



NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 03 de octubre de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1958/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en boulevard Manuel Ávila Camacho y calle Ignacio de la Llave, lote 1, manzana 65 perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. ALFREDO LUIS ARRIOLA RUÍZ
PRESENTE**

**SUPER SMART DE VERACRUZ, S. A. DE C. V.
C. ANTONIO DE JESÚS RUÍZ ORTÍZ
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 27 de septiembre de 2024, para el predio ubicado en boulevard Manuel Ávila Camacho y calle Ignacio de la Llave, lote 1, manzana 65 perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón 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] de [REDACTED] y con número de cuenta catastral [REDACTED] donde manifiesta la intención de desarrollar una **tienda de conveniencia** 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. Alfredo Luis Arriola Ruiz**, mediante Escritura pública número [REDACTED] volumen [REDACTED], de fecha [REDACTED], pasada ante la fe de la Notaría Pública Número [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de [REDACTED], Ver., debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. Alfredo Luis Arriola Ruiz**, con clave [REDACTED].
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2024, con cuenta catastral [REDACTED].
4. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED] que suscriben **C. Alfredo Luis Arriola Ruiz**, como "el arrendador" y por otra parte **Super Smart De Veracruz, S. A. de C. V.**, representada por el **C. Antonio de Jesús Ruiz Ortiz**, como "el arrendatario".
5. Acredita su constitución la persona moral **Super Smart De Veracruz, S. A. de C. V.**, y la designación del representante legal, **C. Antonio de Jesús Ruiz Ortiz**, 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., debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
6. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Antonio de Jesús Ruiz Ortiz**, con clave [REDACTED].
7. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
8. Recibo de pago folio 20240927/38/00003, de fecha 27 de septiembre de 2024.



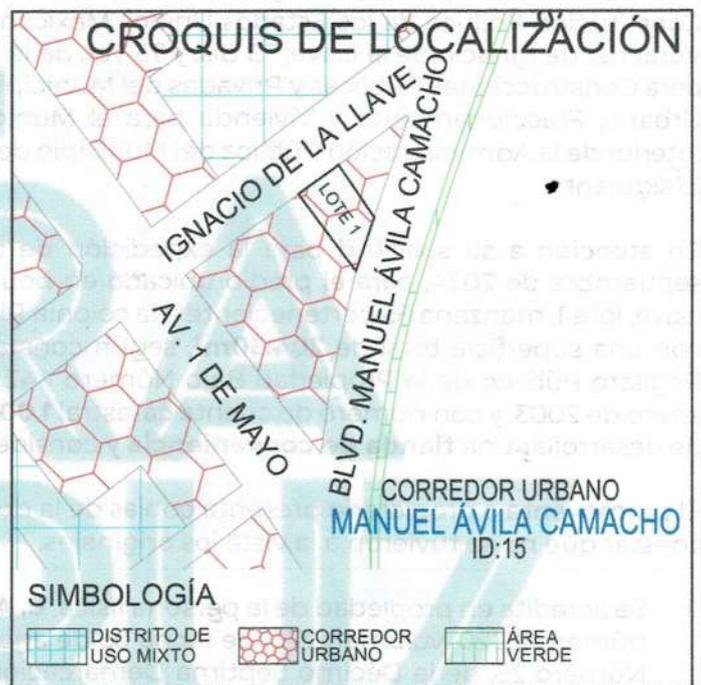


ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en boulevard Manuel Ávila Camacho y calle Ignacio de la Llave, lote 1, manzana 65 perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver.

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 en 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 469viv/ha**, para predios con una superficie de 201.00m² a 500.00m², equivalente a **9 viviendas** por la superficie total del predio, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **560%**, equivalente a **7 niveles máximo de construcción (planta baja y seis niveles)**.



Donde **está permitido**:

- Uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar;
- 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;
- 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 (zapaterías, tiendas de regalos, papelería, librerías, farmacias, tiendas de ropa, etc.);
- Uso de equipamiento:** para vialidad primaria;

Donde **está condicionado**:

- 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**:

- Uso industrial.





