



H. Veracruz, Ver., a 24 de marzo de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0146/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en los lotes número 2 y 3, de la manzana 14, en el fraccionamiento La Florida, del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. LILA DEL CARMEN RUIZ RUIZ
PRESENTE**

**CADENA COMERCIAL OXXO, S.A DE C.V
C. DAYANNA MIROSHLAWA REYES MORENO**

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 13 de marzo de 2026, ubicado en los lotes número 2 y 3, de la manzana 14, en el fraccionamiento La Florida, del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en escritura pública número 8416, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo No. 11845, volumen 593, de la sección primera, de fecha 18 de diciembre de 2025, y con número de cuenta catastral [REDACTED] donde manifiesta la intención de desarrollar una **tienda de conveniencia con venta de bebidas alcoholicas**, 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. Lila del Carmen Ruiz Ruiz**, mediante Escritura Pública Número 8416, Libro 185, de fecha 25 de octubre de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 55 de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con residencia en la ciudad de Boca del Río, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial del dueño del predio, **C. Lila del Carmen Ruiz Ruiz**; con clave [REDACTED]
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED]
4. Contrato de arrendamiento, de fecha 28 de febrero de 2026, que suscriben **C. Lila del Carmen Ruiz Ruiz**, como "el arrendador" y por otra parte la persona moral **Cadena Comercial Oxxo, S.A de C.V.**, como "el arrendatario".
5. Credencial para votar como identificación oficial del arrendatario, **C. José Ramón Arjona Reyes**; con clave [REDACTED]
6. Acredita su constitución la persona moral **Cadena Comercial Oxxo, S.A de C.V.**, mediante escritura pública número 29953, volumen 103, de fecha 17 de diciembre de 1991, pasada ante la fe de la notaría pública no. 60, con sede en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.
7. Poder que otorga **Cadena Comercial Oxxo, S.A de C.V.**, a favor de **C. Dayanna Miroshlawa Reyes Moreno**, mediante escritura pública número 26583, libro 750, de fecha 02 de mayo de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 121, con sede en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.
8. Credencial para votar como identificación oficial de la **C. Dayanna Miroshlawa Reyes Moreno**; con clave [REDACTED]

9. Planos, Croquis de ubicación y fotografías.
10. Recibo de pago folio 20260313/09/00016, de fecha 13 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 9**, con **vocación habitacional, ID:D09**, señalando una **densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie de 201.00m² a 500.00m², 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 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;





H. Veracruz, Ver., a 24 de marzo de 2026
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0146/2026
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en los lotes número 2 y 3, de la manzana 14, en el fraccionamiento La Florida, del Municipio de Veracruz, Ver.

Donde **NO** está permitido:

Uso **industrial**,


Uso para **infraestructura**.

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
 AUTORIZÓ



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



LIC. CARLOS MENDOZA LARA
 COORDINADOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 ELABORÓ

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

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

www.veracruzmunicipio.gob.mx

Administración 2026 - 2029



**VERA
CRUZ**
CIUDAD HEROICA

H. Veracruz, Ver., a 24 de marzo de 2026
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0146/2026
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
 para el predio ubicado en los lotes número 2 y 3, de
 la manzana 14, en el fraccionamiento La Florida, del
 Municipio de Veracruz, Ver.

SIN TEXTO



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2026 - 2029

DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO 05-0146

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 1000070-058
 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.
11845	590	18	12	2015	17

