



**VERA
+CRUZ**
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.

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

C. JOSÉ ELENO LUNA MAYORGA

PRESENTE

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

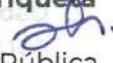
C. GERARDO DÍAZ CANALES

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] m², 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] 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] 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] pasada ante la fe de la



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.

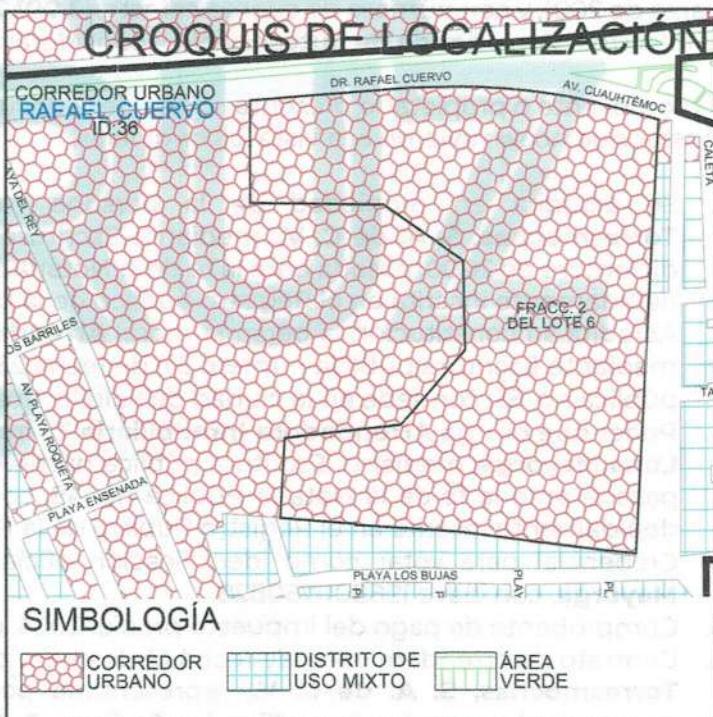
Con fundamento en los artículos 115 fracción V incisos a), y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 fracción XI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 71 fracción XII de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio 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 670 viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 1,000.00m², 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 MTRA. KARLA MENA HERMIDA
COORDINADORA DE DESARROLLO
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO





**VERA
+CRUZ**

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

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

US/2026/2024

FORMATO MULTITRÁMITE

NUMERO DE TRAMITE: **US/2026/2024**

FECHA DE INGRESO:

FOLIO DE RECIBO DE INGRESO:

TDO-COZO

NUMERO DE LICENCIA ANTERIOR

NÚMERO DE EXPEDIENTE:

FECHA DEL RESOLUTIVO:

732

**DATOS DE INSCRIPCION EN EL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**

BAJO NÚMERO	TOMO	DIA	MES	AÑO	Z. REG.

CLAVE CATASTRAL

TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

<input type="checkbox"/> VECS	_____	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: _____ ml alto: _____ ml		
<input type="checkbox"/> ESTACIONAMIENTO _____ cajones	_____	m ²
<input type="checkbox"/> PATIOS DESCUBIERTOS	_____	m ²
<input type="checkbox"/> CISTERNAS	_____	m ³
<input type="checkbox"/> TANQUES SUBTERRÁNEOS	_____	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"/> REMODELACIÓN INTERIOR	_____	m ²
<input type="checkbox"/> REMODELACIÓN DE FACHADA	_____	m ²
<input type="checkbox"/> LICENCIA DE VÍA PÚBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.		
tipo de obra: _____	long: _____	ml
<input type="checkbox"/> LICENCIA DE VÍA PÚBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES		
días: _____	longitud: _____	ml

USO DE SUELO

<input 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 SUBDIVISIÓN / FUSIÓN
<input type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN lote: _____ Superf: _____ m ²
<input type="checkbox"/> FUSIÓN lote: _____ Superf: _____ m ²

IMAGEN URBANA

<input type="checkbox"/> FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA
<input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B
<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B
<input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO C
<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C
<input type="checkbox"/> PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA
<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA

TOPOGRAFIA

<input type="checkbox"/> ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL	_____	ml
<input type="checkbox"/> DESLINDE	_____	m ²

CONSTANCIAS

<input type="checkbox"/> NÚMERO OFICIAL	<input type="checkbox"/> CALLE
<input type="checkbox"/> COLONIA POPULAR	<input type="checkbox"/> AVANCE DE OBRA
<input type="checkbox"/> TERMINO DE OBRA	

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA:

USO COMERCIAL (TIENDAS SONIANA)

Indicar si se encuentra en centro histórico:

