



H. Veracruz, Ver., a 23 de enero de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1470/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en boulevard portuario km. 13.5, una porción de la fracción "D", lote 480 cat., manzana 016 cat. perteneciente a la Ex-Hacienda Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. FRANCISCO JAVIER LARA HERNANDEZ Y COPROPIETARIO PRESENTE**

**CENTRO DE COMERCIO LUCAS MARTIN, S. A. DE C. V.  
C. FRANCISCO JAVIER LARA HERNANDEZ**

**CENTRO GASOLINERO ANIMAS, S. A. DE C. V.  
C. JESUS OSCAR PEREZ RODRIGUEZ**

El que suscribe arquitecto Julio César Torres Sánchez, en mi carácter de Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, de conformidad con el nombramiento de fecha diecinueve de mayo de dos mil veintitrés, debidamente expedido por la Lic. Patricia Lobeira Rodríguez 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 17 de enero de 2024, para el predio ubicado en boulevard portuario km. 13.5, una porción de la fracción "D" que se desprende de los predios denominados "El Zarzal" y "Río Grande", lote 480 cat., manzana 016 cat. perteneciente a la Ex-Hacienda Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de **██████████ m<sup>2</sup>**, según consta en Escritura Pública Número **██████████**, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo Número **██████████** Volumen **██████████** de la **██████████** sección, de fecha **██████████** con número de cuenta catastral **██████████**; según corresponde, 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, **C. Francisco Javier Lara Hernández y copropietario**, mediante Escritura Pública Número **██████████** Libro **██████████** de fecha **██████████** pasada ante la fe de la Notaría Pública no. **██████████** de la **██████████** Demarcación Notarial, con sede en el municipio de **██████████**, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. Francisco Javier Lara Hernández**, con clave **██████████**.
3. Contrato de arrendamiento, que suscriben **C. Francisco Javier Lara Hernández**, en su carácter de "arrendador" y por otra parte **Centro de Comercio Lucas Martín, S. A de C. V.**, representado por **C. Francisco Javier Lara Hernández**, como "arrendatario", mediante Escritura Pública Número **██████████** Libro **██████████** de fecha **██████████**, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. **██████████** de la **██████████** Demarcación Notarial, con sede en el municipio de **██████████**, Ver.
4. Acredita su constitución la persona moral **Centro de Comercio Lucas Martín, S. A. de C. V.** y la designación del representante legal, **C. Francisco Javier Lara Hernández**, mediante Escritura Pública Número **██████████** Libro **██████████**, de fecha **██████████** pasada ante la fe de la Notaría Pública



**VERACRUZ**

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 23 de enero de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1470/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en boulevard portuario km. 13.5, una porción de la fracción "D", lote 480 cat, manzana 016 cat. perteneciente a la Ex-Hacienda Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

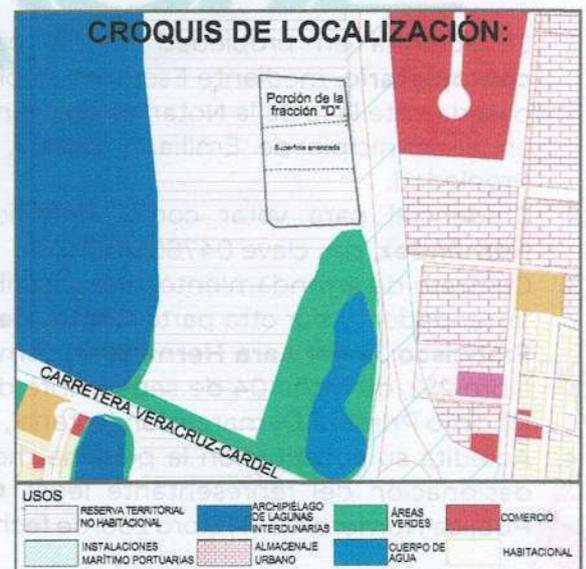
- No. [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de [REDACTED], Ver. debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
- Contrato de subarrendamiento, de fecha [REDACTED] que suscriben **Centro de Comercio Lucas Martin, S. A de C. V.**, representado por C. Francisco Javier Lara Hernández en su carácter de "subarrendador" y por otra parte **Centro Gasolinero Animas, S. A de C. V.**, representado por C. [REDACTED], como "subarrendatario".
  - Acredita su constitución la persona moral denominada, **Centro Gasolinero Animas, S.A. de C.V.**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED] Volumen [REDACTED] de fecha [REDACTED] pasada ante la fe de la Notaría Pública no. [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
  - Poder que otorga **Centro Gasolinero Animas S. A. de C. V.**, a favor del **C. Jesús Óscar Pérez Rodríguez**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED] volumen [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] pasada ante la fe de la Notaría Pública no. [REDACTED], con sede en la ciudad de [REDACTED] Ver.
  - Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Jesús Óscar Pérez Rodríguez**, con clave [REDACTED]
  - Comprobante de pago del impuesto predial 2023, con clave catastral [REDACTED]
  - Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
  - Recibo de pago folio 20240117/22/00050, de fecha 17 de enero de 2024.

