



H. Veracruz, Ver., a 04 de noviembre de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2026/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calzada Dr. Rafael Cuervo X, fracción 2 resultante de la subdivisión del lote 6, lote 001 cat., manzana 503 cat. perteneciente a la colonia Playa Linda del Municipio de Veracruz, Ver.

**ARRENDADORA INMOBILIARIA TORRESMOCHAS, S. A. DE C. V.**

**C. JOSÉ ELENO LUNA MAYORGA**

**PRESENTE**

**TIENDAS SORIANA, S. A. DE C. V.**

**C. GERARDO DÍAZ CANALES**

**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 25 de octubre de 2024, para el predio ubicado en calzada Dr. Rafael Cuervo X, fracción 2 resultante de la subdivisión del lote 6, lote 001 cat., manzana 503 cat. perteneciente a la colonia Playa Linda del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m<sup>2</sup>, según consta en Escritura pública número [REDACTED] inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo no. [REDACTED] volumen [REDACTED] de la sección [REDACTED], de fecha [REDACTED] de [REDACTED] y con número de cuenta catastral [REDACTED] 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 moral, denominada, **Arrendadora Inmobiliaria Torresmochas, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número [REDACTED] libro [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] pasada ante la fe de la Notaría Pública No. [REDACTED] con sede en la [REDACTED], debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral **Arrendadora Inmobiliaria Torresmochas, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número [REDACTED] de fecha [REDACTED], pasada ante la fe de la Notaría pública no. [REDACTED] con sede en la ciudad de [REDACTED].
3. Poder que otorga **Arrendadora Inmobiliaria Torresmochas, S. A. de C. V.**, a favor de **C. José Eleno Luna Mayorga**, mediante Escritura pública número [REDACTED] libro [REDACTED], de fecha [REDACTED], pasada ante la fe de la Notaría Pública no. [REDACTED], con sede en la ciudad de [REDACTED], debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
4. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. José Eleno Luna Mayorga**, con clave [REDACTED].
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2024, con cuenta catastral [REDACTED].
6. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED] que suscriben **Arrendadora Inmobiliaria Torresmochas, S. A. de C. V.**, representada por **C. Carlos José Carabias Azorena**, como "el arrendador" y por otra parte **Tiendas Soriana, S. A. de C.V.**, representada por **C. María Enriqueta García Farfán**, como "el arrendatario".
7. Acredita su constitución la persona moral **Tiendas Soriana, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED] de fecha [REDACTED] de fecha [REDACTED] pasada ante la fe de la







NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 04 de noviembre de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2026/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calzada Dr. Rafael Cuervo X, fracción 2 resultante de la subdivisión del lote 6, lote 001 cat., manzana 503 cat. perteneciente a la colonia Playa Linda del Municipio de Veracruz, Ver.

Notaría pública No. [REDACTED] con sede en la ciudad de [REDACTED], debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

8. Poder que otorga **Tiendas Soriana, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Gerardo Díaz Canales**, mediante Escritura pública número [REDACTED] libro [REDACTED] folio [REDACTED] de fecha [REDACTED] pasada ante la fe de la Notaría Pública no. [REDACTED] con sede en la ciudad de [REDACTED] debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
9. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Gerardo Díaz Canales**, con clave [REDACTED]
10. Alineamiento y No. Oficial, folio **A-3313/23**, de fecha 30 de octubre de 2023, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
11. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
12. Recibo de pago folio 20241025/07/00022, de fecha 25 de octubre de 2024.

