



**VERA
CRUZ**
CIUDAD HEROICA

H. Veracruz, Ver., a 20 de mayo de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0278/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
para el predio ubicado en la esquina formada por la
avenida Salvador Díaz Mirón y la calle Tenoya,
fracción de los lotes 2, 4 y 6, del Municipio de
Veracruz, Ver.

**SERVICIOS Y ENERGÉTICOS DEL SURESTE S.A DE C.V.
C. JORGE FRANCISCO LÓPEZ ESPINOSA.
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 13 de mayo de 2026, ubicado en la esquina formada por la avenida Salvador Díaz Mirón y la calle Tenoya, fracción de los lotes 2, 4 y 6, del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED], según consta en Escritura Pública número 37043, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el no. 10217, volumen 511, de la sección primera, de fecha 16 de octubre de 2012, y con número de cuenta catastral [REDACTED] donde manifiesta la intención de desarrollar una **estación de servicio: gasolinera** 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, denominada **Servicios y Energéticos del Sureste S.A de C.V.**, mediante Escritura Pública número 37043, libro 1032, de fecha 18 de julio de 2012, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 59, con sede en la ciudad de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED], a nombre de **Servicios y Energéticos del Sureste S.A de C.V.**
3. Acredita su constitución la empresa denominada, **Servicios y Energéticos del Sureste S.A de C.V.**, mediante Escritura Pública Número 36967, de fecha 28 de junio de 2012, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 59, con sede en la ciudad de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
4. Poder que otorga **Servicios y Energéticos del Sureste S.A de C.V.**, a favor de **C. Jorge Francisco López Espinosa**, mediante escritura pública número 37067, libro 1033, de fecha 24 de julio de 2012, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 59, con sede en la ciudad de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
5. Credencial para votar, como identificación oficial del propietario **C. Jorge Francisco López Espinosa**, con número [REDACTED]
6. Croquis de ubicación y fotografías.
7. Recibo de pago 20260513/30/00017, de fecha 13 de mayo 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

H. Veracruz, Ver., a 20 de mayo de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0278/2026

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en la esquina formada por la avenida Salvador Díaz Mirón y la calle Tenoya, fracción de los lotes 2, 4 y 6, del Municipio de Veracruz, Ver.

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

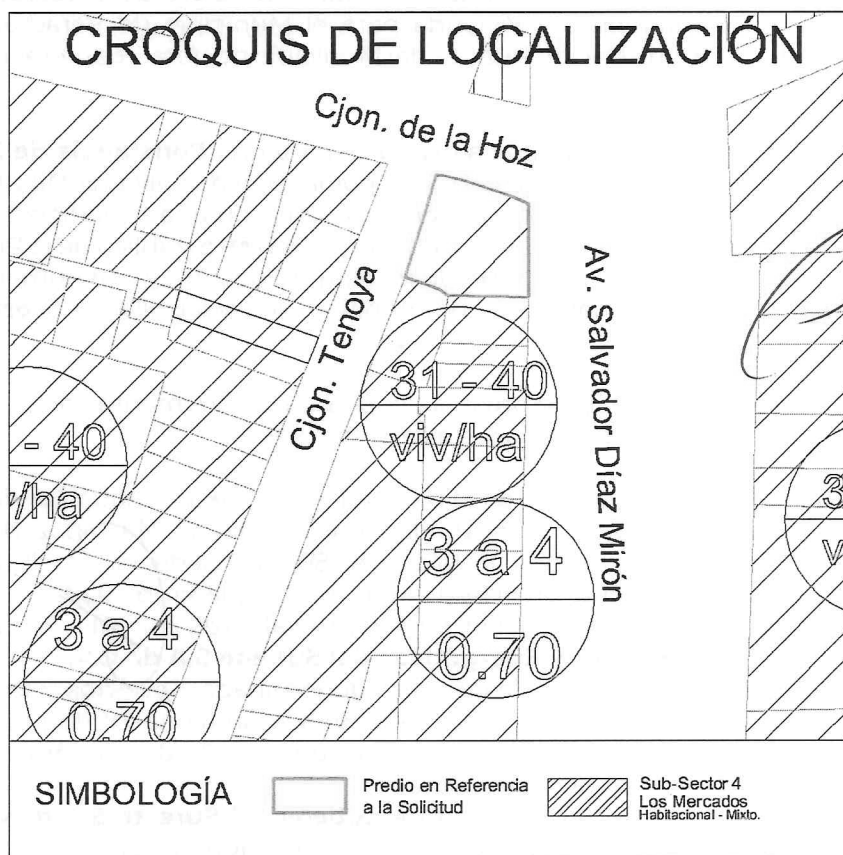
Una vez Constatado en el Programa de Ordenamiento, Mejoramiento y Revitalización del Centro Histórico de Veracruz, publicado en la Gaceta Oficial del Estado, Numero Extraordinario 15 en fecha 12 de enero de 2007, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 3044, volumen 153, de la primera sección, de fecha 09 de febrero de 2007, el predio referido se ubica en el **Sub-sector 4.- Los Mercados, con vocación: habitacional y mixto**, con una **densidad media de 31 a 40 viv/ha**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de **0.70**, un Coeficiente de utilización de Suelo (CUS) de **.70 a 2.80** y hasta **4 niveles de construcción (planta baja y tres niveles)**, altura permitida de **3 a 12 metros**;

