláneas, carnicerías, tortillerías, farmacias, zapaterías, etc.);

Uso de **equipamiento**: vialidad local;

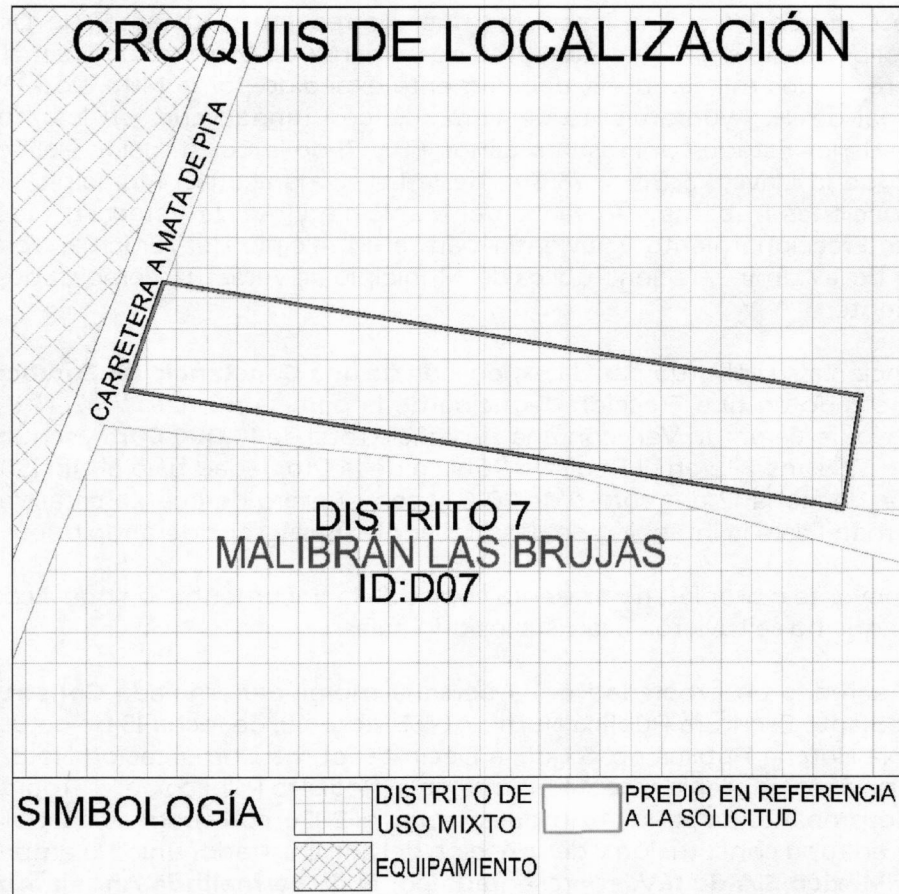
Donde NO está permitido:

Uso **industrial**,

Uso para **infraestructura**.

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



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



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





H. AYUNTAMIENTO
DE VERACRUZ

**VERA
CRUZ**
CIUDAD HEROICA

H. Veracruz, Ver., a 28 de abril de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0245/2026

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
para el predio ubicado una Fracción deducida de la
parcela número 78 Z-13 P1/1 del Ejido Las Bajadas del
Municipio de Veracruz, Ver.

SIN TEXTO

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



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
2026 - 2029
DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS Y
DESARROLLO URBANO **US-0248**

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: **100-1000-105**
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

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

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE
PREDIO DESTINADO PARA: **LOTIFICACION, CONSTRUCCION Y VENTA DE VIVIENDAS**
DOMICILIO: **FRACCION DERIVADA DE 15 PARCELOS 782-13 PI/1**
ENTRE CALLES: MUNICIPIO: **VERACRUZ**
LOTE NÚMERO: MANZANA: NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: **EXIDO LAS BAJADAS**

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: **CONSTRUIMKA DE MEXICO SA DE CV / HERMELINDA ANGEL**
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:

PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA

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

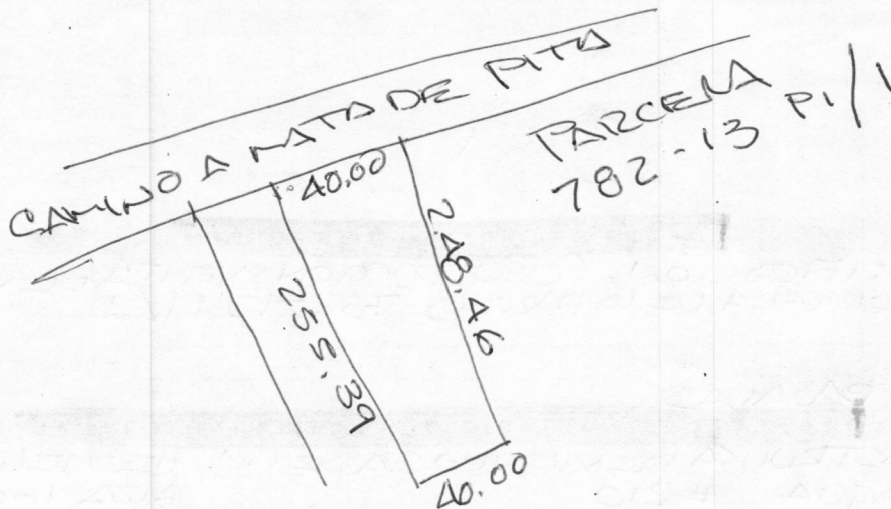
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
 DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

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 confluencias, 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 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

30/04/26
28/04/26

SELLO DE RECEPCIÓN