



H. Veracruz, Ver., a 23 de junio de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0392/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Francisco I. Madero número oficial 33, lote 004 cat., manzana 018 cat., perteneciente a la colonia Centro de la Ciudad de Veracruz, Ver.

**C. JOSÉ ANTONIO MARTÍN RODALL OCEGUERA
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 María 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 19 de junio de 2026, para el predio ubicado en avenida Francisco I. Madero número oficial 33, lote 004 cat., manzana 018 cat., perteneciente a la colonia Centro de la Ciudad de Veracruz, Ver., con una superficie total de **2** **■**, según consta en Escritura Pública número 22163, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 8130, volumen 204, de la sección primera, de fecha 03 de mayo de 2001, y con número de cuenta catastral **■** donde manifiesta la intención de desarrollar unos **Departamentos**, 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. José Antonio Martín Rodall Ocegüera**, mediante Escritura Pública número 22163, volumen 256, de fecha 10 de abril de 2001, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 5, 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 para votar como identificación oficial del propietario, **C. José Antonio Martín Rodall Ocegüera**, con clave **■**
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral **■**
4. Alineamiento y número Oficial, folio **A-1088/26** de fecha 29 de mayo de 2026, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz
5. Fotografías.
6. Recibo de pago folio 20260619/30/00028, de fecha 19 de junio 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 Número 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 9.- La Redonda**, con vocación **Oficinas, equipamiento cultural y habitacional**, con una **densidad nula de 21 A 30 viv/ha**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) de **0.70**, un Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) de **0.70 a 2.1** y hasta **4 niveles de construcción (planta baja y tres niveles)**, altura permitida de **3 a 13 metros**; **Nivel patrimonial: Sin Valor Patrimonial.**

Donde **está permitido:**

Uso habitacional: 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;

Uso de Equipamiento: Educación (**ED**), Cultura (**CU**), Recreación (**RE**), Deporte (**DE**), Comunicación y Transporte: se aplicará la normatividad que tiene **SEDESOL** y la **SEDERE**;

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, centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público;

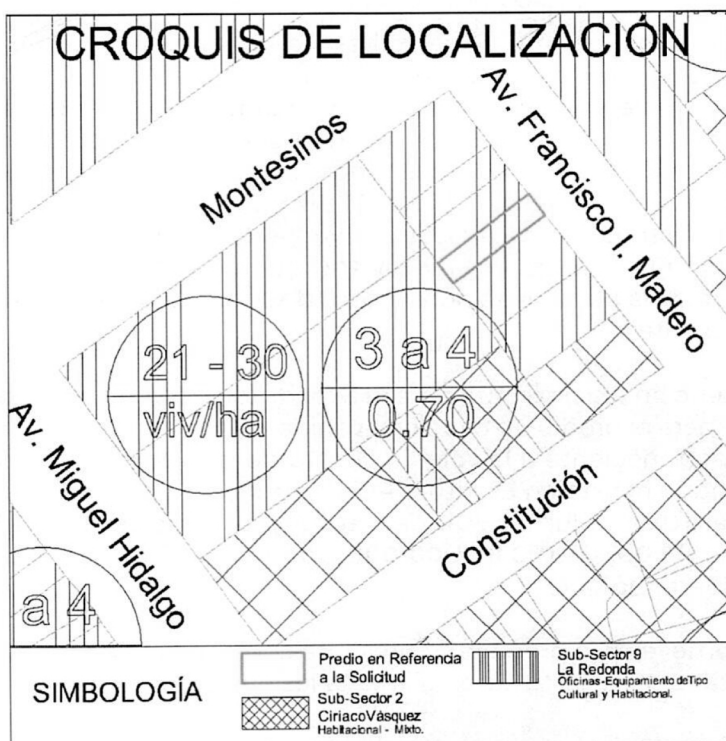
Uso industrial;

Uso de Equipamiento: Salud (**SA**), Asistencia Social (**AS**), Comercio (**CO**), Abastos (**AB**), Administración Pública (**AP**) y Servicios Urbanos (**SU**), Comunicación y Transporte.

