



H. Veracruz, Ver., a 08 de abril de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0239/2026

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en lote ubicado en la cabeza de manzana que forman las calles Paseo Arboledas este, Paseo de Los Bosques y Paseo de la Selva, perteneciente al fraccionamiento Arboledas del Municipio de Veracruz, Ver.

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

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 23 de abril de 2026, para el predio ubicado en lote ubicado en la cabeza de manzana que forman las calles Paseo Arboledas este, Paseo de Los Bosques y Paseo de la Selva, perteneciente al fraccionamiento Arboledas del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] según consta en Escritura pública número 30304, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 16594, volumen 830, de la sección primera, de fecha 21 de agosto de 2008, y con número de cuenta catastral [REDACTED], donde manifiesta la intención de desarrollar una **Tienda de Conveniencia**, 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, **Cadena Comercial OXXO, S.A. de C.V.**, mediante Escritura Pública número 30304, libro 820, de fecha 14 de julio de 2008, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 23, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Cadena Comercial OXXO, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública número 29953, volumen 103, libro 3, de fecha 17 de diciembre de 1991, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 60, con sede en la ciudad de Monterrey Nuevo León., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Poder que otorga **Cadena Comercial Oxxo, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Dayanna Miroshlaw Reyes Moreno**, mediante escritura pública número 26583, libro 750, de fecha 02 de mayo de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 121, con sede en la ciudad de Monterrey Nuevo León.
4. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C Dayanna Miroshlaw Reyes Moreno**; con clave [REDACTED]
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED]
6. Croquis de ubicación, planos arquitectónicos, fotografías.
7. Recibo de pago folio 20260423/23/00016, de fecha 23 de abril 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

H. Veracruz, Ver., a 08 de abril de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0239/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
para el predio ubicado en lote ubicado en la cabeza
de manzana que forman las calles Paseo Arboledas
este, Paseo de Los Bosques y Paseo de la Selva,
perteneciente al fraccionamiento Arboledas del
Municipio de Veracruz, Ver.

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 13, Fracc. Arboledas**, con vocación **habitacional**, ID:D13, señalando una **densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie de 201.00m² a 500.00m², 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:**

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;

Donde **NO está permitido:**

Uso industrial,

Uso para infraestructura.



H. Veracruz, Ver., a 08 de abril de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0239/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en lote ubicado en la cabeza de manzana que forman las calles Paseo Arboledas este, Paseo de Los Bosques y Paseo de la Selva, perteneciente al fraccionamiento Arboledas del Municipio de Veracruz, Ver.

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 a 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

VERA CRUZ
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
CIUDAD HEROICA
2026 - 2029
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

VERA CRUZ
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
CIUDAD HEROICA
2026 - 2029
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

VERA CRUZ
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
CIUDAD HEROICA
2026 - 2029
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
LIC. CARLOS MENDOZA LARA
COORDINADOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ELABORÓ

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



**VERA
CRUZ**
CIUDAD HEROICA

H. Veracruz, Ver., a 08 de abril de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0239/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
para el predio ubicado en lote ubicado en la cabeza
de manzana que forman las calles Paseo Arboledas
este, Paseo de Los Bosques y Paseo de la Selva,
perteneciente al fraccionamiento Arboledas del
Municipio de Veracruz, Ver.

SIN TEXTO



H. AYUNTAMIENTO
DE VERACRUZ



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2026 - 2029

DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

US-0239

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-COZO
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 101

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
CLAVE CATASTRAL

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCION		USO DE SUELO		LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS	
☐ VECES	m ²	☒ CONSTANCIA DE ZONIFICACION		☐ CONSTANCIA DE INTEGRACION VIAL	
☐ OBRA NUEVA	m ²	☐ CAMBIO DE USO DE SUELO		☐ ORDEN DE PUBLICACION	
☐ REVALIDACION DE LICENCIA	m ²	☐ LICENCIA DE USO DE SUELO		☐ PROYECTO DE LOTIFICACION E INICIO DE OBRA PARCIAL	
☐ REMODELACION	m ²	☐ ACTUALIZACION DE USO DE SUELO		☐ DICTAMEN TECNICO LEGAL	
☐ REGULARIZACION	m ²	☐ REGULARIZACION DE USO DE SUELO		☐ RELOTIFICACION	
☐ AMPLIACION	m ²	LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION		☐ MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION	
☐ CAMBIO DE PROYECTO	m ²	☐ SUBDIVISION	lotas: Superf.: m ²	☐ AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO	
☐ DEMOLICION	m ²	☐ FUSION	lotas: Superf.: m ²	☐ PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	
☐ BARDAS largo: ml alto: ml		IMAGEN URBANA		☐ ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	
☐ ESTACIONAMIENTO cajones	m ²	☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA		☐ ENAJENACION 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: m ² número de lotes:
☐ CISTERNAS	m ³	☐ RENOVACION O REVALIDACION 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: m ² número de lotes:
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	ml	☐ RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO C		REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA	m ³	☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA		☐ CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
☐ OTRAS LICENCIAS:		☐ RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA		☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN	
☐ ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL	m ²	TOPOGRAFIA		☐ CANCELACION DE FIANZA PARA REGIMEN	
☐ REMODELACION DE FACHADA	m ²	☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL	ml		
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.		☐ DESLINDE	m ²		
tipo de obra: long.: ml		CONSTANCIAS			
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACION DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES		☐ NUMERO OFICIAL	☐ CALLE		
días: longitud. ml		☐ COLONIA POPULAR	☐ AVANCE DE OBRA		
		☐ TERMINO DE OBRA			

