



H. Veracruz, Ver., a 22 de mayo de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0285/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
para el predio ubicado en la calle Arista números 856,
858, 860, 866, calle 5 de Mayo número 1400 del
Municipio de Veracruz, Ver.

**INMOBILIARIA DEBELI S.A. DE C.V.
PRESENTE**

**BANCO COMPARTAMOS S.A, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE
C. CONCEPCIÓN GUERRERO GARCÍA.**

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 18 de mayo de 2026, ubicado en la calle Arista números 856, 858, 860, 866, calle 5 de Mayo número 1400 del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] según consta en Escritura Pública número 37393, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el no. 3269, volumen 164, de la sección primera, de fecha 14 de marzo de 2011, y con número de cuenta catastral [REDACTED] donde manifiesta la intención de desarrollar una **sucursal bancaria** 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 Debeli S.A de C.V.**, mediante Escritura Pública número 37393, libro 1024, de fecha 20 de enero de 2011, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 23, 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 empresa denominada, **Inmobiliaria Debeli S.A de C.V.**, mediante Escritura Pública Número 3271, de fecha 15 de mayo de 2006, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 239, con sede en el Distrito Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
4. Convenio modificatorio al contrato de arrendamiento, de fecha 30 de abril de 2024, que suscriben **Inmobiliaria Debeli S.A de C.V.**, como "el arrendador" y por otra parte **Banco Compartamos S.A., Institución de Banca Múltiple**, como "la arrendataria".
5. Acredita su constitución la empresa denominada, **Banco Compartamos S.A, Institución de Banca Múltiple**, mediante Escritura Pública Número 87148, de fecha 9 de mayo de 2006, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 168, con sede en el Distrito Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
6. Poder que otorga **Banco Compartamos S.A, Institución de Banca Múltiple**, a favor de **C. Concepción Guerrero García**, mediante escritura pública número 15788, libro 369, de fecha 17 de enero de 2019, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 87, con sede en la Ciudad de México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
7. Credencial para votar, como identificación oficial del propietario **C. Concepción Guerrero García**; con número [REDACTED]

8. Croquis de ubicación y fotografías.
9. Recibo de pago 20260518/14/00009, de fecha 18 de mayo 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 de Ordenamiento, Mejoramiento y Revitalización del Centro Histórico de Veracruz, publicado en la Gaceta Oficial del Estado, Numero Extraordinario 15 en fecha 12 de enero de 2007, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 3044, volumen 153, de la primera sección, de fecha 09 de febrero de 2007, el predio referido se ubica en el **Sub-sector 1.- Corredor Urbano Independencia, con vocación: habitacional y mixto**, con una **densidad baja de 1 a 20 viv/ha**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de **0.80**, y un Coeficiente de utilización de Suelo (CUS) de **0.80 a 1.6 y hasta 2 niveles de construcción (planta baja y un nivel)**, altura permitida de **3 a 6 metros**;

Nivel patrimonial: Sin Valor Patrimonial.



Donde está permitido:

Uso habitacional: unifamiliar y plurifamiliar;

Uso comercial: Venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas, tiendas departamentales, turísticas, gimnasios y adiestramiento físico, salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías, y laboratorios fotográficos y digitales, oficinas, despachos y consultorios, bancos y casas de cambio galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre, bibliotecas, librerías y web café, internet archivos cafés, restaurantes y cenadurías, hoteles, hostales y albergues, agencias de correos telégrafos y teléfonos, centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público;

Donde está condicionado:

Uso Comercial: Venta de abarrotes, comestibles, y comida elaborada sin comedor, panaderías, minisupers, misceláneas, autoservicio, centro comercial, representaciones oficiales, embajadas, y oficinas consulares, academias de danza, belleza, contabilidad, computación e idiomas, centros nocturnos y discotecas, auditorios, teatros, cines, salas de concierto, cineteca, estacionamientos públicos y gasolineras;

Uso industrial;

Uso de Equipamiento: Educación **(ED)**, Cultura **(CU)**, Salud **(SA)**, Asistencia Social **(AS)**, Comercio **(CO)**, Abastos **(AB)**, Recreación **(RE)**, Deporte **(DE)**, Administración Pública **(AP)** y Servicios Urbanos **(SU)**, Comunicación y Transporte.

