



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

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2837/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Xa'na, parcela 25 Z-9 P1/1 perteneciente al Ejido Las Bajadas del Municipio de Veracruz, Ver.

C. SILVIA MARTÍNEZ OCHOA

GASOLINERA HAZEL, S. A. DE C. V.
C. JUAN MANUEL RAFAEL MOYA MEDINA
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 diciembre de 2025, para el predio ubicado en avenida Xa'na, parcela 25 Z-9 P1/1 perteneciente al Ejido Las Bajadas del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **[REDACTED] m²**, según consta en Título de Propiedad Numero 000000011428, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 14590, tomo 730, de la sección primera, de fecha 29 de noviembre de 2011, 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. Silvia Martínez Ochoa**, mediante Título de Propiedad Número 000000011428, de fecha 06 de octubre de 2011, emitido en la ciudad de Xalapa, Veracruz.
2. Credencial para votar como identificación oficial de la propietaria, **C. Silvia Martínez Ochoa**; con clave **[REDACTED]**.
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral **[REDACTED]**.
4. Contrato de arrendamiento, de fecha **[REDACTED]**, que suscriben por una parte el **C. Silvia Martínez Ochoa**, como "el arrendador" y por otra parte **Gasolinera Hazel, S. A. de C. V.**, representado por **C. José Luis Vela Rangel**, como "el arrendatario".
5. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Gasolinera Hazel, S. A. de C. V.**, y la designación del representante legal **C. Juan Manuel Rafael Moya Medina**, mediante Escritura Pública Número 45568, Volumen 1028, de fecha 21 de octubre de 2020, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 12, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
6. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal **C. Juan Manuel Rafael Moya Medina**; con clave **[REDACTED]**.
7. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
8. Recibo de pago folio 20251208/23/00040, de fecha 08 de diciembre de 2025.





NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

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

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2837/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Xa'na, parcela 25 Z-9 P1/1 perteneciente al Ejido Las Bajadas 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

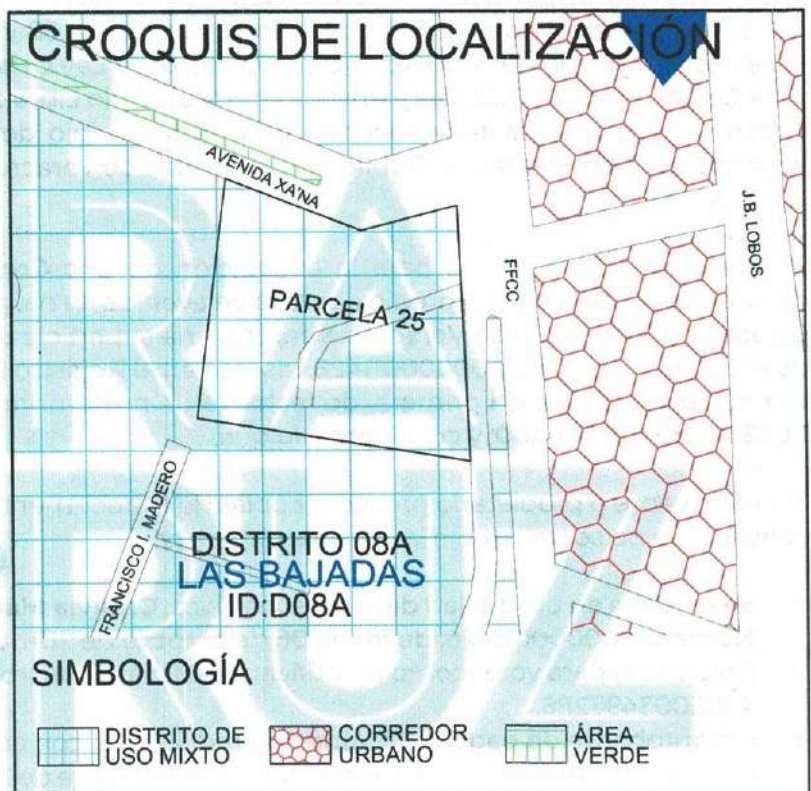
Una vez constatado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado, Tomo CCIV, Núm. Ext.498 de fecha 15 de diciembre de 2021, inscrito en el Registro público de la propiedad bajo Número 8, Volumen 1, de la sección sexta, de fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en el **Distrito 8A, Las Bajadas**, con vocación **habitacional**, ID: **D08A**, 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)**.

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





H. Veracruz, Ver., a 15 de diciembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2837/2025
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
para el predio ubicado en avenida Xa'na, parcela 25
Z-9 P1/I perteneciente al Ejido Las Bajadas 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).

