



H. Veracruz, Ver., a 16 de febrero de 2024.  
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1526/2024  
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Cuauhtémoc número 1568, lote 30, manzana 076 cat. perteneciente a la colonia Formando Hogar del Municipio de Veracruz, Ver.

**INMUEBLES TORAZO S.A. DE C.V.**  
**C. JUAN PORFIRIO ALMAZÁN NAVARRO**  
**PRESENTE**

**TIENDAS CHEDRAUI, S.A. DE C.V.**  
**C. JOSÉ LUIS RAMÍREZ COLIN**  
**PRESENTE**

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; 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 09 de febrero de 2024, para el predio ubicado en avenida Cuauhtémoc número 1568, entre calles Icazo y Raz y Guzmán, lote 30, manzana 076 cat. perteneciente a la colonia Formando Hogar del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de [redacted] m<sup>2</sup>, según consta en Escritura Pública Número [redacted] inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número [redacted] Volumen [redacted] de la [redacted] sección, de fecha [redacted] de [redacted] con número de cuenta catastral [redacted] 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 la persona moral, **Inmuebles Torazo, S. A.**, mediante Escritura Pública Número [redacted] Libro [redacted], Tomo [redacted] de fecha [redacted] pasada ante la fe de la Notaría Pública no. [redacted] de la [redacted] Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de [redacted], Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral **Inmuebles Torazo, S. A.**, 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, con sede en la ciudad de [redacted] Ver.
3. Cambio de denominación de razón social **Inmuebles Torazo, S. A.** a **Inmuebles Torazo, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número [redacted] Volumen [redacted] Tomo [redacted] de fecha [redacted] pasada ante la fe de la Notaría Pública no. [redacted] con sede en la ciudad de [redacted] Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
4. Poder que otorga **Inmuebles Torazo S.A. de C.V.** a favor de **C. Juan Porfirio Almazán Navarro**, mediante Escritura Pública Número [redacted] Libro [redacted] de fecha [redacted], pasada ante la fe de la Notaría Pública no. [redacted] de la [redacted] Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver.
5. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Juan Porfirio Almazán Navarro**; con clave [redacted]



**VERACRUZ**  
NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 16 de febrero de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1526/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Cuauhtémoc número 1568, lote 30, manzana 076 cat. perteneciente a la colonia Formando Hogar del Municipio de Veracruz, Ver.

6. Comprobante de pago del impuesto predial 2023, con cuenta catastral [REDACTED]
7. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED], que suscriben **Inmuebles Torazo S. A. de C. V.**, representada por **C. Juan Porfirio Almazán Navarro**, como "el arrendador" y por otra parte **Tiendas Chedraui, S. A. de C. V.**, representada por el **C. Fredi Garrido Canela**, como "el arrendatario".
8. Acredita su constitución la persona moral, **Tiendas Chedraui S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED], Tomo [REDACTED] Volumen [REDACTED] de fecha [REDACTED] pasada ante la fe de la Notaría Pública No. [REDACTED] con sede en la ciudad de [REDACTED] Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
9. Poder General para pleitos y cobranzas que otorga **Tiendas Chedraui S. A. de C. V.**, a favor de **C. José Luis Ramírez Colín**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED], Libro [REDACTED], de fecha [REDACTED] pasada ante la fe de la Notaría Pública no. [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de [REDACTED], Ver.
10. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. José Luis Ramírez Colín**; con clave [REDACTED].
11. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
12. Recibo de pago folio 20240209/03/00008, de fecha 09 de febrero 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 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, el predio referido se ubica en el **Corredor Urbano, Cuauhtémoc, con vocación Habitacional Comercio de Distrito y Sector, ID: 8, señalando una Densidad máxima 536viv/ha**, para predios con una superficie de 501.00m<sup>2</sup> a 1000.00m<sup>2</sup>; **donde es permitido el uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar; **uso mixto alto:** Con base en los niveles permisibles, hasta el 75% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional; **uso comercial** a nivel sector: Comercios o servicios que por sus características sirven a un área mayor que el distrito. No se permite su ubicación en vialidades locales; **uso de equipamiento** para vialidad regional; **donde no está permitido el uso industrial y el uso para**





H. Veracruz, Ver., a 16 de febrero de 2024.  
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1526/2024  
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Cuauhtémoc número 1568, lote 30, manzana 076 cat. perteneciente a la colonia Formando Hogar del Municipio de Veracruz, Ver.

**infraestructura está condicionado; con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 640%, equivalente a 8 niveles máximo de construcción (planta baja y siete niveles).**

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 25.00m<sup>2</sup> para tiendas de autoservicio**, 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/BAR



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

US/1526/2024

## FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: US/1526/2024 FECHA DE INGRESO: \_\_\_\_\_ FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-0207  
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: \_\_\_\_\_ NÚMERO DE EXPEDIENTE: \_\_\_\_\_ FECHA DEL RESOLUTIVO: 307

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

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

### 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>
  - TANQUÉS 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 SUBDIVISION / FUSION**
- 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: TIENDA DE AUTOSERVICIO CHEDRAUI (MINISUPER) Indicar si se encuentra en centro histórico:   
DOMICILIO: AV. CUAUHEMOC NORTE NÚMERO OFICIAL: 1568  
ENTRE CALLES: CALLE RAZ Y GUZMAN Y CALLE ICAZO MUNICIPIO: VERACRUZ  
LOTE NÚMERO: \_\_\_\_\_ MANZANA: \_\_\_\_\_ NUMERO DE VIVIENDAS: \_\_\_\_\_  
COLONIA: FORMANDO HOGAR

### DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: INMUEBLES TORAZO S.A. DE C.V.  
DOMICILIO: MIGUEL LERDO NO. OFICIAL: 290  
COLONIA: CENTRO RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_  
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_ NOMBRE DEL CONTACTO: \_\_\_\_\_  
CORREO ELECTRÓNICO: valuacioninteligente@yahoo.com.mx  
TELÉFONO LOCAL: \_\_\_\_\_  
CELULAR: \_\_\_\_\_  
Bajo protesta de decir verdad, 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 \_\_\_\_\_

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA  
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

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

**EN INSTALACIONES**

NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO: \_\_\_\_\_  
 COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
 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: \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO: \_\_\_\_\_  
 COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
 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 aplicarán 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@veracruzmunipicio.gob.mx](mailto:transparencia@veracruzmunipicio.gob.mx) así como en el área de recepción de las

