



NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 25 de marzo de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1608/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida General Prim número 464, lote 034 cat., manzana 109 cat. perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver.

**TIENDAS LORES, S. A. DE C. V.
C. DAVID CADEZA BAGLIETTO
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; 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 14 de marzo de 2024, para el predio ubicado en avenida General Prim número 464 entre calles Mariano Escobedo y Mariano Abasolo, lote 034 cat., manzana 109 cat. perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de **██████m²**, 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 la persona moral denominada **Tiendas Lorez, S. A. de C. V.** mediante Escritura Pública Número **██████**, Libro **██** de fecha **██████████** pasada ante la fe de la Notaría Pública No. **██** de la **██████████** Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de **██████**, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la empresa denominada, **Tiendas Lorez, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número **██████**, Volumen **██** de fecha **██████████** pasada ante la fe de la Notaría Pública no. **██** con sede en la ciudad de **██████** Oaxaca, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
3. Poder que otorga **Tiendas Lorez, S. A. de C.V.**, a favor del **C. David Cadeza Baglietto**, mediante Escritura Pública Número **██████** volumen **██** de fecha **██████████**, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. **██** con sede en la ciudad de **██████**, Oaxaca.
4. Comprobante de pago del impuesto predial 2024, con número de clave catastral **██████████**.
5. Credencial para votar, como identificación oficial del representante legal, **C. David Cadeza Baglietto**; con clave **██████████**.
6. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
7. Recibo de pago folio 20240314/52/00020, de fecha 14 de marzo de 2024.



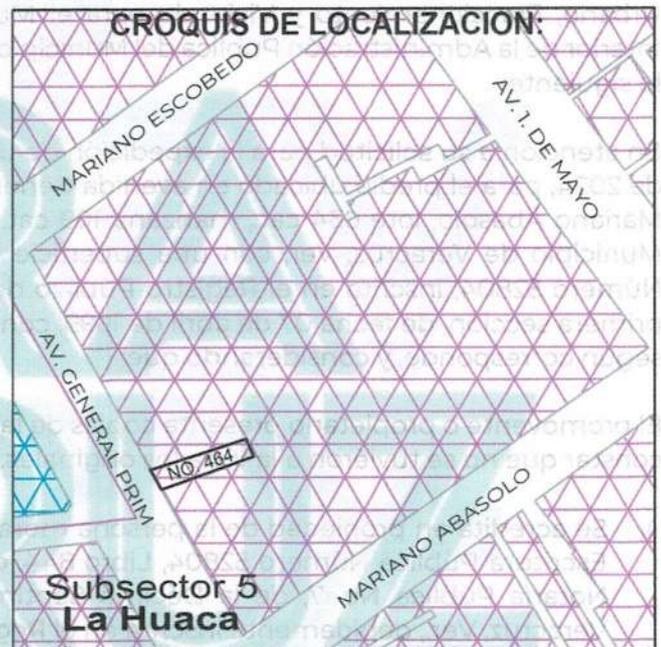


Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en otorgar la presente:

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 de Ordenamiento, Mejoramiento y Revitalización del Centro Histórico de Veracruz, publicado en la Gaceta Oficial del Estado no. Extraordinario 15 en fecha 12 de enero de 2007, el predio referido se ubica en el **Subsector 5, La Huaca, con vocación Habitacional y Comercio, donde es permitido el uso habitacional:** unifamiliar, **uso comercial:** turísticas, oficinas, despachos y consultorios, 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 condicionado:** Educación y Cultura, se aplicará la normatividad que tiene SEDESOL y la SEDERE; señalando una **densidad muy alta de más de 61 viv/ha**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **0.70** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) de **0.70 a 1.40**, **numero de niveles de construcción de 1 a 2 niveles (planta baja y un nivel)**, **altura permitida de 3 a 6 metros;** **Nivel patrimonial: Arquitectura Patrimonial Histórica.**



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 vivienda para habitacional unifamiliar hasta de 119.00m², 2 cajones de estacionamiento por cada vivienda para habitacional unifamiliar de 120 a 249.00m² y 3 de cajones de estacionamiento por cada vivienda para habitacional unifamiliar de 250.00m² o superior**, 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/1608/2024

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: US/1608/2024 FECHA DE INGRESO: 14/03/2024 FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TCH/US/004/24
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. DIG.

TRÁMITES A SOLICITAR

- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**
- VECES m²
 - OBRA NUEVA m²
 - REVALIDACIÓN DE LICENCIA m²
 - REMODELACIÓN m²
 - REGULARIZACIÓN m²
 - AMPLIACIÓN m²
 - CAMBIO DE PROYECTO m²
 - DEMOLICIÓN m²
 - BARDAS largo: ml alto: ml
 - ESTACIONAMIENTO cajones m²
 - PATIOS DESCUBIERTOS m²
 - CISTERNAS m³
 - TANQUES SUBTERRANEOS m³
 - ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES ml
 - MOVIMIENTOS DE TIERRA m³
 - OTRAS LICENCIAS:
 - REMODELACION INTERIOR m²
 - REMODELACIÓN DE FACHADA m²
 - 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

- 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.: m²
 - FUSIÓN lotes: Superf.: m²
- 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 m²
- 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: m² número de lotes:
 - ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO
 - TRASLADOS DE DOMINIO FINAL
superficie: m² 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: casa habitación Indicar si se encuentra en centro histórico: SI
DOMICILIO: Av. General prim NÚMERO OFICIAL: 464
ENTRE CALLES: Mariano Escobedo y Mariano Abasolo MUNICIPIO:
LOTE NÚMERO: 034 catastral MANZANA: 109 catastral NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: Ricardo Flores Macón

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Tiendas Lorez NO. OFICIAL:
DOMICILIO: Boulevard Benito Juárez y carretera ojitlán
COLONIA: Ma. Eugenia RFC: TLO911230JF8 CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: Boulevard Benito Juárez NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRÓNICO: Proyectosaux4@tiendaslores.com Bajo protesta de decir ver el inmueble no se en estado litig
TELÉFONO LOCAL:
CELULAR:

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRAS

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Sergio Vallejo Vargas NO. OFICIAL:
DOMICILIO:
COLONIA: RFC: CURP:
CÉDULA PROFESIONAL: 6558402 REGISTRO MUNICIPAL: REGISTRO S.S.A.
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:
CORREO ELECTRÓNICO:
TELÉFONO LOCAL:
CELULAR: 281216057 FIRMA:

PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA

EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

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 _____

EN CÁLCULO ESTRUCTURAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: Gilberto Nicolas Garcia Torres
 DOMICILIO: Orizaba NO. OFICIAL: 230
 COLONIA: Graciano Sanchez RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: 1362530 REGISTRO MUNICIPAL: PCRO-GATE-EST-004-11 REGISTRO S.S.A. 1337
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: Orizaba 230
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: 2874062387 FIRMA _____

EN INSTALACIONES

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 _____

EN DISEÑO URBANO

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 _____

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 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 así como en el área de recepción de las

FOLIO: 0000	H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO VERACRUZ
	15 MAR 2024 RECIBIDO HORA 9:00 am
FIRMA _____	_____ HORA 9:00 am