



H. Veracruz, Ver., a 06 de mayo de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0252/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Eje uno sur, fusión del lote 7, manzana 18 Y fracción de parcela 18 Z-7 P1/I, perteneciente al ejido Las Bajadas II del Municipio de Veracruz, Ver.

AUTOZONE DE MÉXICO, S. DE R.L. DE C.V.
C. CARLOS IVÁN ACOSTA GARCÍA
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 30 de abril de 2026, para el predio ubicado en avenida Eje uno sur, fusión del lote 7, manzana 18 Y fracción de parcela 18 Z-7 P1/I, perteneciente al ejido Las Bajadas II del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED], según consta en Escritura Pública número 26476, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número. 9900, volumen 495, de la sección primera, de fecha 29 de octubre de 2025, y con número de cuenta catastral [REDACTED] donde manifiesta la intención de desarrollar un **Local Comercial**, 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, **Autozone de México, S. de R.L. de C.V.**, mediante Escritura Pública número 26476, libro 780, de fecha 05 de septiembre de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública número. 25, 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, **Autozone de México, S. de R.L. de C.V.**, mediante Escritura Pública número 53241, libro 816, de fecha 09 de enero de 1997, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 29, con sede en el Distrito Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Poder que otorga **Autozone de México, S. de R.L. de C.V.**, a favor de **C. Carlos Iván Acosta García**, mediante Escritura Pública número 18405, libro 397 de fecha 08 de febrero de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 25, con sede en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.
4. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C Carlos Iván Acosta García**; con clave [REDACTED]
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED]
6. Deslinde Municipal, folio **D-2253/25** de fecha 11 de noviembre de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
7. Croquis de ubicación, fotografías.
8. Recibo de pago folio 20260430/03/00014, de fecha 30 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 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

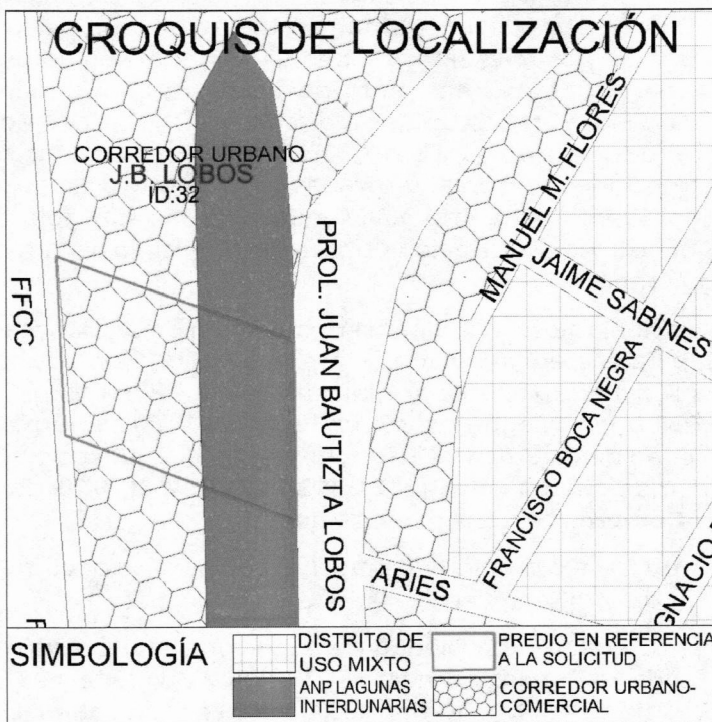
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Eje uno sur, fusión del lote 7, manzana 18 Y fracción de parcela 18 Z-7 P1/1, perteneciente al ejido Las Bajadas II del Municipio de Veracruz, Ver.

