



H. Veracruz, Ver., a 05 de septiembre de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1908/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en boulevard Manuel Ávila Camacho número 2337, fusión de los predios 275, 293, 35, 37, 39 y la fracción 1, manzana 28 perteneciente a la colonia Ignacio Zaragoza del Municipio de Veracruz, Ver.

ARTHA CONTROLADORA III, S. A. P. I. DE C. V.
C. GERMAN AHUMADA ALDUNCÍN
PRESENTE

TIENDAS CHEDRAUI, S. A. DE C. V.
C. ELIZABETH RIVERA DOMÍNGUEZ
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 29 de agosto de 2024, para el predio ubicado en boulevard Manuel Ávila Camacho número 2337, predio resultante de la fusión de los predios ubicados en calle Fray Bartolomé de las Casas identificados con los números 275, 293, 35, 37 y 39 y la fracción 1 del predio resultante de la fusión del remanente de una porción de terreno con frente al balneario Villa del Mar, manzana 28 perteneciente a la colonia Ignacio Zaragoza del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de [REDACTED] m², 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]; con número de cuenta catastral [REDACTED] donde manifiesta la intención de desarrollar **minisúper**, 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 del fideicomitente, **Artha Controladora III, S. A. P.I. de C. V.**, 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 del [REDACTED] del [REDACTED] Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Artha Controladora III, S. A. P.I. de C. V.**, y la designación del representante legal **C. Germán Ahumada Alduncín**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED] Volumen [REDACTED] de fecha [REDACTED], pasada ante la fe de la Notaría Pública Número [REDACTED] con sede en la ciudad de [REDACTED], debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Pasaporte como identificación oficial del representante legal, **C. Germán Ahumada Alduncín**; con número [REDACTED]
4. Comprobante de pago del impuesto predial 2024, con cuenta catastral [REDACTED]
5. Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía número CIB/2024, celebrado por **Artha Controladora III, S. A. P.I. de C. V.**, en su carácter de "fideicomitente" y por la otra **Cibanco, S. A. Institución de Banca Múltiple**, en su carácter de "fiduciario", mediante Escritura Pública Número [REDACTED] Tomo [REDACTED] Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED], pasada ante la fe de la Notaría Pública





NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 05 de septiembre de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1908/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en boulevard Manuel Ávila Camacho número 2337, fusión de los predios 275, 293, 35, 37, 39 y la fracción 1, manzana 28 perteneciente a la colonia Ignacio Zaragoza del Municipio de Veracruz, Ver.

Número [REDACTED] con sede en la ciudad de [REDACTED] debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

6. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Cibanco, S. A. Institución de Banca Múltiple**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED] Volumen [REDACTED] de fecha [REDACTED] pasada ante la fe de la Notaría Pública Número [REDACTED] con sede en la ciudad de [REDACTED] debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
7. Poder que otorga **Cibanco, S. A. Institución de Banca Múltiple**, a favor de **C. Alberto Méndez Davidson** mediante Escritura Pública Número [REDACTED] Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED] pasada ante la fe de la Notaría Pública Número [REDACTED] con sede en la ciudad de [REDACTED]
8. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Alberto Méndez Davidson**; con clave [REDACTED]
9. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED] que suscriben **Cibanco, S. A. Institución de Banca Múltiple**, actuando única y exclusivamente en su carácter de fiduciario en el fideicomiso irrevocable de administración y garantía número [REDACTED], en su carácter de "arrendadora" y por otra parte **Tiendas Chedraui, S. A. de C. V.**, representada por el **C. Fredi Garrido Canela**, en su carácter de "arrendatario".
10. Acredita su constitución la persona moral denominada, **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 Número [REDACTED] con sede en la ciudad de [REDACTED] Ver. debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
11. Poder que otorga **Tiendas Chedraui, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Elizabeth Rivera Domínguez**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED] Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED] pasada ante la fe de la Notaría Pública Número [REDACTED] con sede en la ciudad de [REDACTED] Ver.
12. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Elizabeth Rivera Domínguez**; con clave [REDACTED]
13. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
14. Recibo de pago folio 20240829/13/00034, de fecha 29 de agosto de 2024.

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 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 sexta sección, de fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en el **Corredor Urbano 15, Manuel Ávila Camacho** con vocación **Habitacional, Comercio de Distrito y Enfoque Turístico**, ID: 15 señalando una **densidad máxima 804viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 1,001.00m² con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **960%**, equivalente a **12 niveles máximo de construcción (planta baja y once niveles)**.





**VERA
CRUZ**
NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 05 de septiembre de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1908/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en boulevard Manuel Ávila Camacho número 2337, fusión de los predios 275, 293, 35, 37, 39 y la fracción 1, manzana 28 perteneciente a la colonia Ignacio Zaragoza del Municipio de Veracruz, Ver.

