



H. Veracruz, Ver., a 04 de junio de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2381/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Nicolás Bravo número 938, lote 030 catastral, manzana 49 perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. LUIS NOSAKA MATSUMOTO
PRESENTE**

**TIENDAS CHEDRAUI, S. A. DE C. V.
C. JOSÉ LUIS RAMÍREZ COLÍN
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 28 de mayo de 2025, para el predio ubicado en avenida Nicolás Bravo número 938, lote 030 catastral, manzana 49 perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 21746, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 2367, volumen 60, de la sección primera, de fecha 25 de febrero de 2000, y con número de cuenta catastral [REDACTED]; donde manifiesta la intención de desarrollar un **minisúper**, 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. Luis Nosaka Matsumoto**, mediante Escritura Pública Número 21746, Volumen 819, de fecha 15 de febrero de 2000, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 28, 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. Luis Nosaka Matsumoto**, con clave [REDACTED].
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con clave catastral [REDACTED].
4. Contrato de arrendamiento, de fecha 24 de abril de 2025, que suscriben **C. Luis Nosaka Matsumoto** como "el arrendador" y por otra parte **Tiendas Chedraui, S. A. de C. V.**, representado por **C. Guillermo Martínez Aguirre**, como "el arrendatario".
5. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Tiendas Chedraui, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número 12526, Volumen 76, Tomo 2, de fecha 01 de julio de 1985, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 12, con sede en la ciudad de Jalapa-Enríquez, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.





VERACRUZ

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 04 de junio de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2381/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Nicolás Bravo número 938, lote 030 catastral, manzana 49 perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

6. Poder que otorga **Tiendas Chedraui, S. A. de C. V.**, a favor del **C. José Luis Ramírez Colín**, mediante Escritura Pública Número 8632, volumen 163, de fecha 06 de junio de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 26, con sede en la ciudad de Banderilla, Ver.
7. Credencial para votar como identificación oficial del apoderado legal **C. José Luis Ramírez Colín**; con clave [REDACTED].
8. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
9. Recibo de pago folio 20250528/23/00034 de fecha 28 de mayo de 2025.

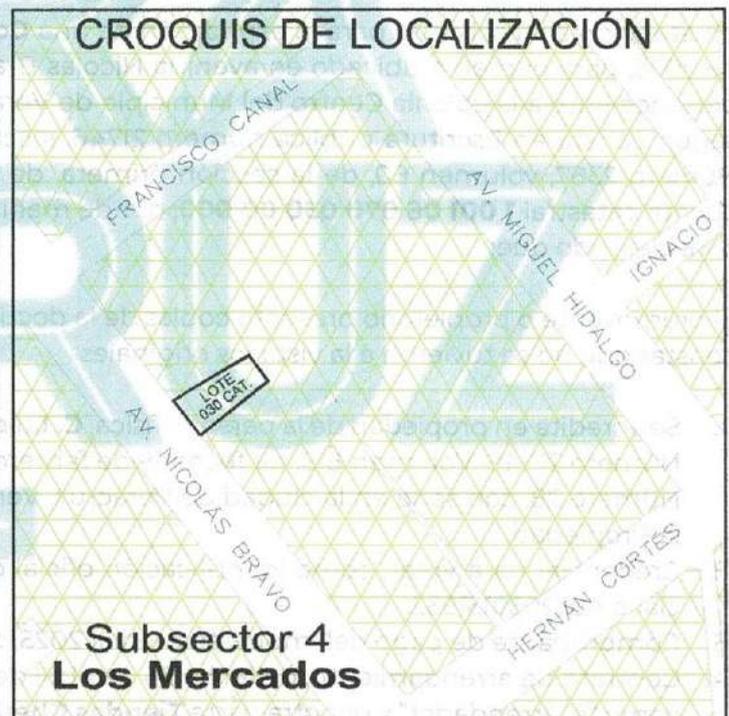
Con fundamento en los artículos 115 fracción V incisos a), y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 fracción XI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 71 fracción XII de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio 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 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 4.- Los Mercados**, con vocación: **habitacional y mixto**, con una **densidad media de 31 a 40 viv/ha**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **0.70**, un Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) de **2.10 a 2.80**, equivalente de **3 a 4 niveles de construcción (planta baja y tres niveles)**, altura permitida de **9 a 12 metros**; nivel patrimonial: **sin valor patrimonial**.

Donde está **permitido**:

1. **Uso habitacional:** unifamiliar,
2. **Uso comercial:** venta de abarrotes, comestibles, y comida elaborada sin comedor, panaderías, minisupers, misceláneas, venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas, talleres de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores, y bicicletas, salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías, y laboratorios fotográficos y digitales, bancos y casas de cambio, fondas y comedores.





Donde está **condicionado**:

1. **Uso comercial:** bodega de productos no perecederos y bienes muebles, autoservicio, tiendas departamentales, centro comercial, turísticas, talleres automotrices, llanteras, veterinarias, y tiendas de animales, puestos de socorro y centrales de, ambulancias, terminales de auto transporte urbano y foráneo, estacionamientos públicos y gasolineras, centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público
2. **Uso industrial:** microindustria, industria doméstica sin riesgo.
3. **Uso de equipamiento:** educación, cultura, salud, asistencia social, comercio, abasto, comunicaciones, transporte, recreación, deporte, administración pública y servicios urbanos, de acuerdo con la normatividad que tiene la SEDESOL y la SEDERE.
4. **Uso para preservación ecológica:** viveros, bosques, etc.