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, se observa que el predio recae en dos tipos de uso, de acuerdo a lo que a continuación se expone:

1. Una fracción del predio referido se ubica en el **Corredor Urbano 32, J.B. Lobos de Calle 18 a Carr. Fed. 140 Veracruz-Xalapa con vocación Habitacional y Comercio de Distrito, ID:D32, señalando una Densidad máxima 469viv/ha**, para predios con una superficie de más de 1,000.00m², **donde es permitido el uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar; **uso mixto medio:** con base en los niveles permisibles, hasta el 50% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional; **uso comercial** a nivel sector:



comercios o servicios que por sus características sirven a un área mayor que el distrito. No se permite su ubicación en vialidades locales; **uso de equipamiento para vialidad regional y vialidad primaria solo para el subsistema de abastos servicios urbanos, donde no está permitido el uso industrial para industria ligera y mediana y el uso para infraestructura está condicionado**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de hasta 70% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 490%, equivalente a 7 niveles máximo de construcción (planta baja y seis niveles).

2. Otra fracción del área referida se ubica dentro del **Área Natural Protegida Lagunas Interdunarias**, con vocación **Área Natural Protegida, ID: ANP**; donde **NO APLICAN** los usos **habitacional, mixto, comercial, equipamiento, industrial e infraestructura**; sin definir Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), **niveles máximos ni densidad máxima de viviendas por hectárea**). Los usos permitidos y no permitidos de esta fracción, se regulan de acuerdo al Resumen del Programa de Manejo del Área Natural Protegida Corredor Biológico Multifuncional Archipiélago de Lagunas Interdunarias de la Zona Conurbada de los Municipios de Veracruz y La Antigua, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado Núm. Ext.480, Tomo CXCXVIII, de fecha 30 de noviembre de 2018, el cual define que, la fracción referida como Área Natural Protegida Lagunas Interdunarias, se encuentra dentro de un área catalogada como Zona de conservación, que son aquellos cuerpos lagunares rodeados con áreas con vegetación ubicadas en el área semiurbana y con un grado aceptable de conservación, en las que el desarrollo urbano requiere de control y manejo del agua y los recursos naturales para lograr el mantenimiento y la continuidad de los procesos biológicos, las actividades de protección física de los límites de los cuerpos de agua, establecer refugios para la fauna silvestre, educación ambiental, establecer señalización con fines de manejo y operación del área, desarrollar actividades de turismo sustentable

de bajo impacto, uso sustentable de la vida silvestre terrestre y acuática, prevención y combate de incendios y contingencias ambientales, reforestación con especies nativas, reintroducción de especies nativas, establecer medidas de control y erradicación de especies exóticas, limpieza de los cuerpos de agua, investigación científica y monitoreo, colecta de especies con fines científicos, control de residuos sólidos y el ordenamiento de sus actividades, control de apertura y ampliación de caminos, senderos, brechas, mejoras y mantenimiento de las vías de acceso, desarrollo de infraestructura de bajo impacto, reconversión de áreas degradadas a áreas con cobertura vegetal nativa, conservación de suelo y agua, desarrollo de ecotecnia y pesca artesanal y **NO ESTÁN PERMITIDAS** las actividades de agricultura, ganadería, silvicultura, instalación de infraestructura de alto impacto y nuevos centros poblacionales, aprovechamiento del agua con fines potables, industrial y de cultivo, aprovechamiento forestal, extracción no regulada de madera y leña, vertimiento o descarga de desechos orgánicos, residuos sólidos, líquidos u otro tipo de contaminante dentro de los cuerpos de agua y su entorno, uso de explosivos, uso del fuego en áreas verdes, cambio de uso del suelo para el desarrollo inmobiliario, asentamientos humanos irregulares, extracción ilegal de flora y fauna silvestre, introducción de especies exóticas, quema de residuos sólidos urbanos, alteración o destrucción de sitios de alimentación, reproducción y refugio de la vida silvestre

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



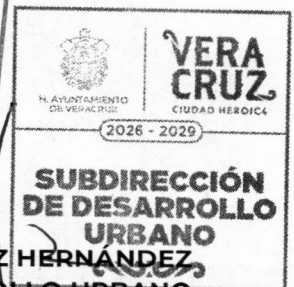
MTRA. ANA ISABEL MARTÍNEZ TORRES
DIRECTORA DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

AUTORIZÓ



MTRO. ORLANDO MARTÍNEZ HERNÁNDEZ
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO

Vo. Bo.



