



H. Veracruz, Ver., a 16 de mayo de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1713/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Cinco esq. calle Doce, fusión de lotes 12 y 1, manzana 22 perteneciente a la colonia San José I del Municipio de Veracruz, Ver.

INMOBILIARIA LAS GARDENIAS, S. A. DE C. V.

C. ANTONIO DE JESÚS RUÍZ ORTIZ

PRESENTE

INMOBILIARIA LA ZAMORANA, S. A. DE C. V.

C. ANTONIO DE JESÚS RUÍZ ORTIZ

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 16 de mayo de 2024, para el predio ubicado en calle Cinco esquina calle Doce, fusión de lotes 12 y 1, manzana 22 perteneciente a la colonia San José I 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 Número [REDACTED], Volumen [REDACTED] de la [REDACTED] sección, de fecha [REDACTED], con número de cuenta catastral [REDACTED] según corresponde, 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 **Inmobiliaria Las Gardenias, 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] de la [REDACTED] Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de [REDACTED] Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Cédula catastral no. [REDACTED], de fecha [REDACTED] con clave catastral [REDACTED], expedida por la Dirección de Planeación Catastral del H. Ayuntamiento de Veracruz.
3. Acredita su constitución la empresa denominada, **Inmobiliaria Las Gardenias S. A. de C. V.**, y la designación del representante legal **C. Antonio de Jesús Ruiz Ortiz**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED], Volumen [REDACTED] de fecha [REDACTED] pasada ante la fe de la Notaría Pública no. [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
4. Credencial para votar, como identificación oficial del representante legal, **C. Antonio de Jesús Ruiz Ortiz**; con clave [REDACTED]
5. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED], que suscriben **Inmobiliaria las Gardenias, S. A. de C. V.**, representada por **C. Luz Raquel Espinoza Hernández** como "la



VERA
+CRUZ

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 16 de mayo de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1713/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Cinco esq. calle Doce, fusión de lotes 12 y 1, manzana 22 perteneciente a la colonia San José I del Municipio de Veracruz, Ver.

arrendadora" y por otra parte **Inmobiliaria la Zamorana, S. A. de C. V.**, representada por el **C. Antonio de Jesús Ruiz Ortiz**, como "el arrendatario".

6. Acredita su constitución la empresa denominada, **Inmobiliaria la Zamorana, S. A. de C. V.**, y la designación del representante legal **C. Antonio de Jesús Ruiz Ortiz**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED], Volumen [REDACTED] de fecha [REDACTED], pasada ante la fe de la Notaría Pública no. [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

7. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en otorgar la presente:

CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

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 Asentamiento Humano, 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.

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, el predio referido se ubica en el **Distrito 9, San José, con vocación Habitacional, ID: D09**, señalando una Densidad máxima 268viv/ha, para predios con una superficie mayor a 201.00m²; donde está permitido el uso habitacional: unifamiliar y multifamiliar; uso mixto bajo: cuando en la planta baja presenta un uso distinto al habitacional, y los niveles superiores son habitacionales. Hasta el 34% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional; uso comercial a nivel barrio: comercios y servicios de consumo cotidiano, con cobertura a nivel colonia o fraccionamiento y preferentemente de alcance peatonal, tales como: alimentos (restaurantes y locales de comida), tiendas de abarrotes, minisúper, tienda de conveniencia, minorista local (Papelería, electrónica, ferretería, mercería, tienda de ropa, pinturas, florería, perfumería, zapatería, óptica, joyería, tienda naturista, regalos, fotos, copias, uniformes, auto lavado)





H. Veracruz, Ver., a 16 de mayo de 2024.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1713/2024
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Cinco esq. calle Doce, fusión de lotes 12 y 1, manzana 22 perteneciente a la colonia San José I del Municipio de Veracruz, Ver.

y/o farmacias; uso de equipamiento para vialidad local, donde no está permitido el uso industrial ni el uso para infraestructura; 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).

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**. Por lo que deberá tramitar la Licencia de Uso de Suelo en caso de requerir Licencia de Construcción y/o Régimen de Condominio.

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 autoriza algún tipo de obra. 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.

El proyecto deberá proporcionar, el número de cajones de estacionamiento en función del uso al que se pretenda destinar el predio, de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.

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





**H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
2022 - 2025**
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
Y DESARROLLO URBANO US/17
FORMATO MULTITRÁMITE

US/17/3/2024

PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTONICO

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____

DOMICILIO: _____

COLONIA: _____

CEDULA PROFESIONAL: _____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

CORREO ELECTRONICO: _____

TELEFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____

NO. OFICIAL: _____

RFC: _____

CURP: _____

REGISTRO S.S.A. _____

EN CALCULO ESTRUCTURAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____

DOMICILIO: _____

COLONIA: _____

CEDULA PROFESIONAL: _____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

CORREO ELECTRONICO: _____

TELEFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____

NO. OFICIAL: _____

RFC: _____

CURP: _____

REGISTRO S.S.A. _____

FIRMA

EN INSTALACIONES

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____

DOMICILIO: _____

COLONIA: _____

CEDULA PROFESIONAL: _____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

CORREO ELECTRONICO: _____

TELEFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____

NO. OFICIAL: _____

RFC: _____

CURP: _____

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: _____

NO. OFICIAL: _____

RFC: _____

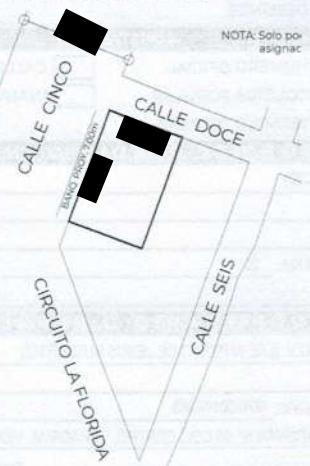
CURP: _____

REGISTRO S.S.A. _____

FIRMA

CROQUIS DE LOCALIZACION

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 incurran aquellos que se conduzcan con falsedad de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. La actuación administrativa de la autoridad y 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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

16 MAY 2024

RECIBIDO

FIRMA

SELLO DE RECEPCIÓN