H. Veracruz, Ver., a 03 de octubre de 2024.
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1958/2024
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en boulevard Manuel Ávila Camacho y calle Ignacio de la Llave, lote 1, manzana 65 perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón 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 50.00m² para tiendas de conveniencia**, 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 SANCHEZ
 DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

DIRECCIÓN 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



Eliminado: 15 espacios de la Ley 875 de la materia; Artículo 3 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, Correo Electrónico, Celular, Firmas, Dirección).



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2022-2025

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS

Y DESARROLLO URBANO

US/1958/2024

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: US/1958/2024 FECHA DE INGRESO: _____ FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-0070
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: _____ NÚMERO DE EXPEDIENTE: _____ FECHA DEL RESOLUTIVO: 2024

| DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD | | | | | | CLAVE CATASTRAL | | | | | | | |
|---|------|-----|-----|-----|---------|-----------------|-------|------|-----|------|-------|--------|------|
| BAJO NÚMERO | TOMO | DÍA | MES | AÑO | Z. REG. | TIPO | CONG. | REG. | MZA | LOTE | NIVEL | DEPTO. | DIG. |
| | | | | | | | | | | | | | |

TRÁMITES A SOLICITAR

| LICENCIA DE CONSTRUCCION | | USO DE SUELO | | LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS | |
|--|--|--|---|---------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> VECES _____ m ² | <input checked="" type="checkbox"/> CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN | <input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE INTEGRACION VIAL | | | |
| <input type="checkbox"/> OBRA NUEVA _____ m ² | <input type="checkbox"/> CAMBIO DE USO DE SUELO | <input type="checkbox"/> ORDEN DE PUBLICACIÓN | | | |
| <input type="checkbox"/> REVALIDACION DE LICENCIA _____ m ² | <input type="checkbox"/> LICENCIA DE USO DE SUELO | <input type="checkbox"/> PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL | | | |
| <input type="checkbox"/> REMODELACIÓN _____ m ² | <input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO | <input type="checkbox"/> DICTAMEN TECNICO LEGAL | | | |
| <input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN _____ m ² | <input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO | <input type="checkbox"/> RELOTIFICACIÓN | | | |
| <input type="checkbox"/> AMPLIACIÓN _____ m ² | LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN | | | | |
| <input type="checkbox"/> CAMBIO DE PROYECTO _____ m ² | <input type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m ² | <input type="checkbox"/> MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN | | | |
| <input type="checkbox"/> DEMOLICIÓN _____ m ² | <input type="checkbox"/> FUSIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m ² | <input type="checkbox"/> AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO | | | |
| <input type="checkbox"/> BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml | IMAGEN URBANA | | | | |
| <input type="checkbox"/> ESTACIONAMIENTO _____ cajones _____ m ² | <input type="checkbox"/> FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA | <input type="checkbox"/> PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN | | | |
| <input type="checkbox"/> PATIOS DESCUBIERTOS _____ m ² | <input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B | <input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN | | | |
| <input type="checkbox"/> CISTERNAS _____ m ³ | <input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACION DE LIC. TIPO A Y B | <input type="checkbox"/> ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio) | | | |
| <input type="checkbox"/> TANQUES SUBTERRANEOS _____ m ³ | <input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO C | <input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: _____ m ² número de lotes: _____ | | | |
| <input type="checkbox"/> ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES _____ ml | <input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACION DE LIC. TIPO C | <input type="checkbox"/> ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO | | | |
| <input type="checkbox"/> MOVIMIENTOS DE TIERRA _____ m ³ | <input type="checkbox"/> PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA | <input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: _____ m ² número de lotes: _____ | | | |
| <input type="checkbox"/> OTRAS LICENCIAS: _____ | <input type="checkbox"/> RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA | REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO | | | |
| <input type="checkbox"/> REMODELACION INTERIOR _____ m ² | TOPOGRAFIA | | <input type="checkbox"/> CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO | | |
| <input type="checkbox"/> REMODELACION DE FACHADA _____ m ² | <input type="checkbox"/> ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ ml | <input type="checkbox"/> MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN | | | |
| <input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES. | <input type="checkbox"/> DESLINDE _____ m ² | <input type="checkbox"/> CANCELACION DE FIANZA PARA REGIMEN | | | |
| tipo de obra: _____ long.: _____ ml | CONSTANCIAS | | <input type="checkbox"/> NUMERO OFICIAL <input type="checkbox"/> CALLE | | |
| <input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES | <input type="checkbox"/> NUMERO OFICIAL <input type="checkbox"/> CALLE | <input type="checkbox"/> COLONIA POPULAR <input type="checkbox"/> AVANCE DE OBRA | | | |
| días: _____ longitud. _____ ml | <input type="checkbox"/> TERMINO DE OBRA | <input type="checkbox"/> TERMINO DE OBRA | | | |

