



H. Veracruz, Ver., a 06 de septiembre de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1913/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Sol de otoño, lote 2, manzana N perteneciente al fraccionamiento Vista Mar del Municipio de Veracruz, Ver.

C. GUADALUPE ALEJANDRA ACOSTA PÉREZ
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 30 de agosto de 2024, para el predio ubicado en calle Sol de otoño, lote 2, manzana N perteneciente al fraccionamiento Vista Mar 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 **██████████**; donde manifiesta la intención de desarrollar una **tienda de autoservicio**, 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 física **C. Guadalupe Alejandra Acosta Pérez**, mediante Escritura pública número **██████████** volumen **██████████** Tomo **██████████** 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. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. Guadalupe Alejandra Acosta Pérez**, con clave **██████████**.
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2024, con cuenta catastral **██████████**.
4. Contrato de arrendamiento de la superficie **total**, de fecha **██████████**, que suscriben **C. Guadalupe Alejandra Acosta Pérez** como "la arrendataria" y por otra parte **Tiendas Chedraui, S. A. de C. V.**, representada por, **C. Fredi Garrido Canela**, como "la arrendataria".
5. Acredita su constitución la persona moral **Tiendas Chedraui, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública Número **██████████** Tomo **██████████** Volumen **██████████** de fecha **██████████** pasada ante la fe de la Notaría Pública No. **██████████** con sede en la ciudad de **██████████**, Ver.
6. Poder General para pleitos y cobranzas que otorga **Tiendas Chedraui, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Elizabeth Rivera Domínguez**, 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.
7. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Elizabeth Rivera Domínguez**; con clave **██████████**.
8. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
9. Recibo de pago folio 20240830/13/00009, de fecha 30 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 **Distrito 3, Vista Mar**, con vocación **habitacional con comercio de barrio, ID:D03Y** señalando una **densidad máxima 201viv/ha**, para predios con una superficie hasta de 200.00m², con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **210%**, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos 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.

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**).





H. Veracruz, Ver., a 06 de septiembre de 2024.
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1913/2024
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Sol de otoño, lote 2, manzana N perteneciente al fraccionamiento Vista Mar del Municipio de Veracruz, Ver.

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

2022 - 2025

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

ARQ. ADRIANA J. GONZÁLEZ VALLEJO IMTRA. COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

KARLA MENA HERMIDA SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

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



Eliminado: 6 espacios. Con fundamento legal: artículo 112 y 116 de la Ley General De Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículo 3 Fracción XXXIII; 11 Fracción VII; 60, 65, 66, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículo 3 Fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia. Artículos Noveno y Trigésimo Octavo Lineamientos Generales de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como la elaboración de Versiones Públicas; emitidos por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos. Se suprimieron. (Clave catastral, Celular, Nombre de Contacto, Firmas, Dirección).



VERACRUZ
NUESTRO PUEBLO, NUESTRA CASA

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

us/1913/2024

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: US/1913/2024 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TMO-COZ-
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 689

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NÚMERO	TOMO	DIA	MES	AÑO	Z. REG.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

CLAVE CATASTRAL							
TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.
<input type="text"/>							

TRÁMITES A SOLICITAR

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

- | USO DE SUELO | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN | |
| <input type="checkbox"/> CAMBIO DE USO DE SUELO | |
| <input type="checkbox"/> LICENCIA DE USO DE SUELO | |
| <input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO | |
| <input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO | |
| LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION | |
| <input type="checkbox"/> SUBDIVISION lotes: <input type="text"/> Superf: <input type="text"/> m ² | |
| <input type="checkbox"/> FUSION lotes: <input type="text"/> Superf: <input type="text"/> m ² | |
| IMAGEN URBANA | |
| <input type="checkbox"/> FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA | |
| <input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B | |
| <input type="checkbox"/> RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO A Y B | |
| <input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO C | |
| <input type="checkbox"/> RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO C | |
| <input type="checkbox"/> PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA | |
| <input type="checkbox"/> RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA | |
| TOPOGRAFIA | |
| <input type="checkbox"/> ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL <input type="text"/> ml | |
| <input type="checkbox"/> DESLINDE <input type="text"/> m ² | |
| CONSTANCIAS | |
| <input type="checkbox"/> NUMERO OFICIAL <input type="checkbox"/> CALLE | |
| <input type="checkbox"/> COLONIA POPULAR <input type="checkbox"/> AVANCE DE OBRA | |
| <input type="checkbox"/> TERMINO DE OBRA | |

- | LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE INTEGRACION VIAL | |
| <input type="checkbox"/> ORDEN DE PUBLICACION | |
| <input type="checkbox"/> PROYECTO DE LOTIFICACION E INICIO DE OBRA PARCIAL | |
| <input type="checkbox"/> DICTAMEN TECNICO LEGAL | |
| <input type="checkbox"/> RELOTIFICACION | |
| <input type="checkbox"/> MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION | |
| <input type="checkbox"/> AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO | |
| <input type="checkbox"/> PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION | |
| <input type="checkbox"/> ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION | |
| <input type="checkbox"/> ENAJENACION DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantia y celebrado convenio) | |
| <input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: <input type="text"/> m ² numero de lotes: <input type="text"/> | |
| <input type="checkbox"/> ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO | |
| <input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: <input type="text"/> m ² numero de lotes: <input type="text"/> | |
| REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO | |
| <input type="checkbox"/> CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO | |
| <input type="checkbox"/> MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN | |
| <input type="checkbox"/> CANCELACION 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: SOL DE OTOÑO NÚMERO OFICIAL: 134
ENTRE CALLES: CONSTITUYENTES Y RAFAEL ORTA MUNICIPIO: VERACRUZ
LOTE NÚMERO: 2 MANZANA: N NÚMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: FRACC. VISTA MAR

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: TIENDAS CHEDRAUI S.A. DE C.V.
DOMICILIO: AV. CONSTITUYENTES NO. OFICIAL: 1150
COLONIA: LOMAS ALTAS RFC: TCH850701RM1 CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRÓNICO: valuacioninteligente@yahoo.com.mx
TELÉFONO LOCAL: Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno. FIRMA:
CELULAR:

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:

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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

**SUBDIRECCIÓN DE
TRÁMITES Y LICENCIAS**

30 AGO 2024

SELLO DE RECEPCIÓN

2024 - 2025
 VERACRUZ
 COORDINACIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS
 FIRMA _____
 HORA _____