DOMICILIO: **CAZ. DR. RAFAEL CUERVO X.**

NÚMERO OFICIAL: **60**

ENTRE CALLES: **AV. PLAYA DEL REY Y PLAYA SOLA**

MUNICIPIO: **VERACRUZ**

LOTE NUMERO: **6 FRACC. 2**

MANZANA: **533 CAPRAS TAC**

NUMERO DE VIVIENDAS: _____

COLONIA: **PLAYA LINDA**

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: **Tiendas Soniana, S.A de C.V.**

DOMICILIO: **CAZ. DR. RAFAEL CUERVO X.**

NO. OFICIAL: _____

COLONIA: **PLAYA LINDA**

RFC: _____

CURP: _____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: **CAZ. DR. RAFAEL CUERVO X.**

NOMBRE DEL CONTACTO: _____

CORREO ELECTRÓNICO: **tiendas.soniana.sadecv@gmail.com**

Bajo protesta de decir verdad, juro que

el inmueble no se encuentra en

estado litigioso alguno: _____

TELÉFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____

DOMICILIO: _____

NO. OFICIAL: _____

COLONIA: _____

RFC: _____

CURP: _____

CEDULA 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: _____

COLONIA: _____

CEDULA PROFESIONAL: _____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

CORREO ELECTRONICO: _____

TELEFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____

RFC: _____ CURP.: _____ NO. OFICIAL: _____

REGISTRO MUNICIPAL: _____

REGISTRO S.S.A.: _____

FIRMA

EN CÁLCULO ESTRUCTURAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____

DOMICILIO: _____

COLONIA: _____

CEDULA PROFESIONAL: _____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

CORREO ELECTRONICO: _____

TELEFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____

RFC: _____ CURP.: _____ NO. OFICIAL: _____

REGISTRO MUNICIPAL: _____

REGISTRO S.S.A.: _____

FIRMA

EN INSTALACIONES

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____

DOMICILIO: _____

COLONIA: _____

CEDULA PROFESIONAL: _____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

CORREO ELECTRONICO: _____

TELEFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____

RFC: _____ CURP.: _____ NO. OFICIAL: _____

REGISTRO MUNICIPAL: _____

REGISTRO S.S.A.: _____

FIRMA

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____

DOMICILIO: _____

COLONIA: _____

CEDULA PROFESIONAL: _____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

CORREO ELECTRONICO: _____

TELEFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____

RFC: _____ CURP.: _____ NO. OFICIAL: _____

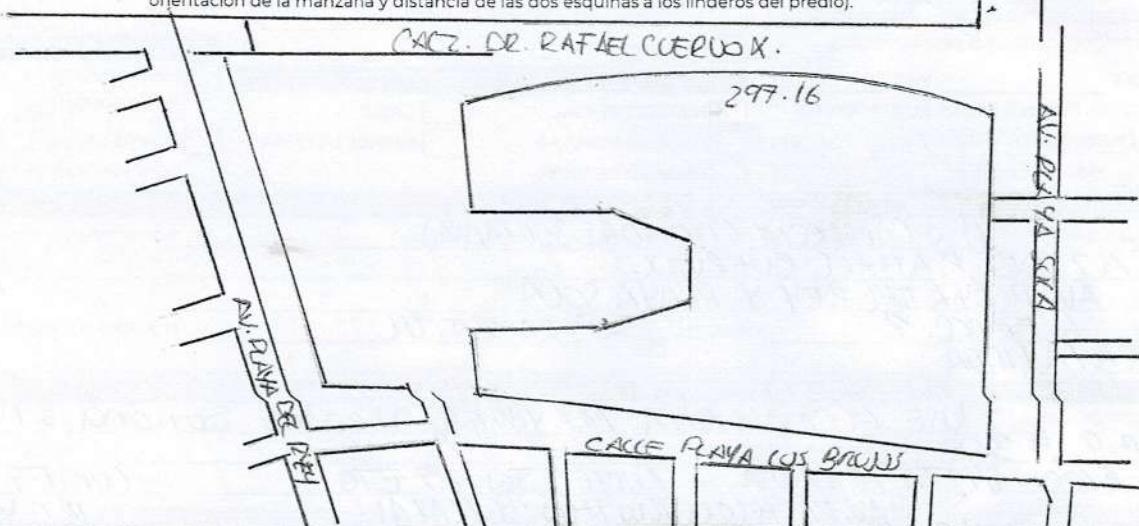
REGISTRO MUNICIPAL: _____

REGISTRO S.S.A.: _____

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 prejuicios 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:

- Recibir solicitudes de trámites y servicios,
- Integrar el registro de solicitudes,
- Gestionar y enviar a las diversas Direcciones del Ayuntamiento las solicitudes para su autorización,
- 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@veracruznunicipio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

[Handwritten signature]

25 OCT 2024

RECIBIDO	COORDINACIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS
FIRMA	HORA
SELLO DE RECEPCIÓN	