3. **Uso de equipamiento:** para vialidad secundaria, primaria y regional, donde se encuentra el subsistema de servicios urbanos: estación de servicio.

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

DIRECCIÓN 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/CRG



Eliminado: 4 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, CELULAR, FIRMAS, DIRECCIÓN).



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

FORMATO MULTITRÁMITE

US/2837/2025

NÚMERO DE TRAMITE: US/2837/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 170-6020-1131
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.
<u>14590</u>	<u>430</u>	<u>29</u>	<u>4</u>	<u>2011</u>	<u>17</u>

CLAVE CATASTRAL						
TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO. DIG.
<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		
☐ VECES	m ²	☒ CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
☐ OBRA NUEVA	m ²	☐ CAMBIO DE USO DE SUELO
☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA	m ²	☐ LICENCIA DE USO DE SUELO
☐ REMODELACIÓN	m ²	☐ ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO
☐ REGULARIZACIÓN	m ²	☐ REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO
☐ AMPLIACIÓN	m ²	☐ LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN
☐ CAMBIO DE PROYECTO	m ²	☐ SUBDIVISIÓN lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> m ²
☐ DEMOLICIÓN	m ²	☐ FUSIÓN lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> m ²
☐ BARDAS largo: <u> </u> ml alto: <u> </u> ml	m ²	☐ IMAGEN URBANA
☐ ESTACIONAMIENTO cajones <u> </u>	m ²	☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA
☐ PATIOS DESCUBIERTOS	m ²	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B
☐ CISTERNAS	m ³	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B
☐ TANQUES SUBTERRANEOS	m ³	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	ml	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA	m ³	☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA
☐ OTRAS LICENCIAS: <u> </u>		☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA
☐ REMODELACION INTERIOR	m ²	☐ TOPOGRAFIA
☐ 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
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES		☐ CONSTANCIAS
<u> </u> días: <u> </u> longitud: <u> </u> ml		☐ NUMERO OFICIAL <u> </u> ☐ CALLE <u> </u>
		☐ COLONIA POPULAR <u> </u> ☐ AVANCE DE OBRA <u> </u>
		☐ TERMINO DE OBRA <u> </u>

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: <u> </u> Superf.: <u> </u> m ²		
☐ FUSIÓN lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> 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 <u> </u> ml		
☐ DESLINDE <u> </u> m ²		
☐ CONSTANCIAS		
☐ NUMERO OFICIAL <u> </u> ☐ CALLE <u> </u>		
☐ COLONIA POPULAR <u> </u> ☐ AVANCE DE OBRA <u> </u>		
☐ TERMINO DE OBRA <u> </u>		

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: <u> </u> m ² número de lotes: <u> </u>		
☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO		
☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: <u> </u> m ² número de lotes: <u> </u>		
☐ 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: Casolmexa Indicar si se encuentra en centro histórico:
DOMICILIO: Av. Santa espinosa calle 5/A NÚMERO OFICIAL:
ENTRE CALLES: MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NÚMERO: 1252-9 P1/1 MANZANA: NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: Las Barras

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Casolmexa Hazel S.A de CV. NO. OFICIAL: 6148
DOMICILIO: Almizeros RFC: CURP:
COLONIA: Flora Domicilio para recibir notificaciones:
CORREO ELECTRÓNICO: NOMBRE DEL CONTACTO:
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: NO. OFICIAL:
DOMICILIO: RFC: CURP:
COLONIA: CÉDULA PROFESIONAL: REGISTRO MUNICIPAL: REGISTRO S.S.A.:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:
CORREO ELECTRÓNICO:
TELÉFONO LOCAL:

**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

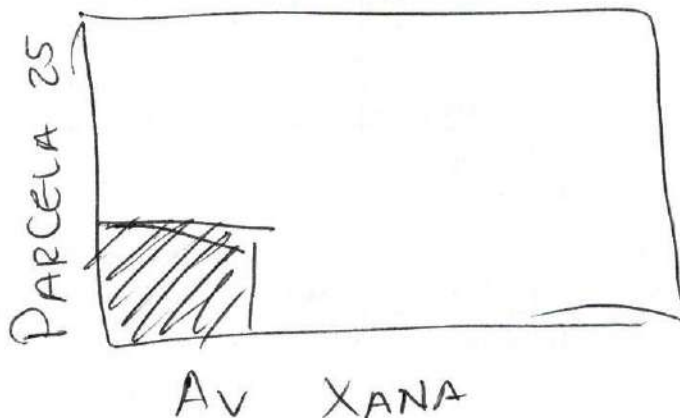
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A.: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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 aplicaran 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

08 DIC 2025

RECIBIDO

SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS

HORA 12:42



SELLO DE RECEPCIÓN