Donde **NO** está permitido:

1. **Uso habitacional:** plurifamiliar y dúplex.
2. **Uso comercial:** venta de material de construcción y madereras, venta y renta de vehículos y maquinaria, baños públicos, gimnasios y adiestramiento físico, servicio de alquiler de artículos en general, oficinas, despachos y consultorios, representaciones oficiales, embajadas, y oficinas consulares; 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, asilos de ancianos, casas de cuna, otras instituciones de asistencia, guarderías, jardines de niños, 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, galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre, bibliotecas, librerías y web café, internet archivos, templos y lugares para culto, instalaciones religiosas seminarios y conventos, cafés, restaurantes y cenadurías, centros nocturnos y discotecas, cantinas bares, cervecerías y video bares, auditorios, teatros, cines, salas de concierto, cines, centros de convenciones, centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles, clubes sociales, salones para banquetes, centros deportivos, boliches, billares, pistas de patinaje, hoteles, hostales y albergues, agencias funerarias, estaciones del sistema de transporte colectivo, instalaciones portuarias, helipuertos agencias de correos telégrafos y teléfonos, centrales telefónicas sin atención al público, estaciones repetidoras de comunicación celular.
3. **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.





ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Nicolás Bravo número 938, lote 030 catastral, manzana 49 perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

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 GAZCONI MORA **MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA**
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL **SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO**

c.c.p. Archivo/ Mínutario
 JCTS/MAAA/MDLG/OUCH



Eliminado: 7 espacios, Con fundamento legal: con fundamento legal: la Ley General De Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículo 3 Fracción XXXIII; 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. (Clave catastral, Correo Electrónico, Celular, Nombre de Contacto, Firmas, Dirección).



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

US/238/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: US/238/2025 FECHA DE INGRESO: _____ FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-0020
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: _____ NÚMERO DE EXPEDIENTE: _____ FECHA DEL RESOLUTIVO: 927

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 | | USO DE SUELO | |
|--|----------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> VECES | m ² | <input checked="" type="checkbox"/> CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN | |
| <input type="checkbox"/> OBRA NUEVA | m ² | <input type="checkbox"/> CAMBIO DE USO DE SUELO | |
| <input type="checkbox"/> REVALIDACIÓN DE LICENCIA | m ² | <input type="checkbox"/> LICENCIA DE USO DE SUELO | |
| <input type="checkbox"/> REMODELACIÓN | m ² | <input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO | |
| <input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN | m ² | <input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO | |
| <input type="checkbox"/> AMPLIACIÓN | m ² | LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN | |
| <input type="checkbox"/> CAMBIO DE PROYECTO | m ² | <input type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN | lotes: _____ Superf.: _____ m ² |
| <input type="checkbox"/> DEMOLICIÓN | m ² | <input type="checkbox"/> FUSIÓN | lotes: _____ Superf.: _____ m ² |
| <input type="checkbox"/> BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml | | IMAGEN URBANA | |
| <input type="checkbox"/> ESTACIONAMIENTO cajones | m ² | <input type="checkbox"/> FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA | |
| <input type="checkbox"/> PATIOS DESCUBIERTOS | m ² | <input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B | |
| <input type="checkbox"/> CISTERNAS | m ³ | <input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B | |
| <input type="checkbox"/> TANQUES SUBTERRANEOS | m ³ | <input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO C | |
| <input type="checkbox"/> ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES | ml | <input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C | |
| <input type="checkbox"/> MOVIMIENTOS DE TIERRA | m ³ | <input type="checkbox"/> PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA | |
| <input type="checkbox"/> OTRAS LICENCIAS: | | <input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA | |
| <input type="checkbox"/> REMODELACION INTERIOR | m ² | TOPOGRAFÍA | |
| <input type="checkbox"/> REMODELACIÓN DE FACHADA | m ² | <input type="checkbox"/> ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ ml | |
| <input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES. | | <input type="checkbox"/> DESLINDE _____ | |
| <input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES | | <input type="checkbox"/> NUMERO OFICIAL _____ | <input type="checkbox"/> CALLE _____ |
| d/ías: _____ longitud. _____ ml | | <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: _____ | |
| <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: MINISUPER DE LA CADENA DE TIENDAS CHEDRAUI NÚMERO OFICIAL: 938
BRAVO
ENTRE CALLES: FRANCISCO CANAL Y HERNAN CORTES MUNICIPIO: VERACRUZ
LOTE NÚMERO: 81,57 MODERNO MANZANA: 49 NUMERO DE VIVIENDAS: _____
COLONIA: CENTRO

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA KIRA S.A. DE C.V.
DOMICILIO: AV. CONSTITUYENTES (ALCALDIA MIGUEL HIDALGO) NO. OFICIAL: 1150
COLONIA: LOMAS ALTAS RFC: IKI910801P20 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: _____ FIRMA: _____

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 CÁLCULO 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,



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

2022 2

SUBDIRECCION DE
M. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

28 MAY 2025

RECIBIDO

SUBDIRECCION DE TRAMITES Y LICENCIAS

SELLA DE RECEPCION

FIRMA