



H. Veracruz, Ver., a 29 de junio de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0407/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
para el predio ubicado en avenida 5 de Mayo número
1334, perteneciente a la colonia Centro de la Ciudad
de Veracruz, Ver.

C. TATIANA CAGIGAS OBESO Y COPROPIETARIOS 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 26 de junio de 2026, para el predio ubicado avenida 5 de Mayo número 1334, perteneciente a la colonia Centro de la Ciudad de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] según consta en Escritura Pública número 36518, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 10042, volumen 503, de la sección primera, de fecha 12 de noviembre de 2024, y con número de cuenta catastral [REDACTED]; donde manifiesta la intención de desarrollar un **comercio (venta de impermeabilizantes y pintura)**, 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 las personas físicas **CC. Tatiana Cagigas Obeso y Alejandro Moreno Cagigas**, la Nuda Propiedad y de los **CC. Alejandro Alberto Cagigas Armienta, Consolación Obeso Rivera**, el Usufructo Vitalicio, mediante Escritura Pública número 36518, libro 518, de fecha 11 de septiembre de 2024, 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 de los propietarios, **C. Tatiana Cagigas Obeso**, con clave 4323045890677; **C. Alejandro Alberto Cagigas Armienta**, con clave [REDACTED] **C. Consolación Obeso Rivera**, con clave [REDACTED] **C. Alejandro Moreno Cagigas**, con clave [REDACTED]
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED]
4. Croquis de ubicación, fotografías.
5. Recibo de pago folio 20260626/29/00028, 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 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 1.- Corredor Urbano Independencia,** **Independencia, Zaragoza 5 de Mayo,** con vocación: **habitacional y mixto,** con una **densidad baja de 1 a 20 viv/ha,** con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de **0.80,** un Coeficiente de utilización de Suelo (CUS) de **0.80 a 1.6** y hasta **2 niveles de construcción (planta baja y un nivel),** altura permitida de **3 a 6 metros; Nivel patrimonial: Arquitectura Patrimonial Histórica.**



Donde **está permitido:**

Uso habitacional: unifamiliar y plurifamiliar.

Uso comercial: Turísticas, oficinas, despachos y consultorios, representaciones, oficiales, embajadas, y oficinas consulares, galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre, bibliotecas, librerías y web-café Internet archivos, templos y lugares para culto, instalaciones religiosas,

seminarios, y conventos, auditorios, teatros, cines, salas de concierto, cineteca, centros de convenciones, centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles, clubes sociales, salones para banquetes.

Uso de Equipamiento: Educación (**ED**), Cultura (**CU**), se aplicará la normatividad que tiene SEDESOL y la SEDERE.

Donde está condicionado:

Uso Comercial: Autoservicio, tiendas departamentales, gimnasios y adiestramiento físico, salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías, y laboratorios fotográficos y digitales, servicio de alquiler de artículos en general, bancos y casas de cambio, asilos de ancianos, casas de cuna, otras instituciones de asistencia, guarderías, jardines de niños, y escuelas para niños atípicos, escuelas primarias, academias de danza, belleza, contabilidad, computación e idiomas, escuelas secundarias y secundarias técnicas, escuelas preparatorias, institutos técnicos, centro de capacitación, cch, conalep, vocacionales, politécnicos, tecnológicos, universidades, centros de estudios de posgrado, y escuelas normales, cafés, restaurantes y cenaderías, fondas y comedores, centros nocturnos y discotecas, cantinas bares, cervecerías y video bares, hoteles, hostales y albergues, instalaciones portuarias, agencias de correos, telégrafos y teléfonos, centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público.

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

Uso para Preservación ecológica: Viveros, bosques, etc.

Donde está prohibido:

Uso Habitacional: dúplex;

Uso Comercial: Bodega de productos no perecederos y bienes muebles, venta de abarrotes, comestibles, y comida elaborada sin comedor, panaderías, minisupers, misceláneas, venta de artículos, manufacturados, farmacias y boticas, venta de material de construcción y madereras, centro comercial, venta y renta de vehículos y maquinaria, talleres automotrices, talleres de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores, y bicicletas, baños públicos, hospital de urgencias de especialidades, general y centro médico, centros de salud, clínicas de urgencias y clínicas en general, laboratorios dentales de análisis clínicos y radiografías, veterinarias, y tiendas de animales, centros deportivos, boliches, billares, pistas de patinaje, puestos de socorro y centrales de ambulancias, agencias funerarias, terminales de autotransporte urbano y foráneo, estaciones del sistema de transporte colectivo, estacionamientos públicos y gasolineras, helipuertos, centrales telefónicas sin atención al público, estaciones repetidoras de comunicación celular.

Uso industrial: Microindustria, industria doméstica, sin riesgo.

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

LIC. YESENIA TEPICH ALVAREZ
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ELABORÓ

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



H. AYUNTAMIENTO
DE VERACRUZ



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2026 - 2029

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y

DESARROLLO URBANO

05-0407

FORMATO MULTITRAMITE

NÚMERO DE TRAMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO:

NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO:

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD CLAVE CATASTRAL

BAJO NÚMERO TOMO DIA MES AÑO

TRAMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCION USO DE SUELO LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS