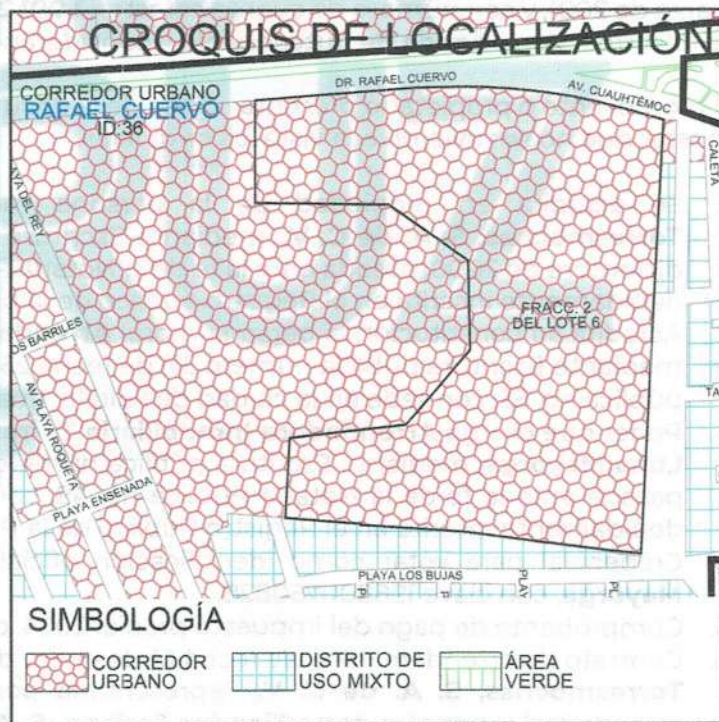
Con fundamento en los artículos 115 fracción V incisos a), y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 fracción XI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 71 fracción XII de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio 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 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 sección sexta, de fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en el **Corredor Urbano, Rafael Cuervo**, con vocación **Acceso Urbano y Puerto, Comercio Diverso, ID: 36**, señalando una **densidad máxima 670viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 1,000.00m<sup>2</sup>, equivalente a **4326 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 **800%**, equivalente a **10 niveles máximo de construcción (planta baja y nueve niveles)**.

Donde **está permitido**:

1. **Uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar;
2. **Uso mixto alto:** con base en los niveles permisibles, hasta el 75% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional;







H. Veracruz, Ver., a 04 de noviembre de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2026/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calzada Dr. Rafael Cuervo X, fracción 2 resultante de la subdivisión del lote 6, lote 001 cat., manzana 503 cat. perteneciente a la colonia Playa Linda del Municipio de Veracruz, Ver.

3. **Uso comercial a nivel regional:** instalaciones que prestan servicios al centro de población, a la zona conurbada, o inclusive a otras poblaciones. No se permite en vialidades secundarias, ni en vialidades locales;
4. **Uso industrial:** para industria ligera y mediana.
5. **Uso de equipamiento:** para vialidad regional;

**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:** para industria pesada.

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.

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 DESARROLLO**  
**ORDENAMIENTO TERRITORIAL URBANO**

**MTA. KARLA MENA HERMIDA**  
**SUBDIRECTORA DE**  
**DESARROLLO URBANO**

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

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







¡NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA!

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

US/2026/2024

**FORMATO MULTITRÁMITE**

NÚMERO DE TRÁMITE: US/2026/2024 FECHA DE INGRESO:                      FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TDU-COZO  
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR                      NÚMERO DE EXPEDIENTE:                      FECHA DEL RESOLUTIVO: 732

**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                      m<sup>2</sup>  
☐ OBRA NUEVA                      m<sup>2</sup>  
☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA                      m<sup>2</sup>  
☐ REMODELACIÓN                      m<sup>2</sup>  
☐ REGULARIZACIÓN                      m<sup>2</sup>  
☐ AMPLIACIÓN                      m<sup>2</sup>  
☐ CAMBIO DE PROYECTO                      m<sup>2</sup>  
☐ DEMOLICIÓN                      m<sup>2</sup>  
☐ BARDAS largo:                      ml alto:                      ml  
☐ ESTACIONAMIENTO                      cajones                      m<sup>2</sup>  
☐ PATIOS DESCUBIERTOS                      m<sup>2</sup>  
☐ CISTERNAS                      m<sup>3</sup>  
☐ TANQUES SUBTERRANEOS                      m<sup>3</sup>  
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES                      ml  
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA                      m<sup>3</sup>  
☐ OTRAS LICENCIAS:                       
☐ REMODELACION INTERIOR                      m<sup>2</sup>  
☐ REMODELACION DE FACHADA                      m<sup>2</sup>  
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.  
tipo de obra:                      long.:                      ml  
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN 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.:                      m<sup>2</sup>  
☐ FUSIÓN lotes:                      Superf.:                      m<sup>2</sup>

