



H. Veracruz, Ver., a 19 de septiembre de 2024.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1946/2024
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Independencia número 1301, lote 002 cat., manzana 005 cat. perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

C. MARÍA ALEJANDRA DE FLORENCIA BOBADILLA Y COPROPIETARIOS PRESENTE

**HELADOS INTERNACIONALES, S. A. DE C. V.
C. JULIO MARQUÍNEZ FERNÁNDEZ**

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 18 de septiembre de 2024, para el predio ubicado en avenida Independencia número 1301, lote 002 cat., manzana 005 cat. perteneciente a la colonia Centro 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 **comercio**, 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 la nuda propiedad de la persona física **C. María Alejandra de Florencia Bobadilla y copropietarios**, mediante Escritura Pública Número **██████████** Libro **██████████** de fecha **██████████** de **██████████** 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. María Alejandra de Florencia Bobadilla**; con clave **██████████**
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2024, con cuenta catastral **██████████**
4. Poder que otorga **C. María Olga Lond Chan**, a favor de **C. María Alejandra de Florencia Bobadilla** mediante Escritura Pública Número **██████████** Libro **██████████** de fecha **██████████**, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número **██████████**, con sede en la ciudad de **██████████** Ver.
5. Contrato de arrendamiento, de fecha **██████████**, que suscriben el **C. María Olga Lond Chan**, representada por **C. María Alejandra de Florencia Bobadilla** y copropietarios, en su carácter de "arrendadores" y por otra parte el **Helados Internacionales, S. A. de C. V.**, representado por el **C. Julio Marquínez Fernández**, en su carácter de "arrendatario".
6. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Helados Internacionales, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número **██████████**, Volumen **██████████** de fecha **██████████**, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número **██████████**, con sede en la ciudad de **██████████** Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.





VERACRUZ

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 19 de septiembre de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1946/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Independencia número 1301, lote 002 cat., manzana 005 cat. perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

7. Poder que otorga **Helados Internacionales, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Julio Marquínez Fernández** mediante Escritura Pública Número [REDACTED], Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED] pasada ante la fe de la Correduría Pública Número [REDACTED], con sede en la ciudad de [REDACTED] Ver.
8. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Julio Marquínez Fernández**; con clave [REDACTED].
9. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
10. Recibo de pago folio 20240918/31/00022, de fecha 18 de septiembre 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 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, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 3044, volumen 153, de la primera sección, de fecha 09 de febrero de 2007, el predio referido se ubica en el **Sub-sector 1.- Corredor Urbano Independencia**, con vocación: **habitacional y mixto**, con una **densidad baja de 31 a 40 viv/ha**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de **0.80**, un Coeficiente de utilización de Suelo (CUS) de **1.6** y hasta **2 niveles de construcción (planta baja y un nivel)**, altura permitida de **3 a 6 metros**; Nivel patrimonial: **arquitectura patrimonial histórica**.

Donde **está permitido**:

1. **Uso habitacional:** unifamiliar y plurifamiliar
2. **Uso comercial:** turísticas, oficinas,

despachos y consultorios, representaciones, oficiales, embajadas, y oficinas consulares, 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.

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:





3. **Uso de equipamiento:** educación, cultura, de acuerdo a la normatividad que tiene SEDESOL y la SEDERE.

Donde **está condicionado:**

1. **Uso comercial:** autoservicio, tiendas departamentales, gimnasios y adiestramiento físico, salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías, y laboratorios fotográficos y digitales, servicio de alquiler de artículos en general, bancos y casas de cambio, asilos de ancianos, casas de cuna, otras instituciones de asistencia, guarderías, jardines de niños, escuelas primarias, academias de danza, belleza, contabilidad, computación e idiomas, escuelas secundarias y secundarias técnicas, escuelas preparatorias, institutos técnicos, centro de capacitación, cch, conalep, vocacionales, politécnicos, tecnológicos, universidades, centros de estudios de posgrado, y escuelas normales, cafés, restaurantes y cenaderías, fondas y comedores, centros nocturnos y discotecas, cantinas bares, cervecerías y video bares, hoteles, hostales y albergues, instalaciones portuarias, agencias de correos, telégrafos y teléfonos, centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público.
2. **Uso de equipamiento:** salud, asistencia social, comercio, abasto, comunicaciones, transporte, recreación, deporte, administración pública y servicios urbanos, de acuerdo a la normatividad que tiene SEDESOL y la SEDERE.
3. **Uso para preservación ecológica:** viveros, bosques, etc.

