



H. Veracruz, Ver., a 12 de marzo de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2215/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en Carretera a Dos Lomas, no. oficial 3225, fracción de la parcela 35 Z-1 P2/2, manzana 014 cat., perteneciente al ejido Valente Díaz del Municipio de Veracruz, Ver.

C. PEDRO JOSÉ YRIBARREN FENTANES
PRESENTE

C. PEDRO GERARDO YRIBARREN DE VILLA
PRESENTE

GAS DEL ATLÁNTICO, S. A. DE C. V.

C. JOSÉ GERARDO CUEVA LUNA

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 11 de marzo de 2025, para el predio ubicado en Carretera a Dos Lomas, no. oficial 3225, fracción de la parcela 35 Z-1 P2/2, manzana 014 cat., ejido Valente Díaz del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de [REDACTED] m², según consta Escritura Pública Número 18,405, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 16,774, Volumen 839, de la sección primera, de fecha 15 de octubre de 2004, y con número de cuenta catastral [REDACTED], donde manifiesta la intención de desarrollar una **estación de carburación de gas LP**, 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. Pedro José Yribarren Fentanes**, mediante Instrumento Público Número 18405, Libro 202, de fecha 30 de agosto de 2004, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 26, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Pasaporte mexicano como identificación oficial del propietario, **C. Pedro José Yribarren Fentanes**; con clave [REDACTED].
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED].
4. Poder que otorga, **C. Pedro José Yribarren Fentanes** a favor de **C. Pedro Gerardo Yribarren de Villa**, mediante Escritura Pública Número 47580, Libro 849, de fecha 15 de junio de 2016, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 4, de la Décimo Séptima demarcación notarial con sede en la ciudad de Veracruz, Ver.





H. Veracruz, Ver., a 12 de marzo de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2215/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en Carretera a Dos Lomas, no. oficial 3225, fracción de la parcela 35 Z-1 P2/2, manzana 014 cat., perteneciente al ejido Valente Díaz del Municipio de Veracruz, Ver.

5. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Pedro Gerardo Yribarren de Villa**; con clave [REDACTED]
6. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED] que suscriben **C. Pedro Gerardo Yribarren de Villa**, representando al **C. Pedro José Yribarren Fentanes**, en su carácter de "arrendador" y por otra parte **Gas del Atlántico, S. A. de C. V.**, representado por **C. José Gerardo Cueva Luna**, como "el arrendatario".
7. Acredita su constitución, la persona moral denominada **Gas del Atlántico, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número 2988, Volumen 12, Libro 8, de fecha 11 de septiembre de 1996, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 108, con sede en la ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León., debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
8. Poder que otorga **Gas del Atlántico, S. A. de C. V.** a favor de **C. José Gerardo Cueva Luna**, mediante Escritura Pública Número 12781, Libro 119, de fecha 27 de septiembre de 2011, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 108, con sede en la ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León., debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
9. Credencial de elector, como identificación oficial del representante legal, **C. José Gerardo Cueva Luna**; con clave [REDACTED]
10. Deslinde Municipal, folio **D-1677/21**, de fecha 03 de febrero de 2021, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
11. Certificación, folio No. **AC-567**, referente a la Sesión Ordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Veracruz, celebrada el 10 de diciembre de 2024, correspondiente al acta número 132, expedida por la Secretaría del H. Ayuntamiento de Veracruz.
12. Croquis de localización y reporte fotográfico del predio.
13. Recibo de pago folio 20250311/38/00007, de fecha 11 de marzo 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 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 9A, Valente Díaz**, con vocación **habitacional, ID:D09A**, 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)**.



ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en Carretera a Dos Lomas, no. oficial 3225, fracción de la parcela 35 Z-1 P2/2, manzana 014 cat., perteneciente al ejido Valente Díaz del Municipio de Veracruz, Ver.

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;



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 10 de diciembre del año 2024, por el Honorable Cabildo de este Ayuntamiento de Veracruz, Ver., se aprobó en el acta número 132, para autorizar el cambio de uso de suelo comercial a nivel Sector e Infraestructura de Gas, con un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 70%, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 280% y máximo de 4 niveles de construcción (plata baja y 3 niveles), para la operación de una Estación de Carburación de Gas L. P. (gasera). 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.



H. Veracruz, Ver., a 12 de marzo de 2025.
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2215/2025
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en Carretera a Dos Lomas, no. oficial 3225, fracción de la parcela 35 Z-1 P2/2, manzana 014 cat., perteneciente al ejido Valente Díaz 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 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





VERACRUZ

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

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

US/2215/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: US/2215/2025 FECHA DE INGRESO: _____ FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TDC-COZO-841
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: _____ NÚMERO DE EXPEDIENTE: _____ FECHA DEL RESOLUTIVO: _____

DATOS DE INSCRIPCIÓN 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**
- VECES _____ m²
 - OBRA NUEVA _____ m²
 - REVALIDACIÓN DE LICENCIA _____ m²
 - REMODELACIÓN _____ m²
 - REGULARIZACIÓN _____ m²
 - AMPLIACIÓN _____ m²
 - CAMBIO DE PROYECTO _____ m²
 - DEMOLICIÓN _____ m²
 - BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml
 - ESTACIONAMIENTO _____ cajones _____ m²
 - PATIOS DESCUBIERTOS _____ m²
 - CISTERNAS _____ m³
 - TANQUES SUBTERRANEOS _____ m³
 - ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES _____ ml
 - MOVIMIENTOS DE TIERRA _____ m³
 - OTRAS LICENCIAS: _____
 - REMODELACION INTERIOR _____ m²
 - REMODELACIÓN DE FACHADA _____ m²
 - LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.
tipo de obra: _____ long.: _____ ml
 - LICENCIA DE VIA PÚBLICA 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.: _____ m²
 - FUSIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m²
- 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 VÍA PÚBLICA
- TOPOGRAFIA**
- ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ ml
 - DESLINDE _____ m²
- 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 GARANTIA 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

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Estación de Carburación de gas L.P. "Dos Lomas" Indicar si se encuentra en centro histórico:

DOMICILIO: Calle Seminario - Dos Lomas, fracción de la parcela 35 Z/1 P/2, NÚMERO OFICIAL: 3225

ENTRE CALLES: _____ MUNICIPIO: Veracruz

LOTE NÚMERO: _____ MANZANA: _____ NUMERO DE VIVIENDAS: N/a

COLONIA: Ejido Valente Díaz.

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: GAS DEL ATLANTICO S.A. DE C.V.

DOMICILIO: Calle Las Palmas, lote 12, 13, 14 NO. OFICIAL: _____

COLONIA: Bruno Pagliai RFC: GAT960911GI5 CURP: _____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____ NOMBRE DEL CONTACTO: _____

CORREO ELECTRÓNICO: _____

TELÉFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____

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

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: _____

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 CÁLCULO 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 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

11 MAR 2025

RECIBIDO

SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS

FIRMA

SELLO DE RECEPCIÓN