



H. Veracruz, Ver., a 26 de marzo de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2226/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en boulevard Manuel Ávila Camacho esquina calle Sporting, lote 20, manzana 019 catastral perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver.

**INMOBILIARIA ALJA, S. A. DE C. V.**  
**C. FRANCISCO JAVIER AILLAUD RANGEL**  
**PRESENTE**

**CADENA COMERCIAL OXXO, S. A. DE C. V.**  
**C. DAYANNA MIROSHLAWA REYES MORENO**  
**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 19 de marzo de 2025, para el predio ubicado en boulevard Manuel Ávila Camacho esquina calle Sporting, lote 20, manzana 019 catastral perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **██████ m<sup>2</sup>**, según consta en Escritura pública número 23872, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 14435, volumen 361, de la sección primera, de fecha 21 de diciembre de 2000, y con número de cuenta catastral **████████████████████** donde manifiesta la intención de desarrollar una **tienda de conveniencia con venta de vinos y licores**, 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, **Inmobiliaria Alja, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número 23872, Volumen 1005, de fecha 23 de junio de 2000, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 29, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Inmobiliaria Alja, S. A. de C. V.**, y la designación del representante legal **C. Francisco Javier Aillaud Rangel**, mediante Escritura Pública Número 11030, Volumen 500, de fecha 18 de noviembre de 1992, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 29, con sede en la ciudad de Veracruz, Veracruz, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Francisco Javier Aillaud Rangel**; con clave **██████████**
4. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con clave catastral **████████████████████**
5. Contrato de arrendamiento, de fecha 01 de septiembre de 2024, que suscriben **Inmobiliaria Alja, S. A. de C. V.** representada por el **C. Francisco Javier Aillaud Rangel** en su carácter de "arrendador" y



**VERACRUZ**

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 26 de marzo de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2226/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en boulevard Manuel Ávila Camacho esquina calle Sporting, lote 20, manzana 019 catastral perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver.

por otra parte **Cadena Comercial Oxxo, S. A. de C. V.**, representada por **C. José Ramon Arjona Reyes**, en su carácter de "arrendatario".

6. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Cadena Comercial Oxxo, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número 29953, Volumen 103, de fecha 17 de diciembre de 1991, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 60, con sede en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
7. Poder que otorga **Cadena Comercial Oxxo, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Dayanna Miroshlawa Reyes Moreno**, mediante Escritura Pública Número 26583, Libro 750, de fecha 02 de mayo de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 121, con sede en la ciudad de Monterrey Nuevo León.
8. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C Dayanna Miroshlawa Reyes Moreno**; con clave [REDACTED]
9. Croquis de localización y reporte fotográfico del predio.
10. Recibo de pago folio 20250319/07/00020, de fecha 19 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 de Ordenamiento, Mejoramiento y Revitalización del Centro Histórico de Veracruz, publicado en la Gaceta Oficial del Estado no. Extraordinario 15 en fecha 12 de enero de 2007, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 3044, volumen 153, de la sección primera, de fecha 09 de febrero de 2007, el predio referido se ubica en el **Sub-sector 8.- Frente de Mar**, con vocación: **habitacional y mixto**, con una **densidad media alta de 41 a 50 viv/ha**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **0.60**, un Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) de **2.40 a 4.80**, equivalente de **4 a 8 niveles de construcción (planta baja y siete niveles)**, altura permitida de **12 a 24 metros**; nivel patrimonial: **sin valor patrimonial**.

Donde **está permitido:**

1. **Uso comercial:** venta de abarrotes, comestibles, y comida elaborada sin comedor, panaderías, minisupers,





**VERACRUZ**

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 26 de marzo de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2226/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en boulevard Manuel Ávila Camacho esquina calle Sporting, lote 20, manzana 019 catastral perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver.

misceláneas, venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas, autoservicio, turísticas, gimnasios y adiestramiento físico, oficinas, despachos y consultorios, representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares, galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre, cafés, restaurantes y cenadurías, auditorios, teatros, cines, salas de concierto, cineteca, hoteles, hostales y albergues, instalaciones portuarias, centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público;

