



H. Veracruz, Ver., a 08 de junio de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0328/2026

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en una Porción de terreno resultante de la fusión de la fracción de terreno remanente y las dos porciones de terreno deducidas del inmueble formado a su vez por dos fracciones del predio rústico denominado "Tejería y Río Medio", perteneciente a la ex Hacienda Santa Fe de la Ciudad de Veracruz, Ver.

**VIVIENDA VERACRUZANA, S.A. DE C.V.
C. CARLOS EDUARDO RAMÍREZ CAPÓ
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 02 de junio de 2026, para el predio ubicado en una Porción de terreno resultante de la fusión de la fracción de terreno remanente y las dos porciones de terreno deducidas del inmueble formado a su vez por dos fracciones del predio rústico denominado "Tejería y Río Medio", perteneciente a la ex Hacienda Santa Fe de la Ciudad de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED], según consta en Escritura Pública número 33404, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 11940, de la sección primera, de fecha 30 de diciembre de 2014, y con número de cuenta catastral [REDACTED] y [REDACTED], donde manifiesta la intención de desarrollar un **Fraccionamiento de interés social**, 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, **Vivienda Veracruzana, S.A. de C.V.**, mediante Escritura Pública número 33404, libro 1117, de fecha 05 de diciembre de 2014, pasada ante la fe de la Notaría Pública número. 17, de la Décimo Séptima Delimitación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Vivienda Veracruzana, S. A. de C. V.** y designación de Administrador Único **C. Carlos Eduardo Ramírez Capó**, mediante Escritura Pública número 19786, tomo 883, de fecha 19 de enero de 1998, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 29, con sede en la ciudad de Veracruz. Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. Carlos Eduardo Ramírez Capó**, con clave [REDACTED]
4. Comprobantes de pago del impuesto predial 2026, con cuentas catastrales [REDACTED] y [REDACTED]
5. Relotificación del fraccionamiento de interés social denominado "Lomas de Río Medio IV" número de oficio **DPLIC 2198/13**, de fecha 26 de marzo de 2013, expedido por la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del H. Ayuntamiento de Veracruz.
6. Croquis de ubicación, fotografías.
7. Recibo de pago folio 20260602/23/00001, de fecha 02 de junio de 2026.

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en una Porción de terreno resultante de la fusión de la fracción de terreno remanente y las dos porciones de terreno deducidas del inmueble formado a su vez por dos fracciones del predio rústico denominado "Tejería y Río Medio", perteneciente a la ex Hacienda Santa Fe de la Ciudad de Veracruz, Ver.

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, se observa que dentro del predio recaen en cinco tipos de uso, de acuerdo a lo que a continuación se expone:

H. Veracruz, Ver., a 08 de junio de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0328/2026

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en una Porción de terreno resultante de la fusión de la fracción de terreno remanente y las dos porciones de terreno deducidas del inmueble formado a su vez por dos fracciones del predio rústico denominado "Tejería y Río Medio", perteneciente a la ex Hacienda Santa Fe de la Ciudad de Veracruz, Ver.

- **Distrito 12, Lomas de Río Medio IV**, con vocación **Habitacional**, ID:D12, señalando una **Densidad máxima 201viv/ha**, para predios con una superficie de más 1,000.00m², **donde es 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 280%, equivalente a 4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles).
- **Área Natural Protegida**, con vocación **ANP**, ID: ANP, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), **niveles máximos, densidad máxima de viviendas por hectárea, sin definir.**

Donde **NO APLICA**:

Uso habitacional,
Uso Mixto,
Uso comercial,
Uso de equipamiento,
Uso industrial,
Uso para infraestructura.

- **Equipamiento, Cualquier ubicación en la mancha Urbana**, con vocación **Equipam. Urbano**, ID: **EQUED**, (equipamientos escolares), con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), **niveles máximos, densidad máxima de viviendas por hectárea, sin definir.**

Donde **NO aplica**:

Uso habitacional,
Uso Mixto,
Uso comercial,
Uso industrial,
Uso para infraestructura.

Donde **está permitido**:

Uso de equipamiento: SNEU

- **Equipamiento, Cualquier ubicación en mancha Urbana**, con vocación **Equipam. Urbano**, ID: **EQRE**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), **niveles máximos, densidad máxima de viviendas por hectárea, sin definir.**

Donde **NO aplica**:

Uso habitacional,
Uso Mixto,
Uso comercial,
Uso industrial,
Uso para infraestructura.

H. Veracruz, Ver., a 08 de junio de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0328/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
para el predio ubicado en una Porción de terreno
resultante de la fusión de la fracción de terreno
remanente y las dos porciones de terreno deducidas
del inmueble formado a su vez por dos fracciones del
predio rústico denominado "Tejería y Río Medio",
perteneciente a la ex Hacienda Santa Fe de la Ciudad
de Veracruz, Ver.