Uso para Preservación ecológica: Viveros, bosques, etc;

Donde **está prohibido:**

Uso habitacional: unifamiliar y 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, baños públicos, escuelas secundarias y secundarias técnicas, templos y lugares para culto, instalaciones religiosas seminarios y conventos, fondas y comedores, centros deportivos, agencias funerarias, estaciones del sistema de transporte colectivo, instalaciones portuarias, agencias de correos telégrafos y teléfonos.

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

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.

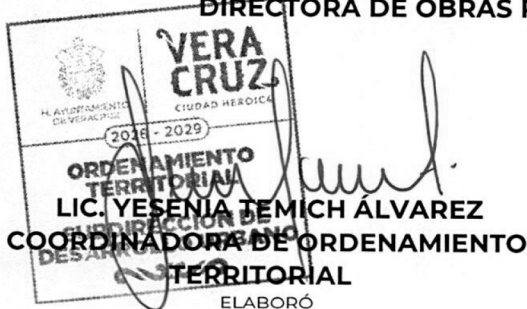
Sin más por el momento quedo a sus órdenes.

ATENTAMENTE

MTRA. ANA ISABEL MARTÍNEZ TORRES

DIRECTORA DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

AUTORIZO



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



H. Veracruz, Ver., a 23 de junio de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0392/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
para el predio ubicado en avenida Francisco I.
Madero número oficial 33, lote 004 cat., manzana 018
cat., perteneciente a la colonia Centro de la Ciudad
de Veracruz, Ver.

SIN TEXTO





H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2026 - 2029

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y

DESARROLLO URBANO

U5-0392

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: FECHA DE INGRESO: 19/06/2026 FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TCH/US/019/26
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO:

DATOS DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
BAJO NÚMERO TOMO DIA MES AÑO Z. REG. TIPO CONC. REC. MZA. LOTE NIVEL DPTO.

CLAVE CATASTRAL

TRAMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCION		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		☐ MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION	
☐ AMPLIACION	m ²			☐ AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO	
☐ CAMBIO DE PROYECTO	m ²	LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION		☐ PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	
☐ DEMOLICION	m ²	☐ SUBDIVISION	lotes: Superf.: m ²	☐ ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	
☐ BARDAS largo: ml alto: ml		☐ FUSION	lotes: Superf.: m ²	☐ ENAJENACION DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)	
☐ ESTACIONAMIENTO cajones	m ²	IMAGEN URBANA		☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: m ² número de lotes:	
☐ PATIOS DESCUBIERTOS	m ²	☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA		☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO	
☐ CISTERNAS	m ³	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B		☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: m ² número de lotes:	
☐ TANQUES SUBTERRANEOS	m ³	☐ RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO A Y B		REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	ml	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C		☐ CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA	m ³	☐ RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO C		☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN	
☐ OTRAS LICENCIAS:		☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA		☐ CANCELACION DE FIANZA PARA REGIMEN	
☐ ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL	m ²	☐ RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA			
☐ REMODELACION DE FACHADA	m ²	TOPOGRAFIA			
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.		☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL	ml		
tipo de obra: long.: ml		☐ DESLINDE	m ²		
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACION DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES		CONSTANCIAS			
días: longitud. ml		☐ NUMERO OFICIAL	☐ CALLE		
		☐ COLONIA POPULAR	☐ AVANCE DE OBRA		
		☐ TERMINO DE OBRA			

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE
PREDIO DESTINADO PARA: Uso Comercial (departamentos para renta) Indicar si se encuentra en centro histórico: ☒ SI
DOMICILIO: Ave. Francisco I Madero NUMERO OFICIAL: 33
ENTRE CALLES: Constitucion y Montesinos MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NUMERO: 004 MANZANA: 018 NUMERO DE VIVIENDAS: 1
COLONIA: Centro