Donde **está permitido**:

1. **Uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar;
2. **Uso mixto medio:** Con base en los niveles permisibles, hasta el 50% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional.
3. **Uso comercial a nivel distrito:** Comercio y servicios especializados que sirven a un distrito, siempre y cuando, no genere impacto urbano o ambiental negativo a la zona en la que se ubique;
4. **Uso de equipamiento:** para vialidad primaria.

Donde **está condicionado**:

1. **Uso para Infraestructura:** antenas de telecomunicaciones, radiodifusión, entre otros (**TLC**), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento del tendido de la red eléctrica (**ELE**), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de agua potable (**HID**), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de drenaje sanitario (**SAN**), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de gas (**GAS**) e Instalaciones para la Clasificación de Residuos Sólidos o material recuperable no perecedero u orgánico (**CRS**).

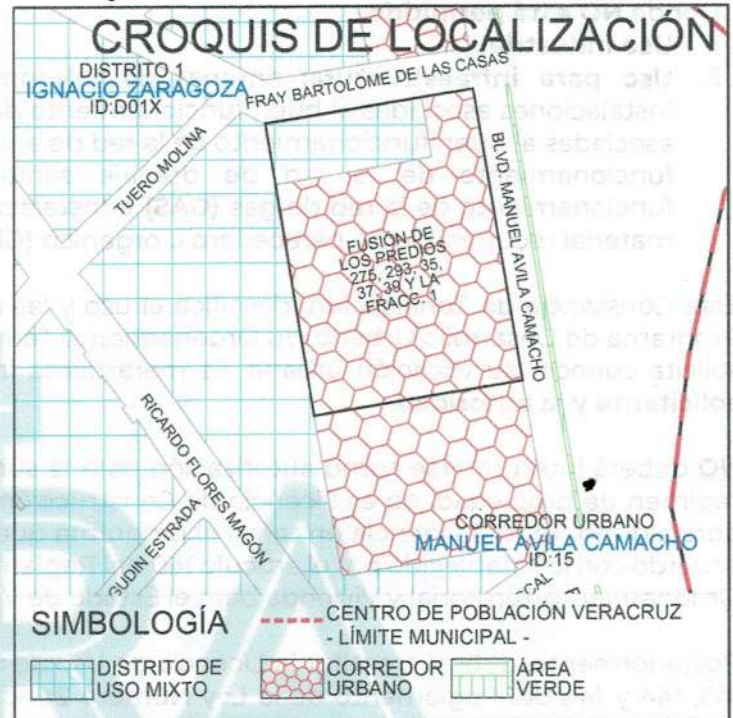
Donde **NO está permitido**:

1. **Uso industrial.**

Otra fracción del predio referido se ubica en el **Distrito 1, Ignacio Zaragoza**, con vocación **Habitacional**, **ID: D01X** señalando una **densidad máxima 335viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 501.00m², con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **350%**, equivalente a **5 niveles máximo de construcción (planta baja y cuatro niveles)**.

Donde **está permitido**:

1. **Uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar;
2. **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.
3. **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, salchichonerías, cremerías, misceláneas, carnicerías, tortillerías, farmacias, zapaterías, etc.);
4. **Uso de equipamiento:** para vialidad local.





H. Veracruz, Ver., a 05 de septiembre de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1908/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en boulevard Manuel Ávila Camacho número 2337, fusión de los predios 275, 293, 35, 37, 39 y la fracción 1, manzana 28 perteneciente a la colonia Ignacio Zaragoza del Municipio de Veracruz, Ver.

Donde **NO** está permitido:

1. **Uso industrial.**
2. **Uso para infraestructura:** antenas de telecomunicaciones, radiodifusión, entre otros (**TLC**), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento del tendido de la red eléctrica (**ELE**), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de agua potable (**HID**), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de drenaje sanitario (**SAN**), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de gas (**GAS**) e Instalaciones para la Clasificación de Residuos Sólidos o material recuperable no perecedero u orgánico (**CRS**).

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.

El proyecto deberá proporcionar, **1 cajón de estacionamiento por cada 25.00m² para tiendas de autoservicio**, con las medidas mínimas de 2.50x5.50m, 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 VÁLEZ
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

KARLA MENA HERMIDA
1. SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

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

Calle Juan de Grijalva No. 34
Fracc. Reforma Veracruz, Ver
229 200 22 49
veracruzmunipicio.gob.mx





US/1908/2024

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: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____ FIRMA _____
CELULAR: _____

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: _____ FIRMA _____
CELULAR: _____

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: _____ FIRMA _____
CELULAR: _____

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: _____ FIRMA _____
CELULAR: _____

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

*** CON LOS GIROS DE ABARROTES, LACTEOS, FARMACIA, PANADERIA, PAPELERIA, VINOS Y LICORES EN BOTELLA CERRADA Y COPEO, SALCHICHONERIA, CARNES FRIAS, COSMETICOS,, SHAMPOO, ENSERES DOMESTICOS, APARATOS ELECTRONICOS, MUEBLES, ETC-