Donde **está permitido:**

Uso de equipamiento: SNEU

- **Área Verde, Cualquier ubicación en mancha Urbana, con vocación Área Verde, ID: AV, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), niveles máximos, densidad máxima de viviendas por hectárea, sin definir.**

Donde **NO aplica:**

Uso habitacional,

Uso Mixto,

Uso comercial,

Uso de equipamiento,

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


MTRA. ANA ISABEL MARTÍNEZ TORRES
DIRECTORA DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
AUTORIZO
LIC. YESENIA TEMICH ALVAREZ
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
ELABORÓ


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


SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
URBANO



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

US-0328

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: FECHA DE INGRESO: 09/marzo/2026 FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-0020
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 153

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	USO DE SUELO	LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS
☐ VECES m ²	☒ CONSTANCIA DE ZONIFICACION	☐ 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	☐ ACTUALIZACION DE USO DE SUELO	☐ DICTAMEN TECNICO LEGAL
☐ REGULARIZACION m ²	☐ REGULARIZACION DE USO DE SUELO	☐ RELOTIFICACION
☐ AMPLIACION m ²	LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION	☐ MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION
☐ CAMBIO DE PROYECTO m ²	☐ SUBDIVISION lotes: Superf: m ²	☐ AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO
☐ DEMOLICION m ²	☐ FUSION lotes: Superf: m ²	☐ PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
☐ BARDAS largo: ml alto: ml	IMAGEN URBANA	☐ ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
☐ ESTACIONAMIENTO cajones m ²	☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA	☐ ENAJENACION 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	☐ RENOVACION O REVALIDACION 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	☐ RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO C	REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA m ³	☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	☐ CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
☐ OTRAS LICENCIAS.	☐ RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN
☐ ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL m ²	TOPOGRAFIA	☐ CANCELACION DE FIANZA PARA REGIMEN
☐ REMODELACION 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 COLOCACION 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: FRACCIONAMIENTO DE INTERES SOCIAL Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐ no
DOMICILIO: Porción de terreno resultante de la fusion de terreno remanente y las 2 porciones NUMERO OFICIAL:
ENTRE CALLES: de terreno deducidas del inmueble formado a su vez por dos fracciones del predio.
LOTE NUMERO: rustico denominado "Tejeria y Rio Medio" (actual Lomas de Rio Medio IV) NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA:

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: Vivienda Veracruzana SA de CV
DOMICILIO: NO. OFICIAL:
COLONIA: RFC: CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: Victor Sanchez NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRONICO: Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno: ☐ FIRMA:
TELEFONO LOCAL:
CELULAR:

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZON SOCIAL: Ing Ricardo Hernández Aguilar
DOMICILIO: Victor Sanchez NO. OFICIAL: 1811
COLONIA: Lomas de Rio Medio RFC: HEAR531008IQ8 CURP: HEAR531008HDFRGC06
CEDULA PROFESIONAL: 477722 REGISTRO MUNICIPAL: PRO-HEAR-039-11 REGISTRO S.S.A.: DPR5900
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: Victor Sanchez 1811 Lomas de Rio Medio
CORREO ELECTRONICO: edisa_rha2@hotmail.com
TELEFONO LOCAL: 9-24-26-91 y 92
CELULAR: 22-94-23-35-60

FIRMA

PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

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: _____ FIRMA _____
 CELULAR: _____

EN CALCULO ESTRUCTURAL

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: _____ FIRMA _____
 CELULAR: _____

EN INSTALACIONES

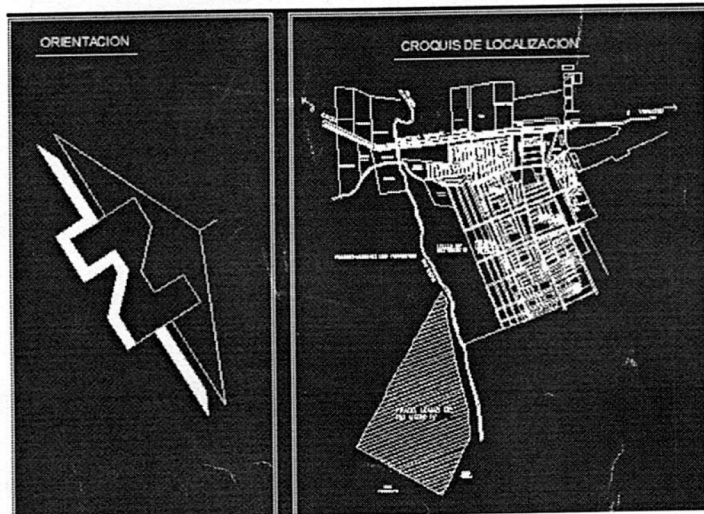
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____ FIRMA _____
 CELULAR: _____

EN DISEÑO URBANO

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: _____ FIRMA _____
 CELULAR: _____

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

Situación actual del predio (consignando las calles conidentes, 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 Única:

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

Fecha de Pago:

02/junio/2026

SELO DE RECEPCIÓN