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL
NOMBRE O RAZON SOCIAL: José Antonio Martín Rodal Osegvera NO. OFICIAL:
DOMICILIO: RFC: CURP:
COLONIA:
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: ☒ SI
TELÉFONO LOCAL: FIRMAR:
CELULAR:

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA
NOMBRE O RAZON SOCIAL: NO. OFICIAL:
DOMICILIO: RFC: CURP:
COLONIA: REGISTRO MUNICIPAL: REGISTRO S.S.A.:
CEDULA PROFESIONAL:
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

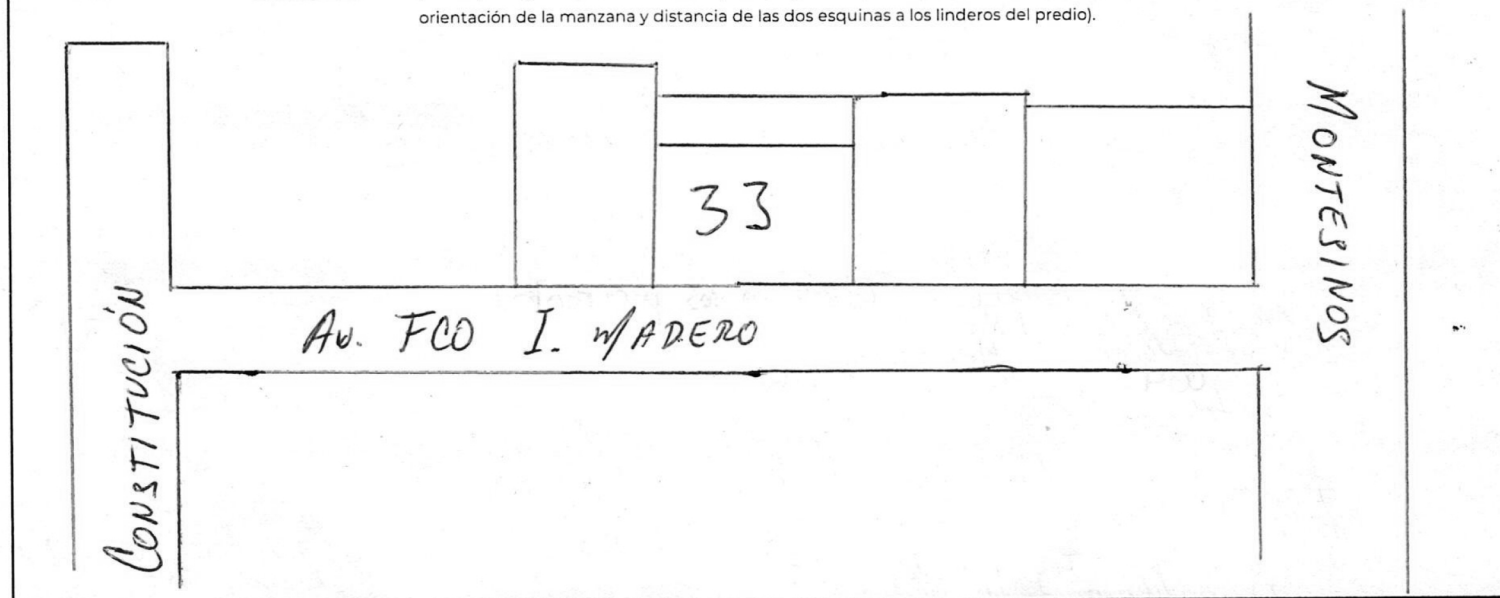
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

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 LOCALIZACIÓN

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 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 certificación administrativa de la autoridad y la de los interesados se sujetará al principio de buena fe.

Aviso de Privacidad Simplificado de la Ventanilla Unica:

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

CRUZ
 DIRECCIÓN DE CENTRO HISTÓRICO
 VERACRUZ
 AVIANTAMIENTO DE VERACRUZ
 19 JUN 2026
 RECIBIDO
 HORA 2:55 pm
 SELLO DE RECEPCIÓN