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en otorgar la presente:

### CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

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 Asentamiento 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.

Una vez constatado en la Actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Área Logística Portuaria de la Ciudad de Veracruz, publicado en la Gaceta Oficial del Estado con número extraordinario 10, tomo CXCVII, el 05 de enero de 2018 e inscrito en el Registro Público de la propiedad de esta Ciudad, bajo número 170, volumen 09 de la sección VI de fecha 11 de octubre de 2018, un área del predio referido se encuentra dentro del **Uso de Reserva Territorial No Habitacional**, espacio reservado para el uso de comercios, industria y/o servicios; **donde es compatible** el Uso de Almacenaje Urbano, Habitacional, Archipiélago de Lagunas Interdunarias, Área Verde, Comercio, Mixto y Reserva Territorial Habitacional. Para predios con ocupación comercial y de servicios, de almacenamiento de cualquier naturaleza o estacionamiento de tráileres, el **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)** sólo aplicará cuando se trate de





H. Veracruz, Ver., a 23 de enero de 2024.  
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1470/2024  
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en boulevard portuario km. 13.5, una porción de la fracción "D", lote 480 cat., manzana 016 cat. perteneciente a la Ex-Hacienda Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

la edificación de instalaciones, es decir, que los predios podrán utilizarse por entero si se trata de ocupaciones que no impliquen edificación, pero serán limitados en su **COS** cuando haya presencia de ellas. **El COS máximo permisible será del 50% y con un Coeficiente de utilización de Suelo (CUS) de 50%, equivalente a 1 nivel máximo de construcción (planta baja).**

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.** Por lo que deberá tramitar la Licencia de Uso de Suelo en caso de requerir Licencia de Construcción y/o Régimen de Condominio.

**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 autoriza algún tipo de obra. 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.

El proyecto deberá proporcionar, **1 cajón de estacionamiento por cada 100.00m<sup>2</sup> para estación de servicio**, de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.

Sin más por el momento quedo a sus órdenes.

ATENTAMENTE

~~ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ  
 DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO~~

ARQ. ADRIANA J. GONZÁLEZ VALLE  
 COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MTRA. KARLA MENA HERMIDA  
 SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

c.c.p. Archivo/ Minutario  
 JCTS/KMH/AJGV/MDLG/OUCH





# H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ 2022-2025 DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y DESARROLLO URBANO

US/1470/2024

## FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: US/1470/2024 FECHA DE INGRESO: \_\_\_\_\_ FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-COZO-495  
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: \_\_\_\_\_ NÚMERO DE EXPEDIENTE: \_\_\_\_\_ FECHA DEL RESOLUTIVO: \_\_\_\_\_

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.

CLAVE CATASTRAL						
TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.

### TRÁMITES A SOLICITAR

- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**
- VECS \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
  - OBRA NUEVA \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
  - REVALIDACIÓN DE LICENCIA \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
  - REMODELACIÓN \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
  - REGULARIZACIÓN \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
  - AMPLIACIÓN \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
  - CAMBIO DE PROYECTO \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
  - DEMOLICIÓN \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
  - BARDAS largo: \_\_\_\_\_ ml alto: \_\_\_\_\_ ml
  - ESTACIONAMIENTO \_\_\_\_\_ cajones \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
  - PATIOS DESCUBIERTOS \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
  - CISTERNAS \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup>
  - TANQUES SUBTERRANEOS \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup>
  - ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES \_\_\_\_\_ ml
  - MOVIMIENTOS DE TIERRA \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup>
  - OTRAS LICENCIAS: \_\_\_\_\_
  - REMODELACION INTERIOR \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
  - REMODELACIÓN DE FACHADA \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
  - LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.  
tipo de obra: \_\_\_\_\_ long.: \_\_\_\_\_ ml
  - LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES  
días: \_\_\_\_\_ longitud. \_\_\_\_\_ ml

