



H. Veracruz, Ver., a 29 de junio de 2026  
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0404/2026  
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN  
para el predio ubicado en la calle Soteapan número  
263, lote 16, manzana 22, del fraccionamiento Los  
Torrentes Centro de la ciudad de Veracruz, Ver.

## C. ARCADIA GREGORIA PORTILLA GARFIAS 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 calle Soteapan número 263, lote 16, manzana 22, del fraccionamiento Los Torrentes de la ciudad de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] según consta en Escritura Pública número 30330, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 3127, volumen 157, de la sección primera, de fecha 23 de abril de 2026, y con número de cuenta catastral [REDACTED] donde manifiesta la intención de desarrollar **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 física **C. Arcadia Gregoria Portilla Garfias**, mediante Escritura Pública número 30330, libro 368, de fecha 8 de diciembre de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 20, 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. Arcadia Gregoria Portilla Garfias**; con clave [REDACTED]
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED]
4. Croquis de ubicación, fotografías, planos.
5. Recibo de pago folio 20260626/29/00022, 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; 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, 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 13, Los Torrentes**, con vocación **Habitacional**, **ID:D13**, señalando una **densidad máxima 201viv/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 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:** 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 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



MTRA. ANA ISABEL MARTÍNEZ TORRES

DIRECTORA DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

AUTORIZÓ



LIC. YESSENIA FEMICH ALVAREZ  
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL  
ELABORÓ

MTRO. ORLANDO MARTÍNEZ HERNÁNDEZ  
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO

Vo. Bo.





H. AYUNTAMIENTO  
DE VERACRUZ

**VERA  
CRUZ**  
CIUDAD HEROICA

H. Veracruz, Ver., a 29 de junio de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0404/2026

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN  
para el predio ubicado en la calle Soteapan número  
263, lote 16, manzana 22, del fraccionamiento Los  
Torrentes Centro de la ciudad de Veracruz, Ver.

SIN TEXTO





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

03-0404

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE:  FECHA DE INGRESO:  FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TDU-020-189  
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR  NÚMERO DE EXPEDIENTE:  FECHA DEL RESOLUTIVO:

| DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL<br>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 CONSTRUCCION                                                                                                                               | USO DE SUELO                                                                                                   | LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> VECES <input type="text"/> m <sup>2</sup>                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> CONSTANCIA DE ZONIFICACION                                                 | <input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE INTEGRACION VIAL                                                                                     |
| <input type="checkbox"/> OBRA NUEVA <input type="text"/> m <sup>2</sup>                                                                                | <input type="checkbox"/> CAMBIO DE USO DE SUELO                                                                | <input type="checkbox"/> ORDEN DE PUBLICACION                                                                                               |
| <input type="checkbox"/> REVALIDACION DE LICENCIA <input type="text"/> m <sup>2</sup>                                                                  | <input type="checkbox"/> LICENCIA DE USO DE SUELO                                                              | <input type="checkbox"/> PROYECTO DE LOTIFICACION E INICIO DE OBRA PARCIAL                                                                  |
| <input type="checkbox"/> REMODELACION <input type="text"/> m <sup>2</sup>                                                                              | <input type="checkbox"/> ACTUALIZACION DE USO DE SUELO                                                         | <input type="checkbox"/> DICTAMEN TECNICO LEGAL                                                                                             |
| <input type="checkbox"/> REGULARIZACION <input type="text"/> m <sup>2</sup>                                                                            | <input type="checkbox"/> REGULARIZACION DE USO DE SUELO                                                        | <input type="checkbox"/> RELOTIFICACION                                                                                                     |
| <input type="checkbox"/> AMPLIACION <input type="text"/> m <sup>2</sup>                                                                                | <b>LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION</b>                                                                        | <input type="checkbox"/> MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION                                                        |
| <input type="checkbox"/> CAMBIO DE PROYECTO <input type="text"/> m <sup>2</sup>                                                                        | <input type="checkbox"/> SUBDIVISION lotes: <input type="text"/> Superf.: <input type="text"/> m <sup>2</sup>  | <input type="checkbox"/> AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO                                                                          |
| <input type="checkbox"/> DEMOLICION <input type="text"/> m <sup>2</sup>                                                                                | <input type="checkbox"/> FUSION lotes: <input type="text"/> Superf.: <input type="text"/> m <sup>2</sup>       | <input type="checkbox"/> PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION                                                            |
| <input type="checkbox"/> BARDAS largo: <input type="text"/> ml ancho: <input type="text"/> ml                                                          | <b>IMAGEN URBANA</b>                                                                                           | <input type="checkbox"/> ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION                                   |
| <input type="checkbox"/> ESTACIONAMIENTO <input type="text"/> cajones <input type="text"/> m <sup>2</sup>                                              | <input type="checkbox"/> FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA                                                         | <input type="checkbox"/> ENAJENACION DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)              |
| <input type="checkbox"/> PATIOS DESCUBIERTOS <input type="text"/> m <sup>2</sup>                                                                       | <input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B                                                          | <input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: <input type="text"/> m <sup>2</sup> número de lotes: <input type="text"/> |
| <input type="checkbox"/> CISTERNAS <input type="text"/> m <sup>3</sup>                                                                                 | <input type="checkbox"/> RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO A Y B                                          | <input type="checkbox"/> ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO                                                                          |
| <input type="checkbox"/> TANQUES SUBTERRANEOS <input type="text"/> m <sup>3</sup>                                                                      | <input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO C                                                              | <input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: <input type="text"/> m <sup>2</sup> número de lotes: <input type="text"/>   |
| <input type="checkbox"/> ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES <input type="text"/> ml                                                                         | <input type="checkbox"/> RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO C                                              | <b>REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO</b>                                                                                                   |
| <input type="checkbox"/> MOVIMIENTOS DE TIERRA <input type="text"/> m <sup>3</sup>                                                                     | <input type="checkbox"/> PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA                          | <input type="checkbox"/> CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO                                                                 |
| <input type="checkbox"/> OTRAS LICENCIAS:                                                                                                              | <input type="checkbox"/> RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA | <input type="checkbox"/> MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN                                                                                       |
| <input type="checkbox"/> ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL <input type="text"/> m <sup>2</sup>                                                             | <b>TOPOGRAFIA</b>                                                                                              | <input type="checkbox"/> CANCELACION DE FIANZA PARA REGIMEN                                                                                 |
| <input type="checkbox"/> REMODELACION DE FACHADA <input type="text"/> m <sup>2</sup>                                                                   | <input type="checkbox"/> ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL <input type="text"/> ml                                 |                                                                                                                                             |
| <input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES. | <input type="checkbox"/> DESLINDE <input type="text"/> m <sup>2</sup>                                          |                                                                                                                                             |
| tipo de obra: <input type="text"/> long.: <input type="text"/> ml                                                                                      | <b>CONSTANCIAS</b>                                                                                             |                                                                                                                                             |
| <input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACION DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES                                                    | <input type="checkbox"/> NUMERO OFICIAL <input type="checkbox"/> CALLE                                         |                                                                                                                                             |
| días: <input type="text"/> longitud: <input type="text"/> ml                                                                                           | <input type="checkbox"/> COLONIA POPULAR <input type="checkbox"/> AVANCE DE OBRA                               |                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                        | <input type="checkbox"/> TERMINO DE OBRA <input type="text"/>                                                  |                                                                                                                                             |