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE
PREDIO DESTINADO PARA: Minisuper
DOMICILIO: Av. Tlalxayau
ENTRE CALLES: P.º de la Selva y Ch. arboledas sur
LOTE NUMERO: Arboledas MANZANA:
COLONIA: Arboledas MUNICIPIO: Veracruz
NUMERO DE VIVIENDAS:

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL
NOMBRE O RAZON SOCIAL: Cadena Comercial OXXO
DOMICILIO:
COLONIA: RFC: NO. OFICIAL:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: CURP:
CORREO ELECTRONICO: NOMBRE DEL CONTACTO:
TELEFONO LOCAL: Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno:
CELULAR: FIRMA:

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA
NOMBRE O RAZON SOCIAL:
DOMICILIO:
COLONIA: RFC: NO. OFICIAL:
CEDULA PROFESIONAL: CURP:
REGISTRO MUNICIPAL: REGISTRO S.S.A.:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:
CORREO ELECTRONICO:
TELEFONO LOCAL:
CELULAR:
FIRMA:

EN DISEÑO ARQUITECTONICO

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

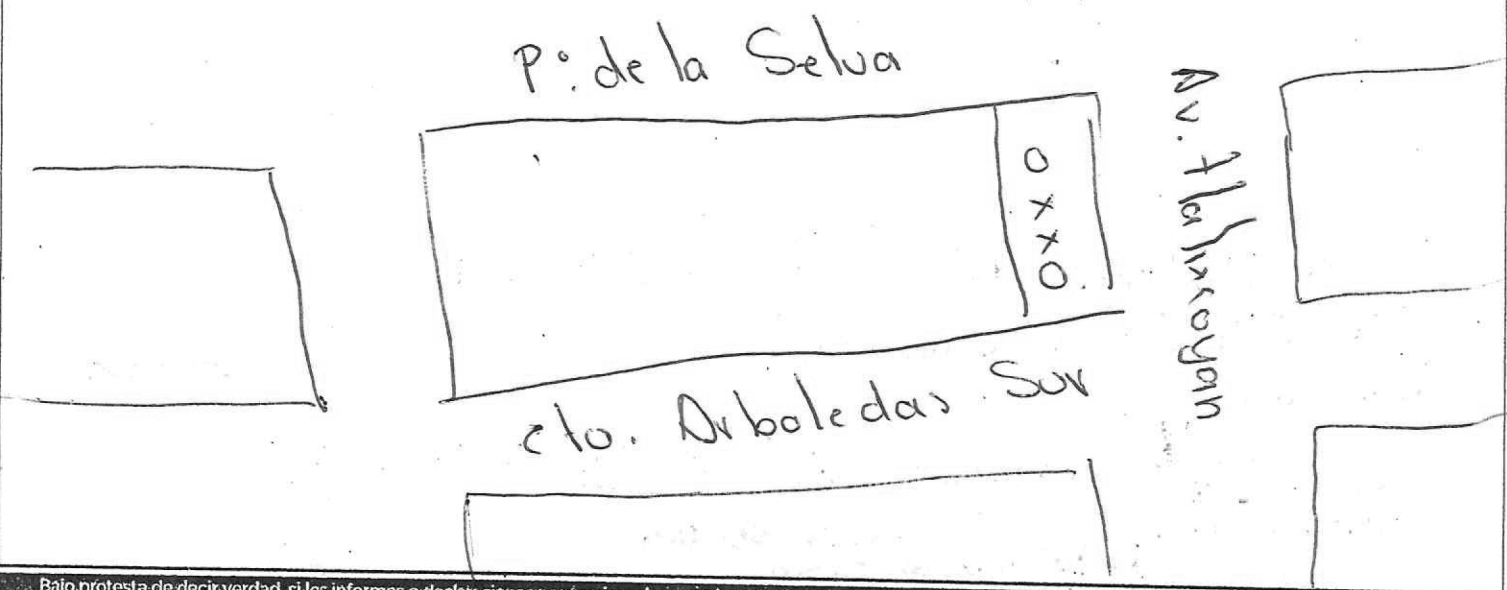
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____ NO. OFICIAL: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

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 aplicarán 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

Fecha de Pago:
23/abril/2026

SELLO DE RECEPCIÓN