Donde **NO está permitido:**

1. **Uso habitacional:** dúplex
2. **Uso comercial:** bodega de productos no perecederos y bienes muebles, venta de abarrotes, comestibles, y comida elaborada sin comedor, panaderías, minisupers, misceláneas, venta de artículos, manufacturados, farmacias y boticas, venta de material de construcción y madereras, centro comercial, venta y renta de vehículos y maquinaria, talleres automotrices, talleres de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores, y bicicletas, baños públicos, hospital de urgencias de especialidades, general y centro médico, centros de salud, clínicas de urgencias y clínicas en general, laboratorios dentales de análisis clínicos y radiografías, veterinarias, y tiendas de animales, centros deportivos, boliches, billares, pistas de patinaje, puestos de socorro y centrales de ambulancias, agencias funerarias, terminales de autotransporte urbano y foráneo, estaciones del sistema de transporte colectivo, estacionamientos públicos y gasolineras, helipuertos, centrales telefónicas sin atención al público, estaciones repetidoras de comunicación celular.
3. **Uso industrial:** microindustria, industria doméstica, sin riesgo.
4. **Uso para infraestructura:** subestaciones, plantas de tratamiento, etc.

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.





H. Veracruz, Ver., a 19 de septiembre de 2024.
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1946/2024
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Independencia número 1301, lote 002 cat., manzana 005 cat. perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

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 50.00m² para comercio de productos básicos**, 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

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

ARQ. ADRIANA J. GONZÁLEZ VARELA, **KARLA MENA HERMIDA**
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, **SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO**

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



**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

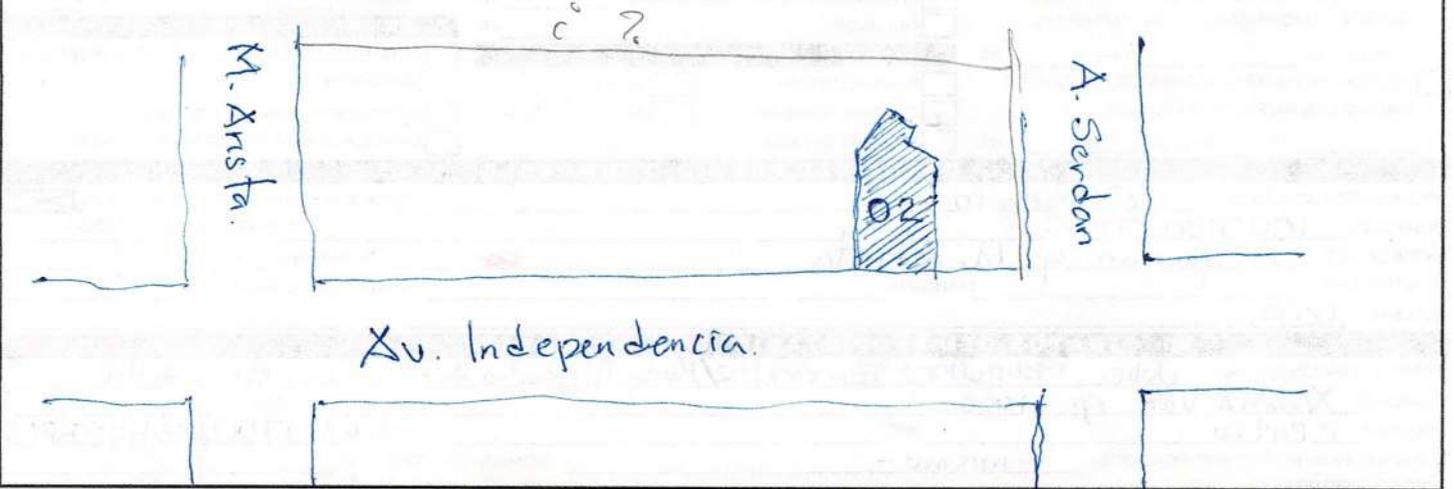
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
 DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

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 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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

SELLO DE RECEPCIÓN