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: USO HABITACIONAL Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐  
DOMICILIO: SOTEAPAN NUMERO OFICIAL: 263  
ENTRE CALLES: CALLE TLALIXCOYAN Y TONACHI MUNICIPIO: VERACRUZ  
LOTE NUMERO: 16 MANZANA: 22 NUMERO DE VIVIENDAS:    
COLONIA: FRACCIONAMIENTO LOS TORRENTES

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: ARCADIA GREGORIA PORTILLA GARFIAS  
DOMICILIO:   NO. OFICIAL:    
COLONIA:   RFC:   CURP:    
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:   NOMBRE DEL CONTACTO:    
CORREO ELECTRONICO:   Bejo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno.    
TELEFONO LOCAL:   FIRMA:    
CELULAR:  

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

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:

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA  
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

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

**EN CÁLCULO ESTRUCTURAL**

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

**EN INSTALACIONES**

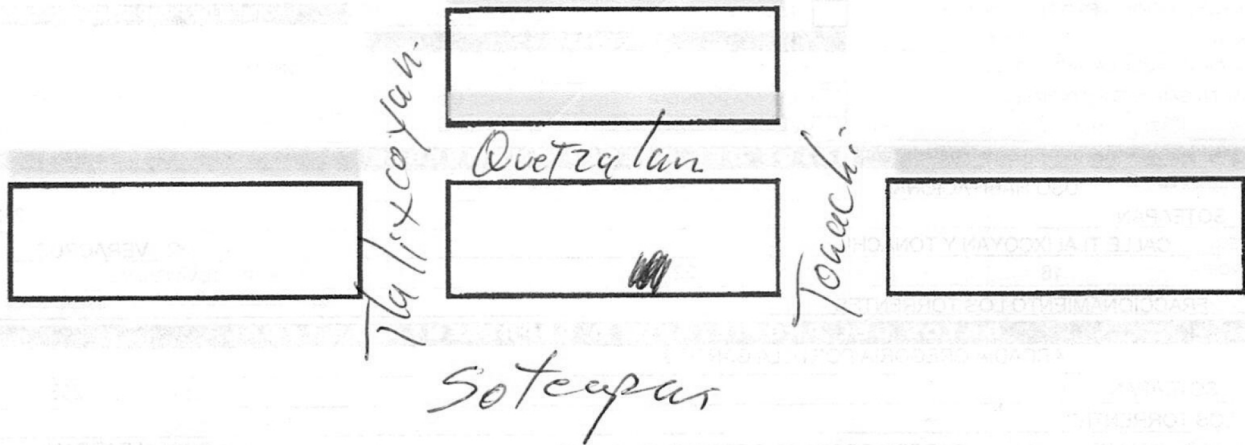
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: \_\_\_\_\_  
DOMICILIO: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_  
CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_  
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_  
CORREO ELECTRONICO: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

**EN DISEÑO URBANO**

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: \_\_\_\_\_  
DOMICILIO: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_  
CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_  
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_  
CORREO ELECTRONICO: \_\_\_\_\_  
TELÉFONO 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 aplicarán 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@veracruzmuniciopio.gob.mx](mailto:transparencia@veracruzmuniciopio.gob.mx) así como en el área de recepción de las

**H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**

**26/06/26.**  
**Gabner.**

**SELLO DE RECEPCIÓN**