



H. Veracruz, Ver., a 18 de julio de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2465/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Pedro I. Mata no. 271, porción perteneciente a la parcela 1, manzana 112 cat. perteneciente a la colonia Pedro I. Mata del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. OLIMPIA SÁNCHEZ RAMOS DE GONZÁLEZ
PRESENTE**

**COMERCIAL DIVER, S. A. DE C. V.
C. OLIMPIA SÁNCHEZ RAMOS DE GONZÁLEZ
PRESENTE**

**GANADEROS PRODUCTORES DE LECHE PURA, S. A. P. I. DE C. V.
C. NOEMÍ GIRÓN BERNAL
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 11 de julio de 2025, para el predio ubicado en calle Pedro I. Mata no. 271, porción perteneciente a la parcela 1, manzana 112 cat. perteneciente a la colonia Pedro I. Mata del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura Pública Número 13262, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 5432, Volumen 106, de la sección primera, de fecha 19 de julio de 1990; con número de cuenta catastral [REDACTED]; 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. Olimpia Sánchez Ramos de González**, mediante Escritura pública número 13262, volumen 92, tomo 2, de fecha 11 de julio de 1990, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 22, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial de la propietaria, **C. Olimpia Sánchez Ramos**; con clave [REDACTED].
3. Comprobante de pago del impuesto predial del 2025, con clave catastral [REDACTED].
4. Contrato de comodato, de fecha [REDACTED], que suscriben **C. Olimpia Sánchez Ramos**, como "el comodante" y por otra parte **Comercial Diver, S. A. de C. V.**, como "la comodataria".
5. Acredita su constitución la persona moral, **Comercial Diver, S. A. de C. V.** mediante Escritura Pública Número 8898, Volumen 172, de fecha 05 de febrero de 1983, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 1, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.





NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 18 de julio de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2465/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Pedro I. Mata no. 271, porción perteneciente a la parcela 1, manzana 112 cat. perteneciente a la colonia Pedro I. Mata del Municipio de Veracruz, Ver.

6. Poder que otorga **Comercial Diver, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Olimpia Sánchez Ramos de González**, mediante Escritura Pública Número 25506, Volumen 474, de fecha 06 de abril de 2005, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 1, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial con sede en la ciudad de Veracruz, Ver.
7. Contrato de arrendamiento, de fecha 14 de marzo de 2023, que suscriben **Comercial Diver, S. A. de C. V.**, representada por **C. Olimpia Sánchez Ramos**, como "el arrendador" y por otra parte **Ganaderos Productores de Leche Pura, S. A. P. I. de C. V.**, representada por el **C. Mónica Mayela Olivo González**, como "el arrendatario".
8. Acredita su constitución la persona moral **Ganaderos Productores de Leche Pura, S. A. P. I. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número 22945, Volumen 545, Folio 140, de fecha 15 de agosto de 2014, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 99, con sede en la ciudad de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
9. Poder que otorga **Ganaderos Productores de Leche Pura, S. A. P. I. de C. V.**, a favor de **C. Noemí Girón Bernal**, mediante Escritura pública número 17354, volumen 370, folio 127, de fecha 14 de abril de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 90, con sede en la ciudad de Tultitlán, Estado de México.
10. Credencial para votar como identificación oficial de la representante legal, **C. Noemí Girón Bernal**; con clave 0881099381470.
11. Certificación, folio No. **AC-629**, referente a la Sesión Ordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Veracruz, celebrada el 20 de mayo de 2025, correspondiente al acta número 145, expedida por la Secretaría del H. Ayuntamiento de Veracruz.
12. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
13. Recibo de pago folio 20250711/09/00012, de fecha 11 de julio 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 **Distrito 3, Pedro I. Mata**, con vocación **Centro de barrio y Habitacional, ID:D03X**, 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)**.





**VERA
CRUZ**

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 18 de julio de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2465/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Pedro I. Mata no. 271, porción perteneciente a la parcela 1, manzana 112 cat. perteneciente a la colonia Pedro I. Mata 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;
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 20 de mayo del año 2025, por el Honorable Cabildo de este Ayuntamiento de Veracruz, Ver., se aprobó en el acta número 145, para autorizar el cambio de uso de suelo a uso comercial a nivel regional, para la construcción del proyecto "bodega de almacenamiento, centro de distribución, operación y comercialización de productos lácteos y sus derivados". 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.