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

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCION	USO DE SUELO	LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS	
<input type="checkbox"/> VECES _____ m ²	<input checked="" type="checkbox"/> CONSTANCIA DE ZONIFICACION	<input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE INTEGRACION VIAL	
<input type="checkbox"/> OBRA NUEVA _____ m ²	<input type="checkbox"/> CAMBIO DE USO DE SUELO	<input type="checkbox"/> ORDEN DE PUBLICACION	
<input type="checkbox"/> REVALIDACION DE LICENCIA _____ m ²	<input type="checkbox"/> LICENCIA DE USO DE SUELO	<input type="checkbox"/> PROYECTO DE LOTIFICACION E INICIO DE OBRA PARCIAL	
<input type="checkbox"/> REMODELACION _____ m ²	<input type="checkbox"/> ACTUALIZACION DE USO DE SUELO	<input type="checkbox"/> DICTAMEN TECNICO LEGAL	
<input type="checkbox"/> REGULARIZACION _____ m ²	<input type="checkbox"/> REGULARIZACION DE USO DE SUELO	<input type="checkbox"/> RELOTIFICACION	
<input type="checkbox"/> AMPLIACION _____ m ²	LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION		
<input type="checkbox"/> CAMBIO DE PROYECTO _____ m ²	<input type="checkbox"/> SUBDIVISION lotes: _____ Superf.: _____ m ²	<input type="checkbox"/> MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION	
<input type="checkbox"/> DEMOLICION _____ m ²	<input type="checkbox"/> FUSION lotes: _____ Superf.: _____ m ²	<input type="checkbox"/> AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO	
<input type="checkbox"/> BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml	IMAGEN URBANA		
<input type="checkbox"/> ESTACIONAMIENTO _____ cajones _____ m ²	<input type="checkbox"/> FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA	<input type="checkbox"/> PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	
<input type="checkbox"/> PATIOS DESCUBIERTOS _____ m ²	<input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B	<input type="checkbox"/> ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	
<input type="checkbox"/> CISTERNAS _____ m ³	<input type="checkbox"/> RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO A Y B	<input type="checkbox"/> ENAJENACION DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)	
<input type="checkbox"/> TANQUES SUBTERRANEOS _____ m ³	<input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO C	<input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: _____ m ² número de lotes: _____	
<input type="checkbox"/> ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES _____ ml	<input type="checkbox"/> RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO C	<input type="checkbox"/> ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO	
<input type="checkbox"/> MOVIMIENTOS DE TIERRA _____ m ³	<input type="checkbox"/> PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	<input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: _____ m ² número de lotes: _____	
<input type="checkbox"/> OTRAS LICENCIAS: _____	<input type="checkbox"/> RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
<input type="checkbox"/> ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL _____ m ²	TOPOGRAFIA		
<input type="checkbox"/> REMODELACION DE FACHADA _____ m ²	<input type="checkbox"/> ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ ml	<input type="checkbox"/> CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
<input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES. tipo de obra: _____ long: _____ ml	<input type="checkbox"/> DESLINDE _____ m ²	<input type="checkbox"/> MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN	
<input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACION DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES dias: _____ longitud: _____ ml	CONSTANCIAS		
	<input type="checkbox"/> NUMERO OFICIAL	<input type="checkbox"/> CALLE	
	<input type="checkbox"/> COLONIA POPULAR	<input type="checkbox"/> AVANCE DE OBRA	
	<input type="checkbox"/> TERMINO DE OBRA	<input type="checkbox"/> CAÑCELACION DE FIANZA PARA REGIMEN	

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Minisuper con venta de bebidas alcoholicas para llevar Indicar si se encuentra en centro histórico:
 DOMICILIO: Calle Magnolia Esq. Aralia NUMERO OFICIAL: _____
 ENTRE CALLES: Aralia y alamo MUNICIPIO: Veracruz
 LOTE NUMERO: 2 y 3 MANZANA: 14 NUMERO DE VIVIENDAS: _____
 COLONIA: La Florida

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: Cadena Comercial Oxxo SA de CV
 DOMICILIO: Edison Nte 1235, Col. falleres, Mty. Nc NO. OFICIAL: 1235
 COLONIA: falleres RFC: CC08605251N4 CURP: _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: Bldg Avila camacho 5256 NOMBRE DEL CONTACTO: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____
 Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno: _____

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

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: _____

PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA

EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

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

FIRMA _____

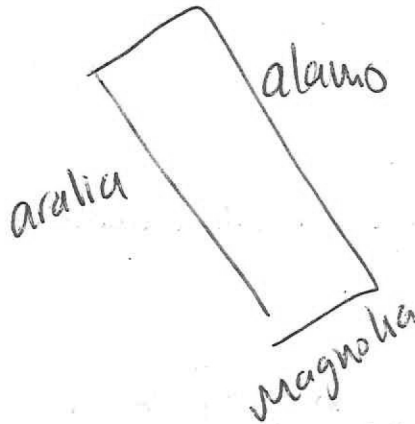
EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____ NO. OFICIAL: _____
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 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 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

Fecha de Pago:
13/03/2026
Pelaez

SELLO DE RECEPCIÓN