



H. Veracruz, Ver., a 05 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2706/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Simón Bolívar número 1082, lote 5, manzana 52 perteneciente a la colonia Ignacio Zaragoza del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. JOSÉ FÉLIX FRAGOSO VILLEGAS
PRESENTE**

**SALUCOM, S. A. DE C. V.
C. SABINO CORTÉS RAMÍREZ
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 29 de octubre de 2025, para el predio ubicado en avenida Simón Bolívar número 1082, lote 5, manzana 52 perteneciente a la colonia Ignacio Zaragoza del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 32873, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 6961, volumen 349, de la sección primera, de fecha 18 de septiembre de 2020, y 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. José Félix Fragoso Villegas**, mediante Escritura pública número 32873, volumen 1000, de fecha 16 de enero de 2020, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 16 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 del propietario, **C. José Félix Fragoso Villegas**, con clave [REDACTED]
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED]
4. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED], que suscriben **C. José Félix Fragoso Villegas**, como "el arrendador" y por otra parte **Salucom, S. A. de C. V.**, representada por el **C. Octavio Álvarez Aldrete**, como "el arrendatario".
5. Acredita su constitución la persona moral **Salucom, S. A. de C. V.**, y la designación del representante legal **C. Sabino Cortés Ramírez**, mediante Escritura pública número 64574, tomo 413, de fecha 06 de mayo de 2013, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 12, con sede en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
6. Credencial para Votar como identificación oficial del representante legal, **C. Sabino Cortés Ramírez**, con clave [REDACTED]
7. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
8. ☒ Recibo de pago folio 20251029/06/00030, de fecha 29 de octubre de 2025.





ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Simón Bolívar número 1082, lote 5, manzana 52 perteneciente a la colonia Ignacio Zaragoza del Municipio de Veracruz, Ver.

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 24, Simón Bolívar**, con vocación **eje de comercio local**, ID: 24, señalando una **densidad máxima 402viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 201.00m², con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 480%, equivalente a **6 niveles máximo de construcción (planta baja y cinco 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 primaria o principal;

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 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.**~~





NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 05 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2706/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Simón Bolívar número 1082, lote 5, manzana 52 perteneciente a la colonia Ignacio Zaragoza del Municipio de Veracruz, Ver.

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 ELABORÓ
MTBA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA, DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Vo. Bo.



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



Eliminado: 7 espacios, Con fundamento legal: artículos 115 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículos 3 fracción XXI, 8 fracción X, 42, 43, 50 fracción XXV, 84, 85 fracción III, 97, 101, 103 Y 104 de la Ley 250 de la materia; artículos 2 fracción IV, 3 fracción X y XI, 10, 11 y 12 de la Ley 251 de Protección de Datos personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Veracruz. En virtud de tratarse de datos personales identificativos. Se suprimieron: (CLAVE CATASTRAL, CORREO ELECTRÓNICO, CELULAR, NOMBRE DE CONTACTO, FIRMAS, DIRECCIÓN).

SIMON BOLIVAR



VERACRUZ
NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

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

US/2706/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: US/2710/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TDO-CO70-1082
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO:

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
0961	349	18	09	00	17

CLAVE CATASTRAL						
TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO. DIG.

TRÁMITES A SOLICITAR

- LICENCIA DE CONSTRUCCION
- ☐ VECES
 - ☐ OBRA NUEVA
 - ☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA
 - ☐ REMODELACIÓN
 - ☐ REGULARIZACIÓN
 - ☐ AMPLIACIÓN
 - ☐ CAMBIO DE PROYECTO
 - ☐ DEMOLICIÓN
 - ☐ BARDAS largo: ml alto: ml
 - ☐ ESTACIONAMIENTO cajones
 - ☐ PATIOS DESCUBIERTOS
 - ☐ CISTERNAS
 - ☐ TANQUES SUBTERRANEOS
 - ☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES
 - ☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA
 - ☐ OTRAS LICENCIAS:
 - ☐ REMODELACION INTERIOR
 - ☐ REMODELACIÓN DE FACHADA
 - ☐ 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
 - días: 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.: m²
 - ☐ FUSIÓN lotes: Superf.: m²
 - ☐ 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
 - ☐ DESLINDE
 - ☐ CONSTANCIAS
 - ☐ NUMERO OFICIAL
 - ☐ COLONIA POPULAR
 - ☐ TERMINO DE OBRA
 - ☐ CALLE
 - ☐ AVANCE DE OBRA

