



H. Veracruz, Ver., a 24 de marzo de 2026  
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0148/2026  
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en lote "A" de la Fracción "I", de la calle Río Magdalena entre Río Candelaria y Río Chumpan, Infonavit Río Medio, del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. SOCORRO SANCHEZ PONCE  
PRESENTE**

**FIRST CASH, S.A DE C.V.  
C. ANSELMO GUTIÉRREZ ELIZALDE.**

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 17 de marzo de 2026, ubicado en el lote "A" de la Fracción "I", de la calle Río Magdalena entre Río Candelaria y Río Chumpan, Infonavit Río Medio, del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m<sup>2</sup>, según consta en escritura pública número 11997, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo No. 1242, volumen 63, de la sección primera, de fecha 17 de enero de 2007, y con número de cuenta catastral [REDACTED] donde manifiesta la intención de desarrollar una **tienda de empeño, First Cash**, 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. Socorro Sánchez Ponce**, mediante Escritura Pública Número 11997, Libro 321, de fecha 13 de diciembre de 2006, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 14 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. Socorro Sánchez Ponce**; con clave [REDACTED]
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED]
4. Contrato de arrendamiento, de fecha 21 de noviembre de 2025, que suscriben **C. Socorro Sánchez Ponce**, como "el arrendador" y por otra parte la persona moral **FIRST CASH, S.A DE C.V.** representada por el **C. Manuel de Jesús Matadamas Ceballos**, como "el arrendatario".
5. Pasaporte como identificación oficial del arrendatario, **C. Manuel de Jesús Matadamas Ceballos**; con numero de pasaporte G21476747.
6. Acredita su constitución la persona moral **FIRST CASH, S.A DE C.V.**, mediante escritura pública número 90568, libro 1241, de fecha 27 de enero de 1999, pasada ante la fe de la notaría pública no. 9, con sede en el Distrito Federal.
7. Poder que otorga **FIRST CASH, S.A DE C.V.**, a favor de **C. Anselmo Gutiérrez Elizalde**, mediante escritura pública número 12876, libro 269, de fecha 24 de julio de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 12, con sede en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.



H. Veracruz, Ver., a 24 de marzo de 2026  
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0148/2026  
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en lote "A" de la Fracción "I", de la calle Río Magdalena entre Río Candelaria y Río Chumpan, Infonavit Río Medio, del Municipio de Veracruz, Ver.

8. Credencial para votar como identificación oficial de la **C. Anselmo Gutiérrez Elizalde**; con clave [REDACTED]
9. Planos, Croquis de ubicación y fotografías.
10. Recibo de pago folio 20260317/31/00013, de fecha 17 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 **Corredor Urbano 48**, Camino Real de Río Medio a Río Panuco, con **vocación Comercio y Local, Servicios, ID:D48**, señalando una **densidad máxima 201viv/ha**, con un Coeficiente de Ocupación del **Suelo (COS) de hasta 80%** y un **Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 240%**, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles)**.

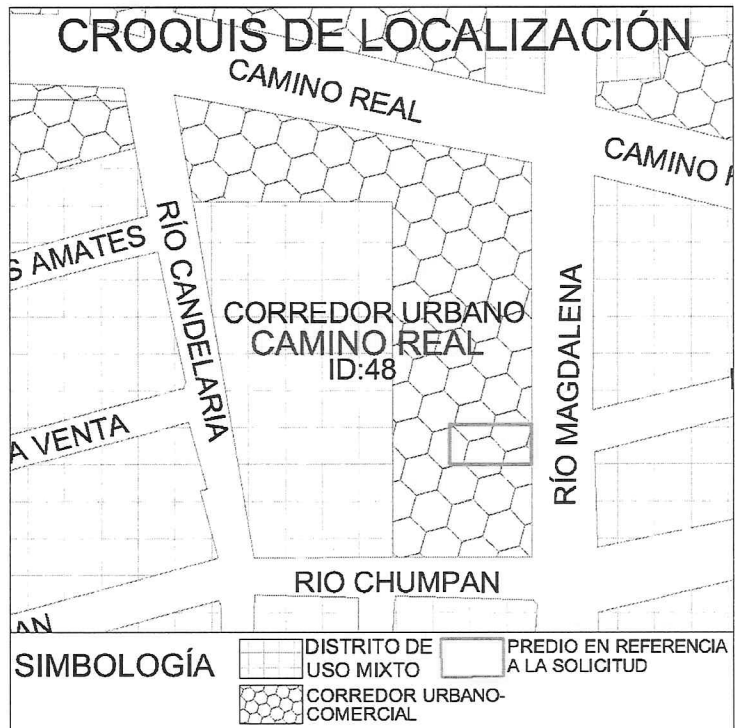
Donde **está permitido**:

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;





H. Veracruz, Ver., a 24 de marzo de 2026  
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0148/2026  
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en lote "A" de la Fracción "I", de la calle Río Magdalena entre Río Candelaria y Río Chumpan, Infonavit Río Medio, del Municipio de Veracruz, Ver.

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 percedero u orgánico (CRS).

Donde **NO** está permitido:

**Uso industrial.**

**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 MARTINEZ TORRES  
 DIRECTORA DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

AUTORIZO



LIC. CARLOS MENDOZA LARA  
 COORDINADOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
 ELABORÓ



MTRQ. ORLANDO MARTINEZ HERNANDEZ  
 SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO  
 Vo. Bo.

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

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

www.veracruzmunipio.gob.mx

Administración 2026 - 2029



H. Veracruz, Ver., a 24 de marzo de 2026  
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0148/2026  
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en lote "A" de la Fracción "I", de la calle Río Magdalena entre Río Candelaria y Río Chumpan, Infonavit Río Medio, del Municipio de Veracruz, Ver.

SIN TEXTO



# H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2026 - 2029

## DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y

## DESARROLLO URBANO US-0148



### FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE:  FECHA DE INGRESO:  FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-000  
 NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR:  NÚMERO DE EXPEDIENTE:  FECHA DEL RESOLUTIVO: 059

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
<u>1242</u>	<u>63</u>	<u>17</u>	<u>01</u>	<u>2007</u>	<u>17</u>

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.:  m<sup>2</sup>  FUSION lotes:  Superf.:  m<sup>2</sup>

IMAGEN URBANA

FACIBILIDAD 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 NÚMERO OFICIAL  ml  DESLINDE  m<sup>2</sup>

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:  m<sup>2</sup> número de lotes:   ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO  TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie:  m<sup>2</sup> 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: Casa de empuño Indicar si se encuentra en centro histórico: NO  
 DOMICILIO: Av. Río Magdalena NÚMERO OFICIAL: 521  
 ENTRE CALLES: Camino Real y Río Chumpan MUNICIPIO: Veracruz  
 LOTE NÚMERO: S/N MANZANA: S/N NUMERO DE VIVIENDAS: 0  
 COLONIA: Lomas de Río Medio

#### DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: FIRST CASH S.A. de C.V. NO. OFICIAL: 521  
 DOMICILIO: AV. RIO MAGDALENA COLONIA: Lomas de Río Medio RFC: FCA9901297P6 CURP.:   
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: El mismo NOMBRE DEL CONTACTO:   
 CORREO ELECTRÓNICO:  Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno:  FIRMA:   
 TELÉFONO LOCAL:  CELULAR:

#### DATOS DEL PERTO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:  NO. OFICIAL:   
 DOMICILIO:  COLONIA:  RFC:  CURP.:   
 CÉDULA PROFESIONAL:  REGISTRO MUNICIPAL:  REGISTRO S.S.A.:   
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:  CORREO ELECTRÓNICO:   
 TELÉFONO LOCAL:  CELULAR:  FIRMA:

EN DISEÑO ADMINISTRATIVO

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 \_\_\_\_\_

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 \_\_\_\_\_

GRUPOS DE LOCALIZACION

Situación actual del predio (consignando las calles conidentes, 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).



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@veracruzmunipcio.gob.mx](mailto:transparencia@veracruzmunipcio.gob.mx) así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

*[Handwritten Signature]*

NO DEBE REPRODUCIRSE