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: TIENDA DE CONVENIENCIA Indicar si se encuentra en centro histórico:
DOMICILIO: Boulevard Manuel Avila Camacho NÚMERO OFICIAL: 2077
ENTRE CALLES: Av. 1o. de Mayo y Av. V. Gómez Farías MUNICIPIO: Veracruz, Ver.
LOTE NÚMERO: Fracción de Lote 1 MANZANA: 65 NUMERO DE VIVIENDAS: _____
COLONIA: Ricardo Flores Magon

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: SUPER SMART DE VERACRUZ. S.A. de C.V. / Lic. Antonio de Jesus Ruiz Ortiz.- Representante Legal.
DOMICILIO: Av. Urano NO. OFICIAL: _____
COLONIA: Jardines de Virginia RFC: SSV980817PL1 CURP: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____ NOMBRE DEL CONTACTO: _____
CORREO ELECTRÓNICO: hverap@yepas.com.mx
TELÉFONO LOCAL: 229 161 6584 Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno: _____
CELULAR: _____

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CÉDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____ Hu _____
CORREO ELECTRÓNICO: _____
TELÉFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ 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: _____
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

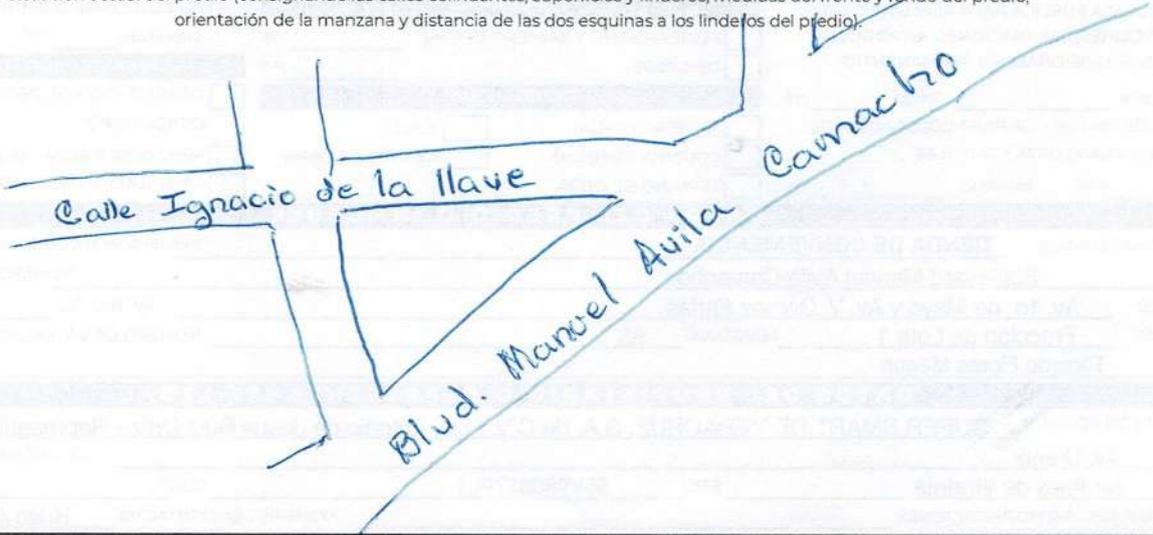
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

27 SEP 2024

RECIBIDO

FIRMA _____ HORA _____

SELLO DE RECEPCIÓN