Uso para Preservación ecológica: Viveros, bosques, etc.

Donde está prohibido:

Uso Habitacional: dúplex;

Uso Comercial: Bodega de productos no perecederos y bienes muebles, venta de material de construcción y madereras, venta y renta de vehículos y maquinaria, talleres automotrices, llanteras, talleres de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores, y bicicletas, baños públicos, servicio de alquiler de artículos en general, hospital de urgencias, de especialidades, general y centro médico, centros de salud, clínicas de urgencias y clínicas en general, laboratorios dentales de análisis clínicos y radiografías, asilos de ancianos, casas de cuna, otras instituciones de asistencia, veterinarias, y tiendas de animales, guarderías, jardines de niños, y escuelas para niños atípicos, escuelas primarias, escuelas secundarias y secundarias técnicas, escuelas preparatorias, institutos técnicos, centro de capacitación, cch, conalep, vocacionales, politécnicos, tecnológicos, universidades, centros de estudios de posgrado, y escuelas normales, templos y lugares para culto, instalaciones religiosas seminarios y conventos, fondas y comedores, cantinas bares, cervecerías y video bares, centros de convenciones, centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles, clubes sociales, salones para banquetes, centros deportivos, boliches, billares, pistas de patinaje, puestos de socorro y centrales de ambulancias, agencias funerarias, terminales de auto transporte urbano y foráneo, estaciones del sistema de transporte colectivo, instalaciones portuarias, helipuertos, centrales telefónicas sin atención al público, y estaciones repetidoras de comunicación celular;

Uso para infraestructura: Subestaciones eléctricas, planta de tratamiento, etc.

H. Veracruz, Ver., a 22 de mayo de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0285/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
para el predio ubicado en la calle Arista números 856,
858, 860, 866, calle 5 de Mayo número 1400 del
Municipio de Veracruz, Ver.

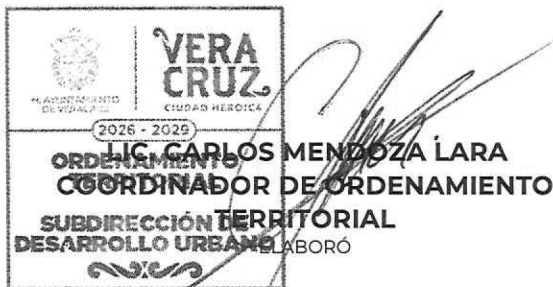
NO deberá interpretarse como autorización para la Subdivisión o Fusión del predio, o como Cambio de Régimen de Propiedad; no es Licencia de Construcción ni Licencia de Uso de Suelo; no autoriza tipo de obra alguno. Tendrá vigencia en tanto el programa que estableció la Zonificación no sea modificado 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 con 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.





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

05-0285

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: FECHA DE INGRESO: 18/05/2026 FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TCH/05/012/26
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

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	USO DE SUELO	LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS
☐ VECES m ²	☒ CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN	☐ CONSTANCIA DE INTEGRACION VIAL
☐ OBRA NUEVA m ²	☐ CAMBIO DE USO DE SUELO	☐ ORDEN DE PUBLICACION
☐ REVALIDACION DE LICENCIA m ²	☐ LICENCIA DE USO DE SUELO	☐ PROYECTO DE LOTIFICACION E INICIO DE OBRA PARCIAL
☐ REMODELACION m ²	☐ ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO	☐ DICTAMEN TECNICO LEGAL
☐ REGULARIZACIÓN m ²	☐ REGULARIZACION DE USO DE SUELO	☐ RELOTIFICACION
☐ AMPLIACIÓN m ²	LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION	☐ MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN
☐ CAMBIO DE PROYECTO m ²	☐ SUBDIVISION lotes: Superf.: m ²	☐ AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO
☐ DEMOLICION m ²	☐ FUSION lotes: Superf.: m ²	☐ PRORROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
☐ BARDAS largo: ml alto: 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	☐ CONSTITUCION DE RECIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
☐ OTRAS LICENCIAS:	☐ RENOVACION O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN
☐ ADECUACIÓN DE LOCAL COMERCIAL m ²	TOPOGRAFIA	☐ 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	CONSTANCIAS	
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES	☐ NUMERO OFICIAL ☐ CALLE	
días: longitud. ml	☐ COLONIA POPULAR ☐ AVANCE DE OBRA	
	☐ TERMINO DE OBRA	