H. Veracruz, Ver., a 06 de mayo de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0252/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
para el predio ubicado en avenida Eje uno sur, fusión
del lote 7, manzana 18 Y fracción de parcela 18 Z-7
P1/1, perteneciente al ejido Las Bajadas II del
Municipio de Veracruz, Ver.

SIN TEXTO

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: *109*

**DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**

CLAVE CATASTRAL

BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.	TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

- ☐ VECES m²
☐ OBRA NUEVA m²
☐ REVALIDACION DE LICENCIA m²
☐ REMODELACION m²
☐ REGULARIZACION m²
☐ AMPLIACION m²
☐ CAMBIO DE PROYECTO m²
☐ DEMOLICION m²
☐ BARDAS largo: ml alto: ml
☐ ESTACIONAMIENTO cajones
☐ PATIOS DESCUBIERTOS m²
☐ CISTERNAS m³
☐ TANQUES SUBTERRANEOS m³
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES ml
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA m³
☐ OTRAS LICENCIAS:
☐ ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL m²
☐ REMODELACION DE FACHADA m²
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.
 tipo de obra: long.: ml
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACION DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES
 días: longitud. ml

USO DE SUELO

- ☒ CONSTANCIA DE ZONIFICACION
☐ CAMBIO DE USO DE SUELO
☐ LICENCIA DE USO DE SUELO
☐ ACTUALIZACION DE USO DE SUELO
☐ REGULARIZACION 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
☐ RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO A Y B
☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C
☐ RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO C
☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA
☐ RENOVACION O REVALIDACION 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 garantia 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: LOCAL COMERCIAL Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
 DOMICILIO: AVENIDA EJE UNO SUR NUMERO OFICIAL: 1685
 ENTRE CALLES: URSULO GALVAN Y ARBOL DE LA LIBERTAD MUNICIPIO: VERACRUZ, VER
 LOTE NUMERO: MANZANA: NUMERO DE VIVIENDAS:
 COLONIA: LAS BAJADAS II

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: AUTOZONE DE MEXICO SRL DE CV
 DOMICILIO: NO. OFICIAL:
 COLONIA: RFC: CURP:
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:
 CORREO ELECTRONICO: Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado
 TELEFONO LOCAL: litigioso alguno: ☒ FIRMA:
 CELULAR:

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: _____ 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

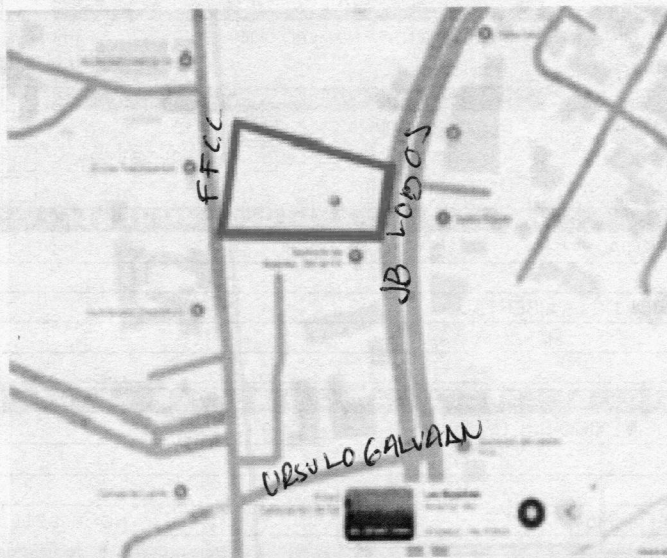
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP.: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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 Unica:

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@veracruzmunipicio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Ale
Alejandra
Romero
Estroza
30/Abr/26.
SELLO DE RECEPCIÓN