



H. Veracruz, Ver., a 17 de marzo de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0145/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en una porción de la Fracción número 1 de la reserva territorial que perteneció al Ejido "El Coyo" del Municipio de Veracruz, Ver.

C. ABELARDO CASTRO CHACCUR.
PRESENTE

EL GANSO ABARROTERO S. de R.L de C.V.
C. CYNTHIA HERNÁNDEZ VIDAL

La que suscribe Mtra. Ana Isabel Martínez Torres, en mi carácter de Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, de conformidad con el nombramiento de fecha dos de enero de dos mil veintiséis, debidamente expedido por la Mtra. Rosa Hernández Espejo 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 11 de marzo de 2026, ubicado en una porción de la Fracción número 1 de la reserva territorial que perteneció al Ejido "El Coyo" del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en escritura pública número 351, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo No. 13460, volumen 673, de la sección primera, de fecha 03 de noviembre de 2011, y con número de cuenta catastral [REDACTED] donde manifiesta la intención de desarrollar una **tienda de conveniencia: Bodega Aurrera Express**, 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. Abelardo Castro Chaccur**, mediante Escritura Pública Número 351, Libro 11, de fecha 17 de febrero de 2011, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 41 de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con residencia en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial del dueño del predio, **C. Abelardo Castro Chaccur**; con clave [REDACTED]
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED]
4. Contrato de arrendamiento, de fecha 16 de diciembre de 2025, que suscriben **C. Abelardo Castro Chaccur**, como "el arrendador" y por otra parte **C. Emelia Castro Gutiérrez**, como "la arrendataria".
5. Credencial para votar como identificación oficial de la arrendataria, **C. Emelia Castro Gutiérrez**; con clave 0585100231168.
6. Acredita su constitución la persona moral **El Ganso Abarrotero, S.R.L de C.V**, mediante escritura pública número 178845, libro 5308, de fecha 23 de mayo de 2016, pasada ante la fe de la notaría pública no. 31, con sede en la Ciudad de México.
7. Contrato de arrendamiento, de fecha 14 de junio de 2024, que suscriben **C. Emelia Castro Gutiérrez**, como "la subarrendataria" y por otra parte **El Ganso Abarrotero, S. de R.L de C.V**, representada por **C. Christian Loyo Mayora**, como "el arrendatario".
8. Credencial para votar como identificación oficial de la arrendataria, **C. Christian Loyo Mayora**; con clave 1061130803601.

9. Poder que otorga **El Ganso Abarrotero, S.R.L de C.V**, a favor de **C. Christhian Loyo Mayora**, mediante escritura pública número 45072, libro 912, de fecha 24 de noviembre de 2022, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 64, con sede en la Ciudad de México.
10. Poder que otorga **El Ganso Abarrotero, S.R.L de C.V**, a favor de **C. Cynthia Hernández Vidal**, mediante escritura pública número 86869, libro 3703, de fecha 18 de junio de 2020, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 147, con sede en la Ciudad de México.
11. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Cynthia Hernández Vidal**; con clave 4221021009666.
12. Planos, Croquis de ubicación y fotografías.
13. Recibo de pago folio 20260311/09/00027, de fecha 11 de marzo de 2026.

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 sexta sección, de fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en **DISTRITO 6**, con vocación **habitacional**, ID:D06, señalando una **densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie de más de 1,000.00m², 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:**

Uso **habitacional: unifamiliar y multifamiliar;**

Uso **mixto bajo:** cuando en la planta baja presenta un uso distinto al





H. Veracruz, Ver., a 17 de marzo de 2026
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0145/2026
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en una porción de la Fracción número 1 de la reserva territorial que perteneció al Ejido "El Coyol" del Municipio de Veracruz, Ver.

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;

Uso **comercial a nivel barrio**: comercios y servicios de consumo cotidiano, con cobertura a nivel colonia o fraccionamiento y preferentemente de alcance peatonal (abarrotes, comestibles, panaderías, pescaderías, salchichonerías, cremerías, misceláneas, carnicerías, tortillerías, farmacias, zapaterías, etc.);

Uso **de equipamiento: vialidad local**;

Donde **NO** está permitido:

Uso **industrial**,
 Uso para **infraestructura**.

