



H. Veracruz, Ver., a 20 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2751/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Mariano Arista esquina avenida Francisco I. Madero, lote 006 catastral, manzana 049 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

COMPAÑÍA OPERADORA DE TEATROS, S. A. DE C.V.
C. JESÚS MORALES AGUILAR
PRESENTE

NUEVA ELEKTRA DEL MILENIO, S. A. DE C. V.
C. GUILLERMO ANTONIO PULIDO BARRIOS
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 13 de noviembre de 2025, para el predio ubicado en calle Mariano Arista esquina avenida Francisco I. Madero, lote 006 catastral, manzana 049 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 47, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 4379, volumen 79, de la sección primera, de fecha 05 de junio de 1990, 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 moral, **Compañía Operadora de Teatros, S. A.**, mediante Escritura pública número 47, volumen 4, de fecha 27 de febrero de 1990, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 164, con sede en el Distrito Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral **Compañía Operadora de Teatros, S. A. de C.V.**, y la designación del representante legal **C. Jesús Morales Aguilar**, mediante Escritura pública número 71575, libro 1425, de fecha 21 de abril de 2004, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 140 con sede en el Distrito Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Credencial para Votar, como identificación oficial del representante legal, **C. Jesús Morales Aguilar**, con clave [REDACTED].
4. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED].
5. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED], que suscriben **Compañía Operadora de Teatros, S. A. de C.V.**, representada por el **C. Jesús Morales Aguilar**, como "el arrendador" y por otra parte **Nueva Elektra del Milenio, S. A. de C. V.**, representada por el **C. Guillermo Antonio Pulido Barrios**, como "el arrendatario".





H. Veracruz, Ver., a 20 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2751/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Mariano Arista esquina avenida Francisco I. Madero, lote 006 catastral; manzana 049 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

6. Acredita su constitución la persona moral, **Nueva Elektra del Milenio, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 103484, libro 2008, folio 19731, de fecha 13 de diciembre de 2016, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 140 con sede en México, Distrito Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
7. Poder que otorga **Nueva Elektra del Milenio, S. A. de C. V.** a favor de **C. Guillermo Antonio Pulido Barrios**, mediante Escritura pública número 103646, libro 2011, folio 198025, de fecha 10 de enero de 2017, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 140 con sede en México, Distrito Federal.
8. Credencial para Votar, como identificación oficial del representante legal, **C. Guillermo Antonio Pulido Barrios**, con clave [REDACTED]
9. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
10. Recibo de pago folio 20251113/52/00045, de fecha 13 de noviembre de 2025.

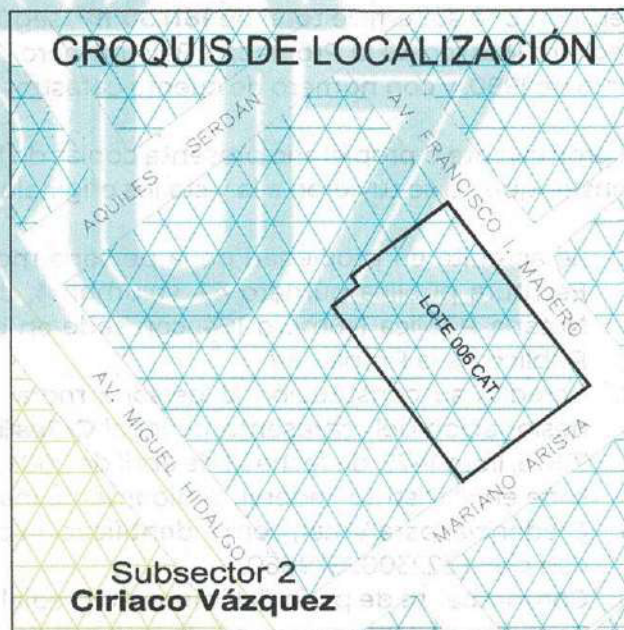
Con fundamento en los artículos 115 fracción V incisos a), y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 fracción XI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 71 fracción XII de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio 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 **Subsector 2.- Ciriaco Vázquez**, con vocación: **habitacional y mixto**, con una **densidad baja de 1 a 20 viv/ha**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de **0.80**, un Coeficiente de utilización de Suelo (CUS) de **0.80 a 1.60** y de **1 a 2 niveles máximo** (equivalente a planta baja y un nivel), altura permitida de **3 a 6 metros**; nivel patrimonial: **sin valor patrimonial**.

Donde está **permitido**:

1. **Uso habitacional:** unifamiliar y plurifamiliar.
2. **Uso comercial:** venta de abarrotes, comestibles, y comida elaborada sin comedor, panaderías, minisupers, misceláneas, venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas, autoservicio, turísticas, gimnasios y adiestramiento físico, salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías, y laboratorios fotográficos y digitales, oficinas, despachos y consultorios, representaciones oficiales, embajadas, y oficinas consulares,





NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 20 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2751/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Mariano Arista esquina avenida Francisco I. Madero, lote 006 catastral, manzana 049 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

bancos y casas de cambio, veterinarias, y tiendas de animales, 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, cafés, restaurantes y cenadurías, hoteles, hostales y albergues,

3. **Uso industrial:** microindustria, industria doméstica sin riesgo.