- LOTIFICACION 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: m² número de lotes:
 - ☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO
 - ☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL
 - superficie: m² 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: farmacias de la Paz Indicar si se encuentra en centro histórico:
DOMICILIO: Carz. SIMON BOLIVAR NUMERO OFICIAL: 1082-local-1
ENTRE CALLES: AV. LA FOFAJA Y AV. 20 de NOVIEMBRE MUNICIPIO: VERACRUZ
LOTE NÚMERO: MANZANA: NUMERO DE VIVIENDAS: N/A
COLONIA: IGNACIO ZARAGOZA, C.P. 91910

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: SIMON S.A. DE CVL NO. OFICIAL: 1082 local-C
DOMICILIO: Carz. SIMON BOLIVAR RFC: B02060112BY0 CURP: N/A
COLONIA: IGNACIO ZARAGOZA
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: REGISTRO MUNICIPAL: REGISTRO S.S.A.
CÉDULA PROFESIONAL:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:
CORREO ELECTRÓNICO:
TELÉFONO LOCAL:
CELULAR: FIRMA

**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 CÁLCULO 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 _____

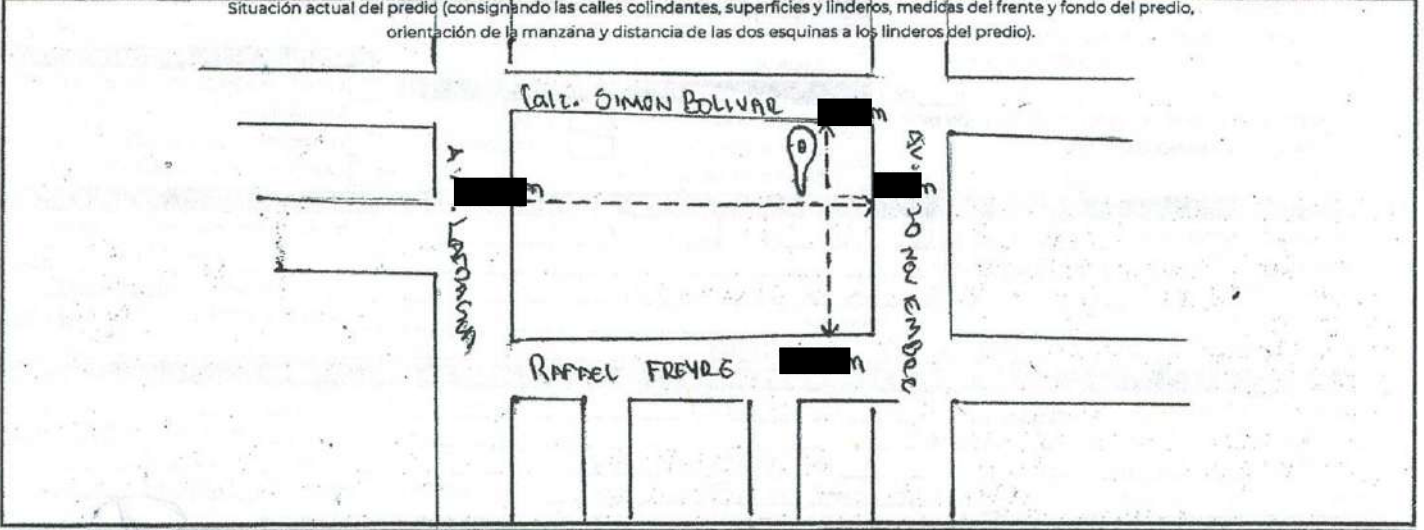
EN INSTALACIONES

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



En caso de que los datos personales o las informaciones proporcionadas por el particular resulten falsos, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicio de las acciones legales que se conduzcan con libertad no sujeta a los pronunciamientos 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@veracruzmuniciplio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

29 OCT 2025

RECIBIDO

SELLO DE RECEPCIÓN