



H. Veracruz, Ver., a 01 de junio de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0302/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en la fusión de los lotes 212 y 2010, que conforman el predio rústico denominado Tejería y Río Medio, en la Ciudad de Veracruz, Ver.

PROMOTORA SADASI, S.A. DE C.V.
C. LILA CORTÉS GUEVARA
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 22 de mayo de 2026, para el predio ubicado en la fusión de los lotes 212 y 2010, que conforman el predio rústico denominado Tejería y Río Medio, en la Ciudad de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] según consta en Escritura Pública número 74089, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 1854, volumen 93, de la sección primera, de fecha 09 de marzo de 2026, y con número de cuenta catastral [REDACTED] donde manifiesta la intención de desarrollar una **casa habitación**, 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 **Promotora Sadasi. S.A. de C.V.**, mediante Escritura Pública número 74089, libro 2998, de fecha 16 de enero de 2026, pasada ante la fe del Titular de la Notaría Pública número 29, 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 persona moral denominada **Promotora Sadasi. S.A. de C.V.**, mediante Escritura Pública número 67968, de fecha 13 de abril de 1994, pasada ante la fe del titular de la Notaría Pública número 56, con sede en el Distrito Federal, México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
4. Poder que otorga **Promotora Sadasi. S.A. de C.V.**, a favor de la **C. Lila Cortés Guevara**, mediante Escritura Pública número 115177, libro 3198, de fecha 23 de febrero de 2016, pasada ante la fe del titular de la Notaría Pública número 56, con sede en la ciudad de México.
5. Credencial para votar como identificación oficial de la representante legal, **C Lila Cortés Guevara**; con clave [REDACTED]
6. Croquis de ubicación, fotografías.
7. Recibo de pago folio 20260522/28/00021, de fecha 22 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 Municipal de Desarrollo Urbano de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado, Tomo CCIV, Número Extraordinario 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 **Reserva 24, Reserva Habitacional**, con vocación **Habitacional**, ID:R24, señalando una **densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie de más de 1,000.00m², con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de hasta 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 medio: con base en los niveles permisibles, hasta el 50% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional;

Uso de equipamiento: para vialidad local;

Donde **NO está permitido:**

Uso industrial,

Donde **está condicionado:**

Uso para infraestructura.

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.

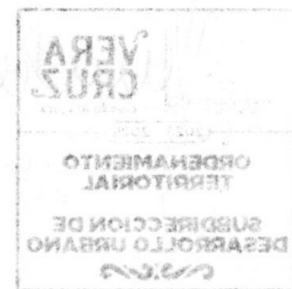

ATENTAMENTE
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
MTRA. ANA ISABEL MARTÍNEZ TORRES
DIRECTORA DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
AUTORIZÓ


VERA CRUZ
LIC. YESENIA TEMICH ALVAREZ
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
ELABORÓ


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

c.c.p. Archivo/ Minutario
AIMT/OMH/YTA/BAR/AAVF

H. Veracruz, Ver., a 01 de junio de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0302/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
para el predio ubicado en la fusión de los lotes 212 y
2010, que conforman el predio rústico denominado
Tejería y Río Medio, en la Ciudad de Veracruz, Ver.





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

U3-0302

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: **100-0070-**
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: **138**

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 ☐ REVALIDACION DE LICENCIA ☐ REMODELACION ☐ REGULARIZACION ☐ AMPLIACION ☐ CAMBIO DE PROYECTO ☐ DEMOLICION ☐ BARDAS largo: ml alto: ml ☐ ESTACIONAMIENTO cajones ☐ PATIOS DESCUBIERTOS ☐ CISTERNAS ☐ TANQUES SUBTERRANEOS ☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES ☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA ☐ OTRAS LICENCIAS: ☐ ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL ☐ REMODELACION DE FACHADA ☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES. tipo de obra: largo: ml ☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACION DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES días: longitud: ml	USO DE SUELO ☒ CONSTANCIA DE ZONIFICACION ☐ CAMBIO DE USO DE SUELO ☐ LICENCIA DE USO DE SUELO ☐ ACTUALIZACION DE USO DE SUELO ☐ REGULARIZACION DE USO DE SUELO LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION ☐ SUBDIVISION lotes: Superf: m ² ☐ FUSION lotes: Superf: 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 VIA PUBLICA ☐ RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA 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 GARANTIA POR LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION ☐ AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO ☐ PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION ☐ ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION ☐ ENAJENACION DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio) ☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: m ² número de lotes: ☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO ☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: m ² número de lotes: 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: **CASA HABITACION** Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
DOMICILIO: **AVENIDA LOS HEROES VERACRUZ** NUMERO OFICIAL:
ENTRE CALLES: MUNICIPIO: **VERACRUZ**
LOTE NUMERO: MANZANA: NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: **FRACCIONAMIENTO LOS HEROES VERACRUZ**