☐ VECES ☐ OBRA NUEVA ☐ REVALIDACION DE LICENCIA ☐ REMODELACION ☐ REGULARIZACION ☐ AMPLIACION ☐ CAMBIO DE PROYECTO ☐ DEMOLICION ☐ BARDAS largo: m alto: m ☐ ESTACIONAMIENTO cajones ☐ PATIOS DESCUBIERTOS ☐ CISTERNAS ☐ TANQUES SUBTERRANEOS ☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES ☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA ☐ OTRAS LICENCIAS: ☐ ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL ☐ REMODELACION DE FACHADA ☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES. tipo de obra: long: m ☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACION DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES dias longitud: m	☒ CONSTANCIA DE ZONIFICACION ☐ CAMBIO DE USO DE SUELO ☐ LICENCIA DE USO DE SUELO ☐ ACTUALIZACION DE USO DE SUELO ☐ REGULARIZACION DE USO DE SUELO ☐ SUBDIVISION lotes: Superf: m² ☐ FUSION lotes: Superf: m² ☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA ☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B ☐ RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO A Y B ☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C ☐ RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO C ☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA ☐ RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA ☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL m ☐ DESLINDE m ☐ NUMERO OFICIAL ☐ CALLE ☐ COLONIA POPULAR ☐ AVANCE DE OBRA ☐ TERMINO DE OBRA	☐ CONSTANCIA DE INTEGRACION VIAL ☐ ORDEN DE PUBLICACION ☐ PROYECTO DE LOTIFICACION E INICIO DE OBRA PARCIAL ☐ DICTAMEN TECNICO LEGAL ☐ RELOTIFICACION ☐ MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION ☐ AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO ☐ PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION ☐ ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION ☐ ENAJENACION DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio) ☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: m² número de lotes: ☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO ☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: m² número de lotes: ☐ REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO ☐ CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO ☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN ☐ CANCELACION DE FIANZA PARA REGIMEN
--	--	---

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Comercio (Venta de impermeabilizantes y pintura) Indicar si se encuentra en centro histórico: ☒ DOMICILIO: Av. 5 de Mayo NÚMERO OFICIAL: 1334 ENTRE CALLES: Aquiles Sarden y Mariano Arista MUNICIPIO: Veracruz LOTE NÚMERO: 018 MANZANA: 017 NÚMERO DE VIVIENDAS: 0 COLONIA: Centro

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: Tatiana Vargas Obeso y Alejandro Moreno Vargas NO. OFICIAL: DOMICILIO: COLONIA: RFC: CURP: 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: TELEFONO LOCAL: CELULAR: FIRMA

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

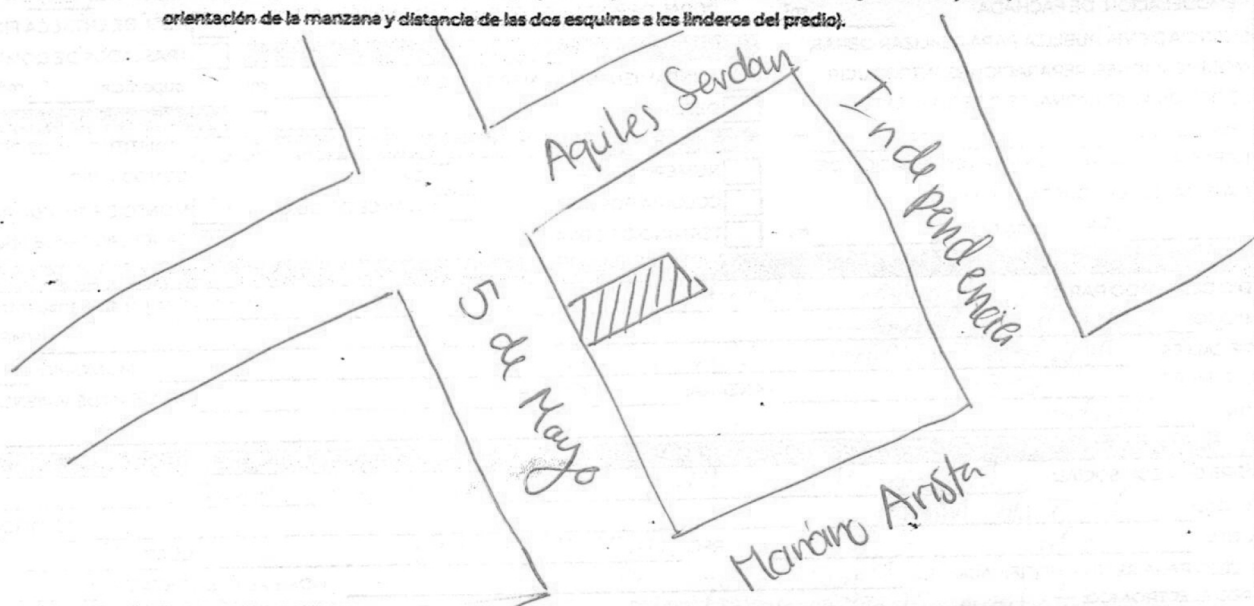
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELÉFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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, medianas del frente y fondo del predio, orientación de la manzana y distancia de las dos esquinas a los linderos del predio).



Una vez que se ha dado a conocer a los interesados el contenido de este aviso, se aplicará el procedimiento administrativo correspondiente a los efectos de la ley de acceso a la información pública, para que los interesados puedan ejercer sus derechos de acceso a la información pública, de conformidad con la Ley de Acceso a la Información Pública, en materia de la Administración Pública Federal, y de la Ley de Acceso a la Información Pública en materia de la Administración Pública Local, y de la Ley de Acceso a la Información Pública en materia de la Administración Pública del Estado de Veracruz de Llave.

Aviso de Privacidad Simplificado de la Ventanilla Única.

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@veracruzmunicipio.gob.mx así como en el área de recepción de las

VERA CRUZ
DIRECCIÓN DE DESARROLLO
URBANO DE DISEÑO DE OBRAS
PÚBLICAS Y DEL DISEÑO URBANO

26 JUN 2026

RECIBIDO
SECRETARÍA DE CENTRO HISTÓRICO

FIRMA: _____ HORA: 14:25pm