



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

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2707/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida 20 de noviembre número 110 antiguo, 717 moderno, lote 010 catastral, manzana 100 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. MONSERRAT DE LOS ÁNGELES GARCÍA MARTÍN
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 20 de noviembre número 110 antiguo, 717 moderno, lote 010 catastral, manzana 100 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **m²**, según consta en Escritura pública número 10237, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 8613, volumen 431, de la sección primera, de fecha 13 de octubre de 2023, y con número de cuenta catastral **;** 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. Monserrat de los Ángeles García Martín**, mediante Escritura pública número 10237, libro 236, de fecha 19 de julio de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 65 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. Monserrat de los Ángeles García Martín**, con clave **;**
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral **;**
4. Contrato de arrendamiento, de fecha **;** que suscriben **C. Monserrat de los Ángeles García Martín**, 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 **;**
7. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
8. ~~Recibo~~ Recibo de pago folio 20251029/06/00031, de fecha 29 de octubre de 2025.





ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida 20 de noviembre número 110 antiguo, 717 moderno, lote 010 catastral, manzana 100 catastral perteneciente a la colonia Centro 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 3, 20 de noviembre**, tramo vial de calle Azueta a Paso y Troncoso (sólo aceras sureste), con vocación **habitacional y comercio de distrito, ID: 3**, señalando una **densidad máxima 201viv/ha**, para predios con una superficie hasta de 200.00m², con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **240%**, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles)**.



Donde **está permitido**:

1. **Uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar;
2. **Uso mixto bajo:** cuando en la planta baja o primer nivel presenta un uso distinto al habitacional, y los niveles superiores son habitacionales. Con base en los niveles permisibles asignados, hasta el 34% 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





H. Veracruz, Ver., a 05 de noviembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2707/2025
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida 20 de noviembre número 110 antiguo, 717 moderno, lote 010 catastral, manzana 100 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

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.**

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
ELABORÓ

2022 - 2025
AUTORIZA
VERACRUZ
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO
Vo. Bo.

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



20 de nov



VERACRUZ
INVESTIR PUERTO, NUESTRA CASA

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

US/2707/2025

FORMATO MULTITRAMITE

NÚMERO DE TRAMITE: US/2711/2025 FECHA DE INGRESO: 20/11/2025 FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: 8613 NÚMERO DE EXPEDIENTE: 431 FECHA DEL RESOLUTIVO: 10/11/2025

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NÚMERO	TOMO	DIA	MES	AÑO	Z. REG.
8613	431	13	10	23	17

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

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

☐ VECES m²

☐ OBRA NUEVA m²

☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA m²

☐ REMODELACIÓN m²

☐ REGULARIZACIÓN m²

☐ AMPLIACIÓN m²

☐ CAMBIO DE PROYECTO m²

☐ DEMOLICIÓN m²

☐ BARDAS Largo: ml alto: ml

☐ ESTACIONAMIENTO cajones m²

☐ PATIOS DESCUBIERTOS m²

☐ CISTERNAS m³

☐ TANQUES SUBTERRANEOS m³

☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES ml

☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA m³

☐ OTRAS LICENCIAS:

☐ REMODELACION INTERIOR m²

☐ REMODELACIÓN DE FACHADA m²

☐ 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 SUBDIVISION / FUSION

☐ SUBDIVISION lotes: Superf.: m²

☐ FUSION 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 ml

☐ DESLINDE m²

CONSTANCIAS

☐ NUMERO OFICIAL CALLE

☐ COLONIA POPULAR AVANCE DE OBRA

☐ TERMINO 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: AV. 20 de noviembre NÚMERO OFICIAL: 717

ENTRE CALLES: Co. Virgilio Uribe y ACUETA MUNICIPIO: Veracruz

LOTE NÚMERO: MANZANA: NÚMERO DE VIVIENDAS: N/A

COLONIA: Centro, C.P. 91700

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: SAURON S.A. DE C.V.

DOMICILIO: AV. 20 de noviembre NO. OFICIAL: 717

COLONIA: Centro RFC: BODG0112840 CURP: N/A

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:

CORREO ELECTRÓNICO:

TELÉFONO LOCAL: Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno.

CELULAR:

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:

CELULAR: FIRMA

**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).



Por este croquis de localización, si a los informes o declaraciones proporcionados por el particular resultan falsos, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes, en virtud de la Ley de Acceso a la Información Pública y de la Ley de Protección de Datos Personales, así como de los ordenamientos legales aplicables. La activación administrativa de la autoridad y la de los interesados no sujeta 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

