



H. Veracruz, Ver., a 01 de abril de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2232/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en carretera federal Xalapa-Veracruz, lote 30, manzana 002 catastral perteneciente a la colonia Valente Díaz del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. LUCIOLA GARCÍA CARREÑO
PRESENTE**

**COMERCIALIZADORA Y URBANIZADORA DE
BIENES DEL SURESTE, S. A. DE C. V.
C. ALMA IRIS CONTRERAS PÉREZ**

**LA FERRE COMERCIALIZADORA, S. A. DE C. V.
C. ADÁN REYES VERA
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 marzo de 2025, para el predio ubicado en carretera federal Xalapa-Veracruz, lote 30, manzana 002 catastral perteneciente a la colonia Valente Díaz del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **██████████ m²**, según consta en Escritura pública número 36, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 3028, volumen 152, de la sección primera, de fecha 04 de marzo de 2011, y con número de cuenta catastral **██████████**, donde manifiesta la intención de desarrollar una **ferretería**, 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. Luciola García Carreño**, mediante Escritura pública número 36, libro 1, de fecha 16 de diciembre de 2010, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 26, de la Décimo Cuarta Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Fortín de las Flores, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial de la propietaria, **C. Luciola García Carreño**, con clave **██████████**.
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral **██████████**.
4. Contrato de arrendamiento, de fecha 01 de octubre de 2024, que suscriben **C. Luciola García Carreño**, como "el arrendador" y por otra parte **Comercializadora y Urbanizadora de Bienes del Sureste, S. A. de C. V.**, representada por la **C. Alma Iris Contreras Pérez**, como "el arrendatario".
5. Acredita su constitución la persona moral, **Comercializadora y Urbanizadora de Bienes del Sureste, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 7101, volumen 72, de fecha 06 de agosto de 1994, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 14, con sede en la ciudad de Villahermosa, Tabasco, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
6. Poder que otorga, **Comercializadora y Urbanizadora de Bienes del Sureste, S. A. de C. V.** a favor de **C. Alma Iris Contreras Pérez**, mediante Escritura pública número 5126, volumen 171, de fecha 04 de





H. Veracruz, Ver., a 01 de abril de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2232/2025
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en carretera federal Xalapa-Veracruz, lote 30, manzana 002 catastral perteneciente a la colonia Valente Díaz del Municipio de Veracruz, Ver.

- julio de 2022, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 153, con sede en la ciudad de Naucalpan de Juárez, Estado de México.
7. Credencial para votar como identificación oficial de la apoderada legal, **C. Alma Iris Contreras Pérez**, con clave [REDACTED]
 8. Contrato de subarrendamiento, de fecha [REDACTED] que suscriben **Comercializadora y Urbanizadora de Bienes del Sureste, S. A. de C. V.**, representada por el **C. Juan Gabriel García Adame**, como "el subarrendador" y por otra parte **La Ferre Comercializadora, S. A. de C. V.**, representada por el **C. Erick Espinoza Ayala**, como "el subarrendatario".
 9. Acredita su constitución la persona moral, **La Ferre Comercializadora, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 47758, de fecha 22 de octubre de 2003, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 8, con sede en la ciudad de Tlalnepantla Estado de México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
 10. Poder que otorga **La Ferre Comercializadora, S. A. de C. V.** a favor de **C. Adán Reyes Vera**, mediante Escritura pública número 6320, volumen 225, de fecha 21 de junio de 2003, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 153, con sede en la ciudad de Naucalpan de Juárez, Estado de México.
 11. Credencial para votar como identificación oficial del apoderado legal, **C. Adán Reyes Vera**, con clave [REDACTED]
 12. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
 13. Recibo de pago folio 20250325/23/00004, de fecha 25 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 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, Carretera federal 140 Xalapa-Veracruz**, tramo vial de carr. a Dos Lomas a límite municipal, con vocación **Industria y comercio regional, ID: 29**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 240%, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles)**.





H. Veracruz, Ver., a 01 de abril de 2025.
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2232/2025
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en carretera federal Xalapa-Veracruz, lote 30, manzana 002 catastral perteneciente a la colonia Valente Díaz del Municipio de Veracruz, Ver.

