



**VERA
CRUZ**
CIUDAD HEROICA

H. Veracruz, Ver., a 29 de junio de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0402/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
para el predio ubicado en la callejuela Once Norte,
lote 22 fracción B, manzana 78 A, perteneciente al
fraccionamiento Quinta María de la ciudad de
Veracruz, de la Ciudad de Veracruz, Ver.

**INMOBILIARIA RT500, S.A DE C.V.
C. AMADO PALACIOS MORALES
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 26 de junio de 2026, para el predio ubicado en la callejuela Once Norte, lote 22 fracción B, manzana 78 A perteneciente al fraccionamiento Quinta María de la ciudad de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED], según consta en Escritura Pública número 12353, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 2812, volumen 141, de la sección primera, de fecha 25 de marzo de 2025, 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 **Inmobiliaria RT500, S.A de C.V.**, mediante Escritura Pública número 12353, libro 287, de fecha 5 de febrero de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 65, de la Décimo Séptima Demarcación 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, **Inmobiliaria RT500 S.A de C.V.**, y presidente del consejo de administración, **C. Amado Palacios Morales**, mediante Escritura Pública número 10330, libro 238, de fecha 4 de agosto de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 65, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público del Comercio.
3. Credencial para votar como identificación oficial del presidente del consejo de administración, **C. Amado Palacios Morales**; con clave [REDACTED]
4. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED]
5. Croquis de ubicación, fotografías, planos.
6. Recibo de pago folio 20260626/51/00019, de fecha 26 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; 71 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, Núm. Ext.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 **Distrito 2, Vías Férreas**, con vocación **Habitacional con comercio de barrio, ID:D02**, señalando una **densidad máxima 201viv/ha**, para predios con una superficie de hasta 200.00m², 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 y multifamiliar;

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, salchichoneras, cremerías, misceláneas, carnicerías, tortillerías, farmacias, zapaterías, etc.);

Uso de equipamiento: viabilidad local.

Donde **NO está permitido**:

Uso industrial,



Uso para infraestructura.

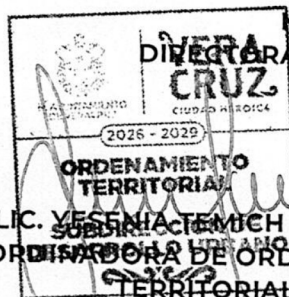
Esta Constancia de Zonificación identifica el uso y las modalidades de Uso de Suelo permisibles por el Programa de Desarrollo Urbano y/u Ordenamiento Territorial vigente, aplicable al predio sobre el cual se solicita conocer su vocación urbana. Es meramente indicativa y **no genera vínculo alguno entre 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 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



LIC. YESENIA TENICH ALVAREZ
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
ELABORÓ

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

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





**VERA
CRUZ**
CIUDAD HEROICA

H. Veracruz, Ver., a 29 de junio de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0402/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
para el predio ubicado en la callejuela Once Norte,
lote 22 fracción B, manzana 78 A, perteneciente al
fraccionamiento Quinta María de la ciudad de
Veracruz, de la Ciudad de Veracruz, Ver.

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

SIN TEXTO



1. AYUNTAMIENTO
DE VERACRUZ



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2026 - 2029

DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS Y

DESARROLLO URBANO **US-0402**

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: FECHA DE INGRESO: 12-junio/2026 FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-1020-186
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

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		☐ MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION							
☐ CAMBIO DE PROYECTO		m ²		☐ AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO							
☐ DEMOLICION		m ²		☐ PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION							
☐ BARDAS largo: ml alto: ml				☐ ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION							
☐ ESTACIONAMIENTO cajones		m ²		☐ ENAJENACION DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)							
☐ PATIOS DESCUBIERTOS		m ²		☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: m ² número de lotes:							
☐ CISTERNAS		m ³		☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO							
☐ TANQUES SUBTERRANEOS		m ³		☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: m ² número de lotes:							
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES		ml									
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA		m ³									
☐ OTRAS LICENCIAS:											
☐ ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL		m ²									
☐ REMODELACION DE FACHADA		m ²									
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.											
tipo de obra: long.: ml											
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACION DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES											
días: longitud: ml											

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE			
PREDIO DESTINADO PARA: <u>CASA HABITACION</u>	Indicar si se encuentra en centro histórico: ☒		
DOMICILIO: <u>POTRERO DEL LLANO FRACC B</u>	NÚMERO OFICIAL:		
ENTRE CALLES: <u>CALLE DEL N. NORT Y VIAS FERRIAS</u>	MUNICIPIO: <u>VERACRUZ</u>		
OTE NÚMERO: <u>22</u>	MANZANA: <u>78 A</u>	NÚMERO DE VIVIENDAS: <u>2</u>	
COLONIA: <u>QUINTA MARCA</u>			

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL			
NOMBRE O RAZON SOCIAL: <u>INMOBILIARIA 12500 SA DE CV / REPRESENTANTE: ALVARO PALACIOS MORALES</u>			
DOMICILIO:	NO. OFICIAL:		
COLONIA:	RFC:	CURP: <u>WA</u>	
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:			
DOMICILIO:	NO. OFICIAL:		
COLONIA:	RFC:	CURP:	
EDULA PROFESIONAL:	REGISTRO MUNICIPAL:	REGISTRO S.S.A.	
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:			
CORREO ELECTRONICO:			
TELÉFONO LOCAL:			
CELULAR:	FIRMA:		

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 actuación 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 el sitio web de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Urbano, así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

26/06/26.
Gob. nro.

SELLO DE RECEPCIÓN