La otra fracción del predio en comento está ubicado en el **Corredor Urbano 80, Prol. Ruiz Cotines de Av. Eje 1 Poniente a Laguna del Rosario**, con **vocación Habitacional Interés social, ID:80**, señalando una **densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie de más de 1,000.00m², con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) de **hasta 80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) **hasta de 320%**, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles)**.

Donde **está** permitido:

Uso **habitacional: unifamiliar y multifamiliar**;

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;

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 (zapaterías, tiendas de regalos, papelería, librerías, farmacias, tiendas de ropa, etc.);

Uso de equipamiento: vialidad secundaria;

Donde **está** condicionado:

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:

Uso **industrial**.



H. Veracruz, Ver., a 17 de marzo de 2026
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0145/2026
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en una porción de la Fracción número 1 de la reserva territorial que perteneció al Ejido "El Coyal" del Municipio de Veracruz, Ver.

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



MTRA. ANA ISABEL MARTÍNEZ TORRES
 DIRECTORA DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
 AUTORIZO



LIC. CARLOS MENDOZA LARA
 COORDINADOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 ELABORÓ



MTRO. ORLANDO MARTÍNEZ HERNÁNDEZ
 SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO
 Vº.Bo.

c.c.p. Archivo/ Minutario
 AIMT/OMH/CML/BAR

H. Ayuntamiento de la Ciudad y Puerto de Veracruz.
 Grijalva No. 34 entre Cristóbal Colón y Rafael Freyre,
 Fracc. Reforma, Veracruz, Ver. CP. 91919
 Tel.: (229) 2002250 al 53 ext. 1003

Administración 2026 - 2029

www.veracruzmunipicio.gob.mx



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2026 - 2029

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y

DESARROLLO URBANO

08-D145

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-020-
 NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 05/

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

BAJO NÚMERO	TOMO	DIA	MES	AÑO	Z. REG.

CLAVE CATASTRAL

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

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

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:
 ADECUACIÓN DE LOCAL COMERCIAL
 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 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 INSTALACION 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 INTEGRACION VIAL ORDEN DE PUBLICACION PROYECTO DE LOTIFICACION E INICIO DE OBRA PARCIAL DICTAMEN TECNICO LEGAL RELOTIFICACION MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION ENAJENACION 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

CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN CANCELACION DE FIANZA PARA REGIMEN

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Tienda de Conveniencia Bodega Aurrerá Express Ruiz (Indicar si se encuentra en centro histórico:)
 DOMICILIO: Sabino NÚMERO OFICIAL: 910
 ENTRE CALLES: Esg. Polans. Ruiz Cortina MUNICIPIO: Veracruz
 LOTE NÚMERO: MANZANA: NUMERO DE VIVIENDAS: 0
 COLONIA: U. Hob. Palmas del Coyal

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: El Ganso Abarrotero S de RL de CV
 DOMICILIO: Nextergo NO. OFICIAL: 78
 COLONIA: Sta Cruz Arroyeros RFC: GAB 9101189 CI CURP:
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: Sans Para Dute 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:
 CEDULA PROFESIONAL: REGISTRO MUNICIPAL: REGISTRO S.S.A:
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:
 CORREO ELECTRÓNICO:
 TELÉFONO LOCAL:
 CELULAR: FIRMA:

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

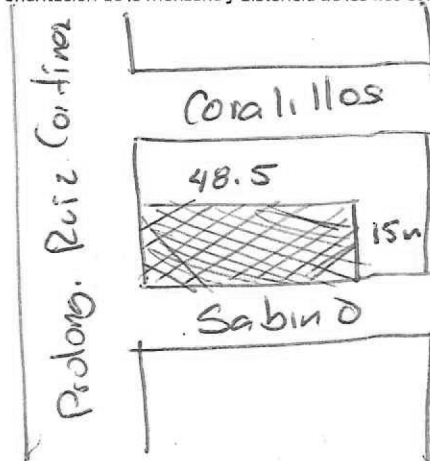
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

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 LOCALIZACION

Situación actual del predio (consignando las calles colindantes, su perfiles 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 sujetara 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@veracruzmuniplo.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Juan Antonio
17326

SELLO DE RECEPCIÓN