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.





H. Veracruz, Ver., a 18 de julio de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2465/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Pedro I. Mata no. 271, porción perteneciente a la parcela 1, manzana 112 cat. perteneciente a la colonia Pedro I. Mata 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 GAZCÓN
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO

TERRITORIAL
ELABORÓ



MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

Vo. Bo.

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





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

US/2465/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: 05/2465/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TDU-0020
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 970

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		
☐ VECES	_____	m ²
☐ OBRA NUEVA	_____	m ²
☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA	_____	m ²
☐ REMODELACIÓN	_____	m ²
☐ REGULARIZACIÓN	_____	m ²
☐ AMPLIACIÓN	_____	m ²
☐ CAMBIO DE PROYECTO	_____	m ²
☐ DEMOLICIÓN	_____	m ²
☐ BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml	_____	m ²
☐ ESTACIONAMIENTO _____ cajones	_____	m ²
☐ PATIOS DESCUBIERTOS	_____	m ²
☐ CISTERNAS	_____	m ³
☐ TANQUES SUBTERRANEOS	_____	m ³
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	_____	ml
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA	_____	m ³
☐ OTRAS LICENCIAS: _____	_____	
☐ REMODELACION INTERIOR	_____	m ²
☐ REMODELACIÓN DE FACHADA	_____	m ²
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.	_____	
tipo de obra: _____ long.: _____ ml	_____	
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES	_____	
d'as: _____ 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.: _____ m ²		
☐ FUSIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m ²		
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 _____ m ²		
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 GARANTÍA 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: _____ m ² número de lotes: _____	
☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO	
☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: _____ m ² 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: Ed. alm. cen. de dist. op y com. de prod. lac y dev. Indicar si se encuentra en centro histórico:
DOMICILIO: Calle Pedro I Mata NÚMERO OFICIAL: 271
ENTRE CALLES: Calle das y H. Galeana MUNICIPIO:
LOTE NÚMERO: MANZANA: NÚMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: Pedro I. Mata

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Almendra Sánchez Ramos NO. OFICIAL:
DOMICILIO: RFC: CURP:
COLONIA: DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRÓNICO: 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: NO. OFICIAL:
DOMICILIO: RFC: CURP:
COLONIA: CÉDULA PROFESIONAL: REGISTRO MUNICIPAL: REGISTRO S.S.A.
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: CORREO ELECTRÓNICO:

**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 CALCULO 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

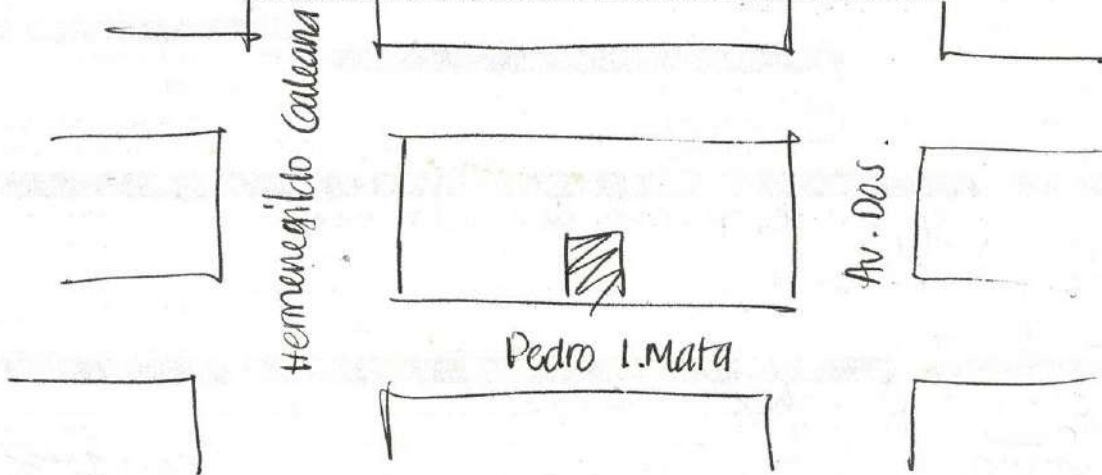
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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 aplicarán 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 JUL 2025

RECIBIDO

SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS

HORA 11:08

SELLO DE RECEPCIÓN