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: SUCURSAL BANCARIA Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐ SI
DOMICILIO: MARIANO ARISTA NÚMERO OFICIAL: 856
ENTRE CALLES: 5 DE MAYO E INDEPENDENCIA MUNICIPIO: VERACRUZ
LOTE NÚMERO: ----- MANZANA: ----- NUMERO DE VIVIENDAS: 1
COLONIA: CENTRO

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: BANCO COMPARTAMOS, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE
DOMICILIO: ----- NO. OFICIAL: -----
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 litigioso alguno: -----
TELÉFONO LOCAL: ----- FIRMA: -----
CELULAR: -----

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: -----
DOMICILIO: ----- NO. OFICIAL: -----
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

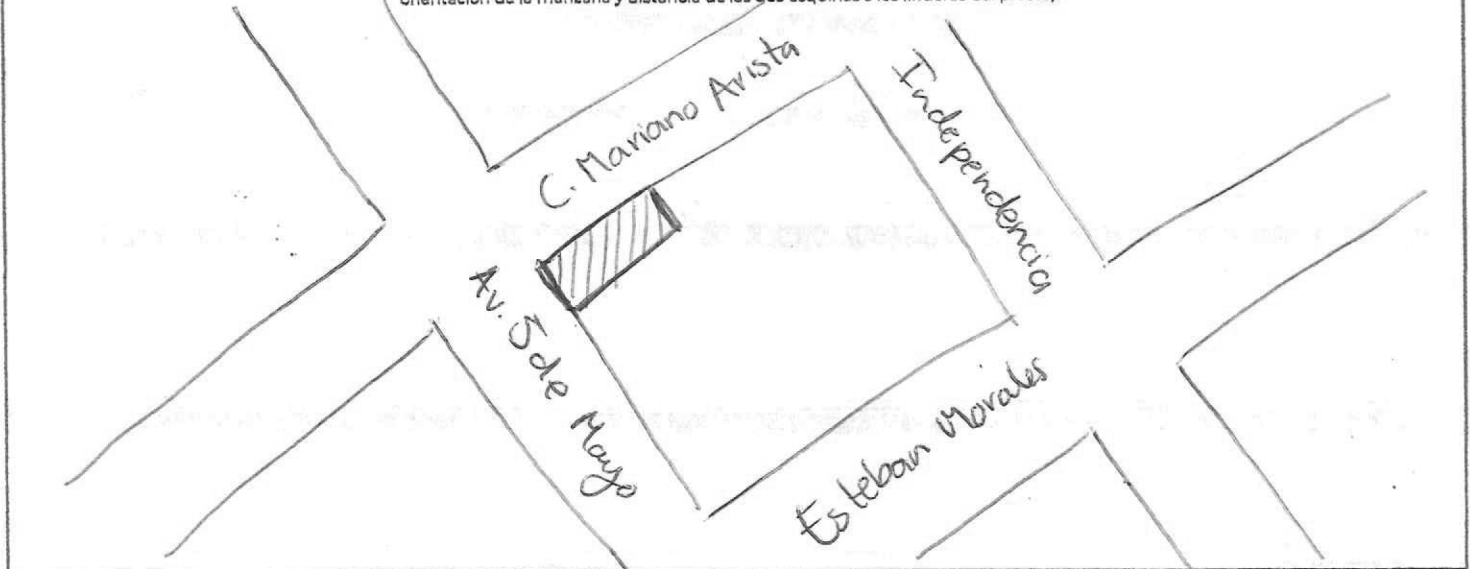
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

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

VERACRUZ
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
VENTANILLA ÚNICA

18 MAY 2025

RECIBIDO
 REGISTRO DE CLAYTON HISTÓRICO

FIRMA: _____ HORA: 10:20 AM
 SELLO DE RECEPCIÓN