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: **PROMOTORA SADASI, S.A. DE C.V.**
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 RAZON SOCIAL: **ARQ. ARTURO GABRIEL CABADA RUEDA**
DOMICILIO: **R. GARCÍA AULY** NO. OFICIAL: **375 A**
COLONIA: **ZARAGOZA** RFC: CURP:
CEDULA PROFESIONAL: **5941566** REGISTRO MUNICIPAL: **PRO CARA 119 12** REGISTRO S.S.A. **DPCS0126**
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:
CORREO ELECTRONICO: **ARQ. PLOT@HOTMAIL.COM**
TELÉFONO LOCAL:
CELULAR: **2299585218** FIRMA:

PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA

EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: **ARQ. RAFAEL ABRAHAN GONZALEZ AGUILAR**
 DOMICILIO: **CALLE CORDILLERA DE LOS ANDES** NO. OFICIAL: **472**
 COLONIA: **LAS BRISAS** RFC: **GOAR810730TH7** CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: **4846412** REGISTRO MUNICIPAL: **PCRO-ARQ-GOAR-014-14** REGISTRO S.S.A. **DPCS-012**
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: **RAGA_ARQ@HOTMAIL.COM**
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: **2291546906** FIRMA: _____

EN CALCULO ESTRUCTURAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: **ING. JUAN SISQUELLA MORANTE**
 DOMICILIO: **CALLE JUPITER** NO. OFICIAL: **9**
 COLONIA: **JARDINES DE MOCAMBO** RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: **PCRO-EST-SIMJ-002-11** REGISTRO S.S.A. **45**
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: **SISQUELLAMORANTEJUAN@GMAIL.COM**
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: **2292656505** FIRMA: _____

EN INSTALACIONES

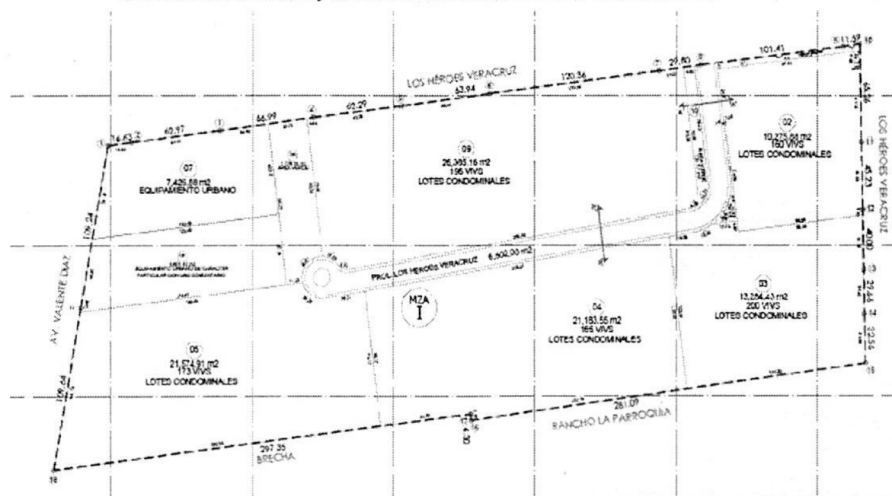
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA: _____

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: **ING. ANGELES LUNA COSTALES**
 DOMICILIO: **CALLE FRANCISCO PIZARRO** NO. OFICIAL: **312**
 COLONIA: **REFORMA** RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: **PCRO-INS-LUCA-010-13** REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: **GERENCIA@ALUNA-IC.COM**
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: **2292940000** 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 veracidad, 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 acusado con los procedimientos legales aplicables. La defunción administrativa de la autoridad y la de los interesados, se suplen 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 recibirán 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

22/05/2016
 David Arturo
 Gmz Mb

SELLO DE RECEPCION