**Donde está condicionado:**

1. **Uso habitacional:** unifamiliar y plurifamiliar;
2. **Uso comercial:** salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías, y laboratorios fotográficos y digitales, bancos y casas de cambio, asilos de ancianos, casas de cuna, otras instituciones de asistencia, bibliotecas, librerías y web café, internet archivos, cantinas bares, cervecerías y video bares, centros de convenciones, clubes sociales, salones para banquetes, boliches, billares, pistas de patinaje, estacionamientos públicos y gasolineras;
3. **Uso de equipamiento:** Educación, Cultura, Salud, Asistencia Social, Comercio, Abasto, Comunicaciones, Transporte, Recreación, Deporte, Administración Pública y Servicios Urbanos, se aplicará la normatividad que tiene SEDESOL y la SEDERE;
4. **Uso para preservación ecológica:** viveros, bosques, etc;

**Donde no está permitido:**

1. **Uso habitacional:** dúplex;
2. **Uso comercial:** bodega de productos no perecederos y bienes muebles, venta de material de construcción y madereras, tiendas departamentales, centro comercial, venta y renta de vehículos y maquinaria, talleres automotrices, llanteras, talleres de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores, y bicicletas, baños públicos, servicio de alquiler de artículos en general, hospital de urgencias, de especialidades, general y centro médico, centros de salud, clínicas de urgencias y clínicas en general, laboratorios dentales de análisis, clínicos y radiografías, veterinarias, y tiendas de animales, guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos, escuelas primarias, academias de danza, belleza, contabilidad, computación e idiomas, escuelas secundarias y secundarias técnicas, escuelas preparatorias, institutos técnicos, centro de capacitación, cch, conalep, vocacionales, politécnicos, tecnológicos, universidades, centros de estudios de posgrado, y escuelas normales, templos y lugares para culto, instalaciones religiosas seminarios y conventos, fondas y comedores, centros nocturnos y discotecas, centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles, centros deportivos, puestos de socorro y centrales de ambulancias, agencias funerarias, terminales de auto transporte urbano y foráneo, estaciones del sistema de transporte colectivo, helipuertos, agencias de correos telégrafos y teléfonos, centrales telefónicas sin atención al público, estaciones repetidoras de comunicación celular;
3. **Uso industrial:** micro industria, industria doméstica sin riesgo.
4. **Uso para infraestructura:** subestaciones eléctricas, planta de tratamiento, etc.

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.



**ARQ. MÓNICA DINORAH LUNA GAZCON**  
 COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ**  
 DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

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





**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA  
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

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

**EN INSTALACIONES**

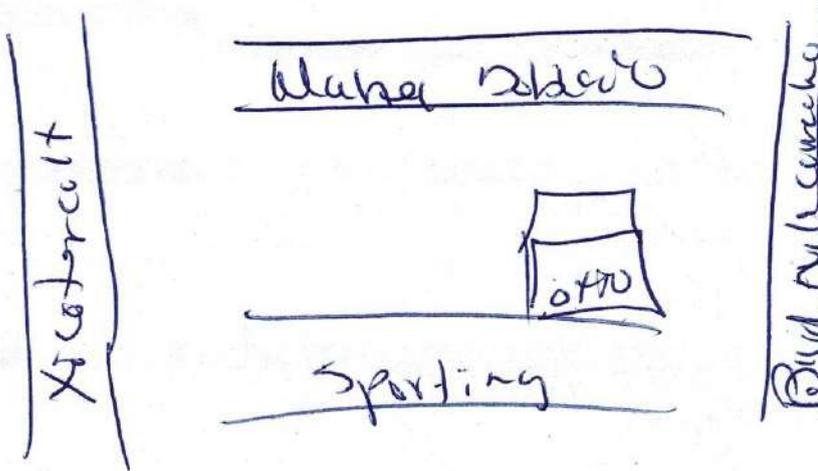
NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO: \_\_\_\_\_  
 COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
 CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_  
 CORREO ELECTRONICO: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

**EN DISEÑO URBANO**

NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO: \_\_\_\_\_  
 COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
 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 una autoridad competente, debidamente fundados y motivados.

Usted podrá consultar el aviso de privacidad integral en: [transparencia@veracruzmunipicio.gob.mx](mailto:transparencia@veracruzmunipicio.gob.mx) así como en el área de recepción de las

**H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**

19 MAR 2015

**RECIBIDO**

SUBDIRECCION DE TRAMITES Y SERVICIOS

HORA \_\_\_\_\_

**SELLO DE RECEPCION**