



H. Veracruz, Ver., a 07 de marzo de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2196/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida paseo Oasis, fusión de lotes 1, 2, 3 y 4, manzana 16 perteneciente al fraccionamiento Oasis del Municipio de Veracruz, Ver.

C. ROSALÍA BAUTISTA MÉNDEZ
PRESENTE

SERVICIO MALIBRÁN, S. A. DE C. V.
C. MARTHA ELBA GARCÍA DOMÍNGUEZ
PRSENTE

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 26 de febrero de 2025, para el predio ubicado en avenida paseo Oasis, fusión de lotes 1, 2, 3 y 4, manzana 16 perteneciente al fraccionamiento Oasis del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **m²**, según consta en Escritura pública número 15867, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 9225, volumen 462, de la sección primera, de fecha 08 de noviembre de 2023, y con número de cuenta catastral **donde manifiesta la intención de desarrollar una estación de servicio (gasolinera) con edificio de oficinas y 6 locales para renta**, 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. Rosalía Bautista Méndez**, mediante Escritura pública número 15867, libro 458, de fecha 01 de noviembre de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 13, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. Rosalía Bautista Méndez**, con clave **donde manifiesta la intención de desarrollar una estación de servicio (gasolinera) con edificio de oficinas y 6 locales para renta**.
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral **donde manifiesta la intención de desarrollar una estación de servicio (gasolinera) con edificio de oficinas y 6 locales para renta**.
4. Contrato de arrendamiento, de fecha **donde manifiesta la intención de desarrollar una estación de servicio (gasolinera) con edificio de oficinas y 6 locales para renta** que suscriben **C. Rosalía Bautista Méndez** como "el arrendador" y por otra parte **Servicio Malibrán, S. A. de C. V.**, representada por la **C. Rosalía Bautista Méndez**, como "el arrendatario".
5. Acredita su constitución la persona moral **Servicio Malibrán, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 6352, volumen 122, de fecha 28 de mayo de 2002, pasada ante la fe de la Notaría pública No. 17, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver.; e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo no. 952, volumen 14, de fecha 20 de junio de 2002.
6. Poder que otorga **Servicio Malibrán, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Martha Elba García Domínguez**, mediante Escritura pública número 29102, libro 321, de fecha 28 de noviembre de 2017, pasada ante



H. Veracruz, Ver., a 07 de marzo de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2196/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida paseo Oasis, fusión de lotes 1, 2, 3 y 4, manzana 16 perteneciente al fraccionamiento Oasis del Municipio de Veracruz, Ver.

la fe de la Notaría Pública no. 9, de la Décimo Novena Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Lerdo de Tejada, Ver.

7. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Martha Elba García Domínguez**, con clave [REDACTED].
8. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
9. Recibo de pago folio 20250226/09/00024, de fecha 26 de febrero de 2025.

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 **Distrito 13, Fracc. Oasis**, con vocación **Habitacional, ID: D13**, señalando una **densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 201.00m², con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **280%**, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres 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;





H. Veracruz, Ver., a 07 de marzo de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2196/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida paseo Oasis, fusión de lotes 1, 2, 3 y 4, manzana 16 perteneciente al fraccionamiento Oasis del Municipio de Veracruz, Ver.

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).

En Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada en fecha 25 de abril del año 2024, por el Honorable Cabildo de este Ayuntamiento de Veracruz, Ver., se aprobó en el acta número 108, para autorizar el cambio de uso de suelo a uso comercial a nivel sector y de equipamiento para vialidad principal y/o primaria, para la construcción del proyecto "Estación de servicio (Gasolinera), con edificio de oficinas y 6 locales comerciales para renta". Por modificación puntual al Programa de Ordenamiento Urbano vigente, con fundamento en los artículos 136, 137 y 138 del Reglamento de la Ley 241 de Desarrollo Urbano Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y a los artículos 42, 43 y 44 del Reglamento Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

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 con 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



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

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





NUESTRO PUERTO. NUESTRA CASA

US/2196/2025

NÚMERO DE TRAMITE: US/2196/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TDO-C070-
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO:

CLAVE CATASTRAL

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

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 URBANIZACIÓN

☐ ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)

☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL
superficie: _____ m² número de lotes: _____

☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO

☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL
superficie: _____ m² 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

PREDIO DESTINADO PARA: Estación de Servicio (Gasolinera) con edificio oficinas y 6 locales para renta. Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐

DOMICILIO: AV. Paseo Oasis NÚMERO OFICIAL: 73

ENTRE CALLES: Del. Kizil Kum y Del. Baja California MUNICIPIO: Veracruz

LOTE NÚMERO: 73 MANZANA: 16 NÚMERO DE VIVIENDAS: 1

COLONIA: Fracc. Oasis

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Rosalía Bautista Méndez / Martha Elba García Molina / Servicio Malibran SA de CV.
DOMICILIO: [REDACTED] NO. OFICIAL: [REDACTED]
COLONIA: [REDACTED] RFC: [REDACTED] CURP: [REDACTED]
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: [REDACTED] NOMBRE DEL CONTACTO: [REDACTED]
CORREO ELECTRÓNICO: [REDACTED]
TELÉFONO LOCAL: [REDACTED]
CELULAR: [REDACTED]

Bajo protesta de decir verdad, juro que
el inmueble no se encuentra en
estado litigioso alguno:

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: _____

CELULAR: _____ FIRMA: _____

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

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

EN CALCULO ESTRUCTURAL

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

EN INSTALACIONES

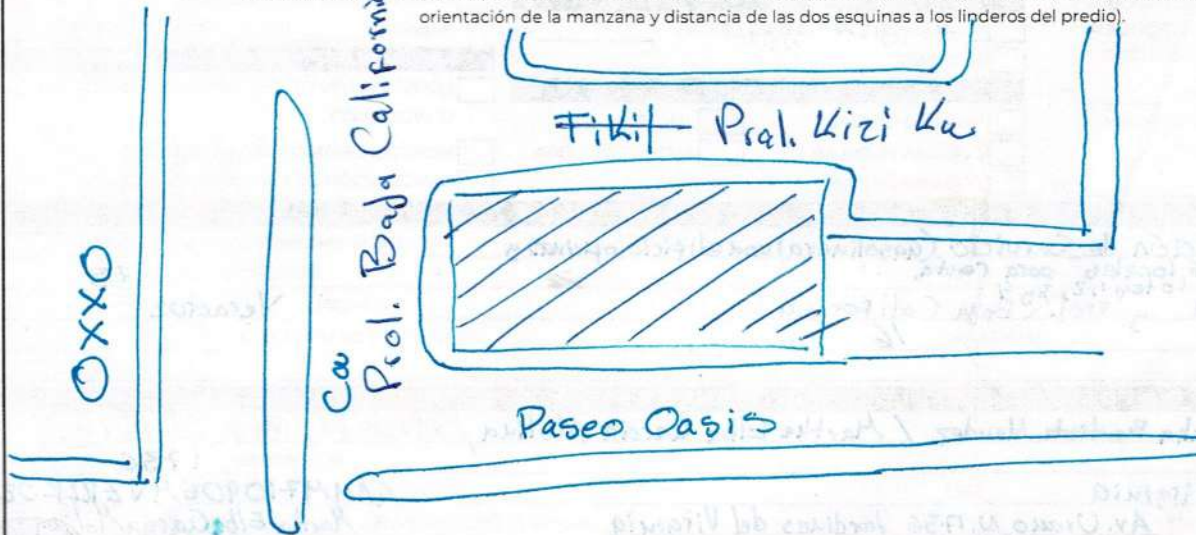
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
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 perjuicio de las penas en que incurrán 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