Donde está **condicionado**:

1. **Uso comercial:** departamentales, centro comercial, talleres de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores, y bicicletas, 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, templos y lugares para culto, instalaciones religiosas seminarios, y conventos, fondas y comedores, centros nocturnos y discotecas, cantinas bares, cervecerías y video bares, auditorios, teatros, cines, salas de concierto, cineteca, centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles, clubes sociales, salones para banquetes, centros deportivos, boliches, billares, pistas de patinaje, estacionamientos públicos y gasolineras, centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público, centrales telefónicas sin atención al público, estaciones repetidoras de comunicación celular.
2. **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 SEDESOL y la SEDERE.
3. **Uso para preservación ecológica:** Viveros, bosques, etc.

Donde no está **permitido**:

1. **Uso habitacional:** dúplex
2. **Uso comercial:** bodega de productos no perecederos y bienes muebles, venta de material de construcción y madereras, venta y renta de vehículos y maquinaria, talleres automotrices, llanteras, baños públicos, servicio de alquiler de artículos en general, asilos de ancianos, casas de cuna, otras instituciones de asistencia, centros de convenciones, puestos de socorro y centrales de ambulancias, agencias funerarias, terminales de auto transporte urbano y foráneo, estaciones del sistema de transporte colectivo, instalaciones portuarias, helipuertos, agencias de correos telégrafos y teléfonos.
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.





H. Veracruz, Ver., a 20 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2751/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Mariano Arista esquina avenida Francisco I. Madero, lote 006 catastral, manzana 049 catastral 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 GAZCON **DIR. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA**
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL **SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO**
TERRITORIAL **Vo. Bo.**
ELABORÓ

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





¡NUESTRO PUEBLO, NUESTRA CASA!

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

4512751/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: US/2751/2025 FECHA DE INGRESO: 13/11/2025 FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TCH/US/051/25
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.
4379	79	05	06	1990	17

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

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN			USO DE SUELO			LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS		
☐ VECES	m ²		☒ CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN			☐ CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL		
☐ OBRA NUEVA	m ²		☐ CAMBIO DE USO DE SUELO			☐ ORDEN DE PUBLICACIÓN		
☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA	m ²		☐ LICENCIA DE USO DE SUELO			☐ PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL		
☐ REMODELACIÓN	m ²		☐ ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO			☐ DICTAMEN TECNICO LEGAL		
☐ REGULARIZACIÓN	m ²		☐ REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO			☐ RELOTIFICACIÓN		
☐ AMPLIACIÓN	m ²		LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN			☐ MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN		
☐ CAMBIO DE PROYECTO	m ²		☐ SUBDIVISIÓN	lotes: <u> </u>	Superf.: <u> </u> m ²	☐ AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO		
☐ DEMOLICIÓN	m ²		☐ FUSIÓN	lotes: <u> </u>	Superf.: <u> </u> m ²	☐ PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN		
☐ BARDAS largo: <u> </u> ml alto: <u> </u> ml			IMAGEN URBANA			☐ ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN		
☐ ESTACIONAMIENTO cajones	m ²		☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA			☐ ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)		
☐ PATIOS DESCUBIERTOS	m ²		☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B			☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL	superficie: <u> </u> m ² número de lotes: <u> </u>	
☐ CISTERNAS	m ³		☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B			☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO		
☐ TANQUES SUBTERRANEOS	m ³		☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C			☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL	superficie: <u> </u> m ² número de lotes: <u> </u>	
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	ml		☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C			REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO		
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA	m ³		☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA			☐ CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO		
☐ OTRAS LICENCIAS:			☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA			☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN		
☐ REMODELACION INTERIOR	m ²		TOPOGRAFIA			☐ CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN		
☐ REMODELACIÓN DE FACHADA	m ²		☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL	<u> </u> ml				
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.			☐ DESLINDE	<u> </u> m ²				
tipo de obra: <u> </u> long.: <u> </u> ml			CONSTANCIAS					
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES			☐ NUMERO OFICIAL	<u> </u>	☐ CALLE			
días: <u> </u> longitud. <u> </u> ml			☐ COLONIA POPULAR	<u> </u>	☐ AVANCE DE OBRA			
			☐ TERMINO DE OBRA	<u> </u>				

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE
PREDIO DESTINADO PARA: CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE ENSEDES ELECTRODOMESTICOS MENORES Indicar si se encuentra en centro histórico: SI
DOMICILIO: MARIANO ARISTA NÚMERO OFICIAL: 1020
ENTRE CALLES: ESQUINA FRANCISCO I. MADRERO MUNICIPIO: VERACRUZ
LOTE NÚMERO: MANZANA: NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: CENTRO

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: NOVA ELECTRA DE MEXICO SA DE CV
DOMICILIO: MARIANO ARISTA NO. OFICIAL: 1020
COLONIA: CENTRO RFC: ECE9610253TA CURP:
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: FIRMA:
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:

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTONICO**

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 CALCULO 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

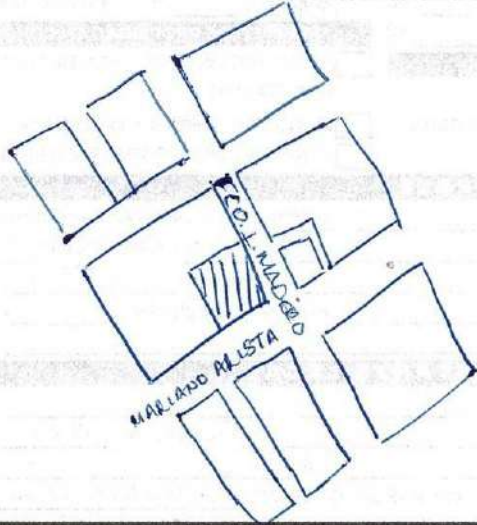
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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 aplicarán 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 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

