



H. Veracruz, Ver., a 04 de junio de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0318/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en Calzada Cristóbal Colón número oficial 139, lote 17, manzana 13, perteneciente al fraccionamiento Reforma de la Ciudad de Veracruz, Ver.

**C. FRANCOIS JEAN MICHEL GOBIN
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 28 de mayo de 2026, para el predio ubicado en Calzada Cristóbal Colón número oficial 139, lote 17, manzana 13, perteneciente al fraccionamiento Reforma de la Ciudad de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED], según consta en Escritura Pública número 16587, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 2773, volumen 139, de la sección primera, de fecha 27 de marzo de 2014, y con número de cuenta catastral [REDACTED]; donde manifiesta la intención de desarrollar un **consultorio/habitacional**, 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. Francois Jean Michel Gobin**, a través de fideicomiso, mediante Escritura Pública número 16587, libro 220, de fecha 12 de marzo de 2014, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 18, 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 de Residencia Permanente como identificación oficial del propietario, **C. Francois Jean Michel Gobin** con **NUE 0000001288519** y número **11041566**, con fecha 15 de marzo de 2016, expedida por el Instituto Nacional de Migración
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED]
4. Alineamiento y No. Oficial, folio **A-0485/26** de fecha 11 de marzo de 2026, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
5. Deslinde Municipal, folio **D-0061/26** de fecha 11 de marzo de 2026, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz
6. Croquis de ubicación, fotografías.
7. Recibo de pago folio 20260528/64/00021, de fecha 28 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 **Corredor Urbano 50, Colón de Ávila Camacho a España**, con vocación **Comercio y Habitacional**, ID: 50, señalando una **densidad máxima 50viv/ha**, 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)**.

Donde **está permitido:**

Uso habitacional: unifamiliar;

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 y preferentemente de alcance peatonal (abarrotes, comestibles, panaderías, pescaderías, salchichonerías, cremerías, misceláneas, carnicerías, tortillerías, farmacias, zapaterías, etc.);

Uso de equipamiento: vialidad local;

Donde **NO está permitido:**

Uso industrial.

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
VERA CRUZ
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
CIUDAD HEROICA
2026 - 2029
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
AUTORIZA

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

ORDENAMIENTOS
VERA CRUZ
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
CIUDAD HEROICA
2026 - 2029
ORDENAMIENTOS
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO
SUBDIRECCIÓN TERRITORIAL
DESARROLLO URBANO
ELABORÓ

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

SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
VERA CRUZ
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
CIUDAD HEROICA
2026 - 2029

H. Veracruz, Ver., a 04 de junio de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0318/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
para el predio ubicado en Calzada Cristóbal Colón
número oficial 139, lote 17, manzana 13, perteneciente
al fraccionamiento Reforma de la Ciudad de
Veracruz, Ver.

SIN TEXTO





H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2026 - 2029

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