



H. Veracruz, Ver., a 15 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2643/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en carretera Veracruz-Mata Cocuite número oficial 3,699, fracción de la parcela 12 Z-1 P1/1, manzana 014 catastral perteneciente al Ejido Mata Cocuite del Municipio de Veracruz, Ver.

C. TEODORA RODRÍGUEZ GARCÍA
C. AGUSTÍN HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ
PRESENTE

GAS DEL ATLÁNTICO, S. A. DE C. V.
C. JOSÉ GERARDO CUEVA LUNA
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 08 de octubre de 2025, para el predio ubicado en carretera Veracruz-Mata Cocuite número oficial 3,699, fracción de la parcela 12 Z-1 P1/1, manzana 014 cat. perteneciente al ejido Mata Cocuite del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Título de Propiedad número 000000002864/002, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 1,061, volumen 54, de la sección primera, de fecha 17 de enero de 2005, 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 denominada, **C. Teodora Rodríguez García**, mediante Título de Propiedad no. 000000002864/0002, de fecha 24 de mayo de 2000 en el que acredita el 77.38% de la titularidad de derecho que en pro-indiviso es propiedad de un grupo de 2 individuos de la parcela no. 12 Z-1 P1/1 del ejido Mata Cocuite.
2. Credencial para votar como identificación oficial de la propietaria, **C. Teodora Rodríguez García**, con clave [REDACTED].
3. Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración que otorga **C. Teodora Rodríguez García** a favor de **C. Agustín Hernández Rodríguez**, mediante Escritura Pública Número 4,001, Volumen 83, de fecha 18 de mayo de 2022, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 42, con sede en la ciudad de Alvarado, Veracruz.
4. Credencial para votar como identificación oficial del apoderado legal, **C. Agustín Hernández Rodríguez**, con clave [REDACTED].
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED].
6. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED], que suscriben **C. Teodora Rodríguez García**, representada por el **C. Agustín Hernández Rodríguez**, como "el arrendador" y por otra parte **Gas del Atlántico, S. A. de C. V.**, representada por el **C. José Gerardo Cueva Luna**, como "el arrendatario".
7. Acredita su constitución, la persona moral denominada **Gas del Atlántico, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 2988, volumen 12, libro 8, de fecha 11 de septiembre de 1996, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 108, con sede en la ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León, debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.





H. Veracruz, Ver., a 15 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2643/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en carretera Veracruz-Mata Cocuite número oficial 3,699, fracción de la parcela 12 Z-1 P1/I, manzana 014 catastral perteneciente al Ejido Mata Cocuite del Municipio de Veracruz, Ver.

8. Poder que otorga **Gas del Atlántico, S. A. de C. V.** a favor de **C. José Gerardo Cueva Luna**, mediante Escritura Pública Número 12781, Libro 119, de fecha 27 de septiembre de 2011, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 108, con sede en la ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León.
9. Credencial de elector, como identificación oficial del representante legal, **C. José Gerardo Cueva Luna**; con clave [REDACTED]
10. Certificación, folio No. **AC-464**, referente a la Sesión Ordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Veracruz, celebrada el 18 de julio de 2024, correspondiente al acta número 115, expedida por la Secretaría del H. Ayuntamiento de Veracruz.
11. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
12. Recibo de pago folio 20251008/23/00010, de fecha 08 de octubre 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 la **Reserva 24, Reserva Habitacional**, con vocación **Habitacional**, **ID: R24**, 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)**.

Donde **está permitido**:

1. **Uso habitacional**: unifamiliar y multifamiliar;
2. **Uso mixto medio**: con base en los niveles permisibles, hasta el 50% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional.
3. **Uso comercial a nivel distrito**: comercio y servicios especializados que sirven a un distrito, siempre y cuando, no genere impacto urbano o ambiental negativo a la zona en la que se ubique;
4. **Uso de equipamiento**: para vialidad local.

Donde **está condicionado**:

1. **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





H. Veracruz, Ver., a 15 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2643/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en carretera Veracruz-Mata Cocuite número oficial 3,699, fracción de la parcela 12 Z-1 P1/1, manzana 014 catastral perteneciente al Ejido Mata Cocuite del Municipio de Veracruz, Ver.

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).

Donde **NO** está permitido:

1. **Uso industrial.**

En Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada en fecha 18 de julio del año 2024, por el Honorable Cabildo de este Ayuntamiento de Veracruz, Ver., se aprobó en el acta número 115, para autorizar el cambio de uso de suelo, de suelo comercial a nivel barrio y de equipamiento para vialidad local, a uso comercial a nivel sector y de equipamiento para vialidad principal y/o primaria, para la operación de una Estación de Carburación (Gasera). 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.

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 GAZCON **COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**
ARQ. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA **SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO**
Vo. Bo.



**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

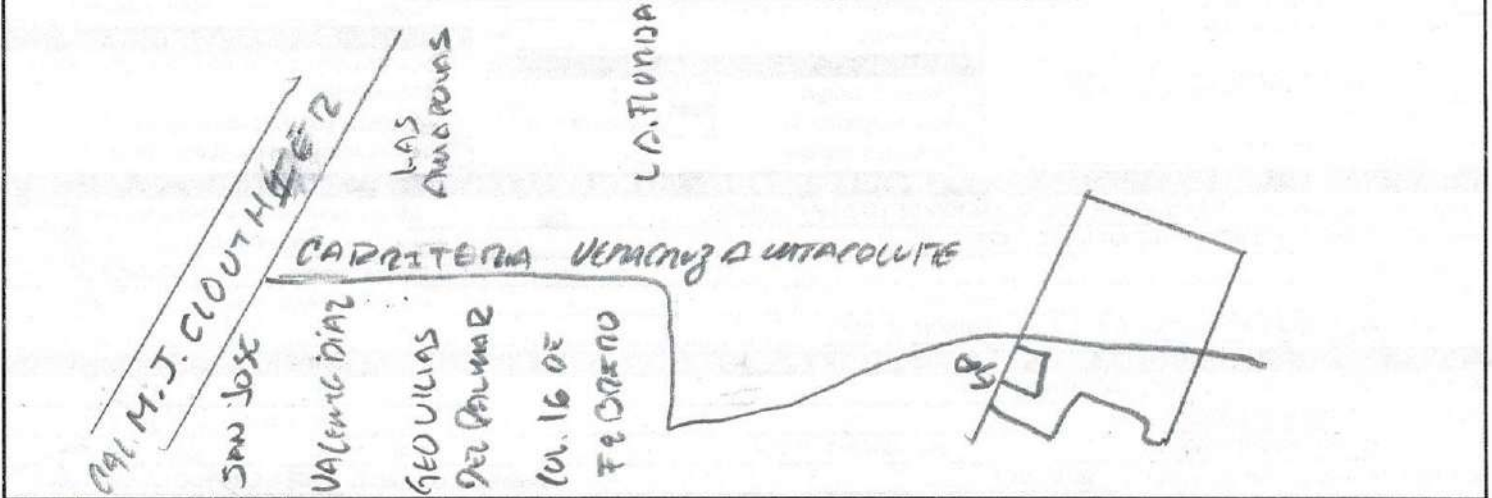
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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, 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 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

08 OCT 2025

RECIBIDO

SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS

HORA 12:11 PM

SELLO DE RECEPCIÓN