- USO DE SUELO**
- CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
  - CAMBIO DE USO DE SUELO
  - LICENCIA DE USO DE SUELO
  - ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO
  - REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO
  - LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN
  - SUBDIVISIÓN lotes: \_\_\_\_\_ Superf.: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
  - FUSIÓN lotes: \_\_\_\_\_ Superf.: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- IMAGEN URBANA**
- FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA
  - LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B
  - RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B
  - LICENCIA ANUNCIOS TIPO C
  - RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C
  - PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA
  - RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA
- TOPOGRAFIA**
- ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL \_\_\_\_\_ ml
  - DESLINDE \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- CONSTANCIAS**
- NUMERO OFICIAL \_\_\_\_\_ CALLE \_\_\_\_\_
  - COLONIA POPULAR \_\_\_\_\_ AVANCE DE OBRA \_\_\_\_\_
  - TERMINO DE OBRA \_\_\_\_\_

- LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS**
- CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL
  - ORDEN DE PUBLICACIÓN
  - PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL
  - DICTAMEN TECNICO LEGAL
  - RELOTIFICACIÓN
  - MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN
  - AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO
  - PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
  - ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
  - ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)
  - TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL  
superficie: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> número de lotes: \_\_\_\_\_
  - ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO
  - TRASLADOS DE DOMINIO FINAL  
superficie: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> número de lotes: \_\_\_\_\_
- REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**
- CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
  - MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN
  - CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN

### DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: COMERCIO (GASOLINERA) Indicar si se encuentra en centro histórico: NO  
DOMICILIO: BOULEVARD PORTUARIO KM. 13.5 NÚMERO OFICIAL: 7219  
ENTRE CALLES: CARRETERA VERACRUZ CARDEL Y AUTOPISTA MUNICIPIO: VERACRUZ  
LOTE NÚMERO: PORCION FRAC. D MANZANA: 016 CATASTRAL NUMERO DE VIVIENDAS: 0  
COLONIA: EX HACIENDA SANTA FE

### DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: CENTRO GASOLINERO ANIMAS SA. DE C.V.  
DOMICILIO: BOULEVARD CATASTRAL COLON NO. OFICIAL: 5  
COLONIA: FUENTES DE LAS ANIMAS RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_  
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_ NOMBRE DEL CONTACTO: \_\_\_\_\_  
CORREO ELECTRÓNICO: OSCAR.PEREZ@fercheggs.com.mx  
TELÉFONO LOCAL: \_\_\_\_\_  
CELULAR: \_\_\_\_\_  
juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno:

### DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

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

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 CÁLCULO 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**

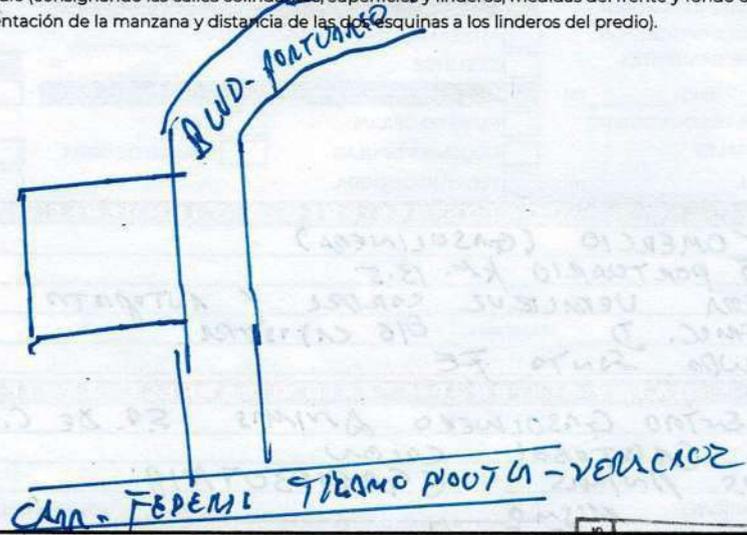
NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO: \_\_\_\_\_  
 COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_  
 CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_  
 CORREO ELECTRONICO: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

**H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**  
 17/ENE/2014  
**RECIBIDO**  
 COORDINACIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS  
 FIRMA: \_\_\_\_\_  
 HORA: \_\_\_\_\_  
**SELLO DE RECEPCIÓN**