**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 VIA PUBLICA

**TOPOGRAFIA**

- ☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL                      ml  
☐ DESLINDE                      m<sup>2</sup>

**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 URBANIZACION  
☐ ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)  
☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL  
superficie:                      m<sup>2</sup> número de lotes:                       
☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO  
☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL  
superficie:                      m<sup>2</sup> 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: USO COMERCIAL (TIENDAS SORIANA) Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐  
DOMICILIO: CALZ. DR. RAFAEL CUERVOX. NÚMERO OFICIAL: 60  
ENTRE CALLES: AV. PLAYA DEL REY Y PLAYA SOLA MUNICIPIO: VERACRUZ  
LOTE NÚMERO: 6 FRACC. 2 MANZANA: SUB CAPRISTAL NÚMERO DE VIVIENDAS:                       
COLONIA: PLAYA LINDA

**DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL**

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Tiendas Soriana, S.A de C.V.  
DOMICILIO:                      NO. OFICIAL:                       
COLONIA:                      RFC:                      CURP:                       
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:                      NOMBRE DEL CONTACTO:                       
CORREO ELECTRÓNICO:                       
TELÉFONO LOCAL:                      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 RAZÓN SOCIAL:                       
DOMICILIO:                      NO. OFICIAL:                       
COLONIA:                      RFC:                      CURP:                       
CÉDULA PROFESIONAL:                      REGISTRO MUNICIPAL:                      REGISTRO S.S.A.                       
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:                       
CORREO ELECTRÓNICO:



**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**

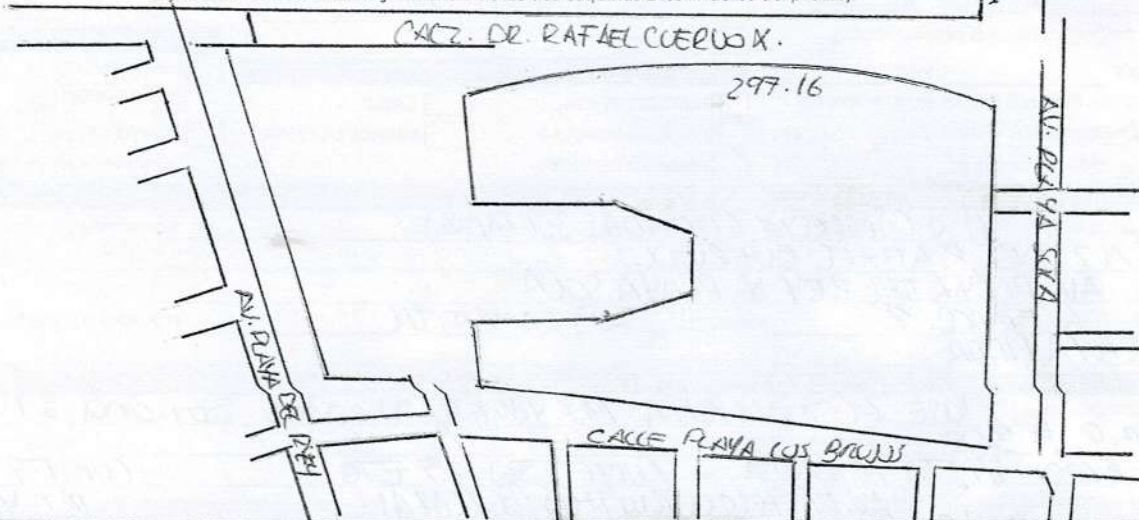
NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_  
DOMICILIO: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_  
CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A.: \_\_\_\_\_  
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_  
CORREO ELECTRONICO: \_\_\_\_\_  
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@veracruznmunicipio.gob.mx](mailto:transparencia@veracruznmunicipio.gob.mx) así como en el área de recepción de las

**P. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**

25 OCT 2024

**RECIBIDO**

COORDINACIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS

FIRMA \_\_\_\_\_

HORA \_\_\_\_\_

**SELLO DE RECEPCIÓN**