Donde no aplica:

1. **Uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar;
2. **Uso mixto;**

Donde está permitido:

1. **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;
2. **Uso de equipamiento:** para vialidad regional.
3. **Uso industrial:** ligera, mediana y pesada.
4. **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).

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



ARQ. MÓNICA DINORAH LUNA GAZCÓN
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO



Eliminado: 5 espacios, Con fundamento legal: artículo 112 y 116 de la Ley General De Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículo 3 Fracción XXXII; 11 Fracción VII; 60, 65, 66, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículo 3 Fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia. Artículos Noveno y Trigésimo Octavo Lineamientos Generales de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como la elaboración de Versiones Públicas; emitidos por el INAI.
En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos. Se suprimieron. (Correo Electrónico, Celular, Nombre de Contacto; Firmas, Dirección).



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

US/2232/19

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: US/2232/19 FECHA DE INGRESO: _____ FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TDU-1010
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: _____ NÚMERO DE EXPEDIENTE: _____ FECHA DEL RESOLUTIVO: 052

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 | |
|--|----------------|
| <input type="checkbox"/> VECES | 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 SUBTERRANEOS | 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"/> REMODELACION INTERIOR | m ² |
| <input type="checkbox"/> REMODELACIÓN DE FACHADA | m ² |
| <input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES. | |
| tipo de obra: _____ long: _____ ml | |
| <input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES | |
| _____ días: longitud: _____ ml | |

- | USO DE SUELO | |
|--|---|
| <input checked="" 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 lotes: _____ Superf: _____ m ² | |
| <input type="checkbox"/> FUSIÓN lotes: _____ 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 NUMERO OFICIAL _____ ml | |
| <input type="checkbox"/> DESLINDE _____ m ² | |
| CONSTANCIAS | |
| <input type="checkbox"/> NUMERO OFICIAL | <input type="checkbox"/> CALLE |
| <input type="checkbox"/> COLONIA POPULAR | <input type="checkbox"/> AVANCE DE OBRA |
| <input type="checkbox"/> TERMINO DE OBRA | |

- | LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL | |
| <input type="checkbox"/> ORDEN DE PUBLICACIÓN | |
| <input type="checkbox"/> PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL | |
| <input type="checkbox"/> DICTAMEN TECNICO LEGAL | |
| <input type="checkbox"/> RELOTIFICACIÓN | |
| <input type="checkbox"/> MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN | |
| <input type="checkbox"/> AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO | |
| <input type="checkbox"/> PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN | |
| <input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN | |
| <input type="checkbox"/> ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio) | |
| <input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: _____ m ² número de lotes: _____ | |
| <input type="checkbox"/> ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO | |
| <input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: _____ m ² número de lotes: _____ | |
| REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO | |
| <input type="checkbox"/> CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO | |
| <input type="checkbox"/> MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN | |
| <input type="checkbox"/> CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN | |

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: USO COMERCIAL (FERRETERIA Y ACERO) Indicar si se encuentra en centro histórico:
DOMICILIO: CARRETERA FEDERAL LÍNEA 140, CARRET. XALAPA-VERACRUZ NÚMERO OFICIAL: _____
ENTRE CALLES: URSULO GALVAN E HIPOLITO SALDAÑA MUNICIPIO: TEJERÍA
LOTE NÚMERO: _____ MANZANA: _____ NUMERO DE VIVIENDAS: _____
COLONIA: VALENTIN DIAZ

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: LA FERRE COMERCIALIZADORA
DOMICILIO: PRIMERO DE MAYO NO. OFICIAL: 120-301
COLONIA: SAN ANDRES ATOTO RFC: FCO 0310234W3 CURP: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____ NOMBRE DEL CONTACTO: _____
CORREO ELECTRÓNICO: neves@laferra.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 RAZÓN SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CÉDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRÓNICO: _____
TELÉFONO LOCAL: _____

**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 CALCULO 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 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@veracruzmunicipio.gob.mx así como en el área de recepción de las