Nivel patrimonial: Sin Valor Patrimonial.

Donde está **permitido**:

Uso **habitacional**: unifamiliar;

Uso **comercial**: Venta de abarrotes, comestibles, y comida elaborada sin comedor, panaderías, minisupers, misceláneas, Venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas, Talleres de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores, y bicicletas, Salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías, y laboratorios fotográficos y digitales, Bancos y casas de cambio, Fondas y comedores;



Donde está **condicionado:**

Uso **Comercial:** Bodega de productos no perecederos y bienes muebles, autoservicio, tiendas departamentales, centro comercial, turísticas, talleres automotrices, llanteras, veterinarias, y tiendas de animales, puestos de socorro y centrales de, ambulancias, terminales de auto transporte urbano y foráneo, estacionamientos públicos y gasolineras, centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público;

Uso **industrial,**

Uso de **Equipamiento:** Educación (**ED**), Cultura (**CU**), Salud (**SA**), Asistencia Social (**AS**), Comercio (**CO**), Abastos (**AB**), Recreación (**RE**), Deporte (**DE**), Administración Pública (**AP**) y Servicios Urbanos (**SU**), Comunicación y Transporte;

Uso para **Preservación ecológica:** Viveros, bosques, etc;

Donde está **prohibido:**

Uso **Habitacional:** plurifamiliar y dúplex;

Uso **Comercial:** Venta de material de construcción y madereras, venta y renta de vehículos y maquinaria, baños públicos, gimnasios y adiestramiento físico, servicio de alquiler de artículos en general, oficinas, despachos y consultorios, representaciones oficiales, embajadas, y oficinas consulares, hospital de urgencias de especialidades, general y centro médico, centros de salud, clínicas de urgencias y clínicas en general, laboratorios dentales de análisis, clínicos y radiografías, asilos de ancianos, casas de cuna, otras instituciones de asistencia, guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos, escuelas primarias, academias de danza, belleza, contabilidad, computación e idiomas, escuelas secundarias y secundarias técnicas, escuelas preparatorias, institutos técnicos, centro de capacitación, CCH, CONALEP, vocacionales, politécnicos, tecnológicos, universidades, centros de estudios de posgrado, y escuelas normales, galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre, bibliotecas, librerías y web café, internet archivos, templos y lugares para culto, instalaciones religiosas seminarios y conventos, cafés, restaurantes y cenadurías, centros nocturnos y discotecas, cantinas bares, cervecerías y video bares, auditorios, teatros, cines, salas de concierto, cineteca, centros de convenciones, centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles, clubes sociales, salones para banquetes, centros deportivos, boliches, billares, pistas de patinaje, hoteles, hostales y albergues, agencias funerarias, estaciones del sistema de transporte colectivo, instalaciones portuarias, helipuertos agencias de correos telégrafos y teléfonos, centrales telefónicas sin atención al público, estaciones repetidoras de comunicación celular;

Uso para **infraestructura:** Subestaciones eléctricas, planta de tratamiento, etc;

H. Veracruz, Ver., a 20 de mayo de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0278/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
para el predio ubicado en la esquina formada por la
avenida Salvador Díaz Mirón y la calle Tenoya,
fracción de los lotes 2, 4 y 6, del Municipio de
Veracruz, Ver.

Sin embargo, en el predio en cuestión se encuentra una Estación de Servicio (Gasolinera), funcionando antes de la entrada en vigor del Programa de Ordenamiento, Mejoramiento y Revitalización del Centro Histórico de Veracruz, que regula la zona.

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



MTRA. ROSA MENDOZA LARA
COORDINADOR DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
ELABORÓ

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





H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2026 - 2029

DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

US-0278

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TCH/US/010/26
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO:

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD							CLAVE CATASTRAL							
PAGO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.		TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	USO DE SUELO	LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS
☐ VECES ☐ OBRA NUEVA ☐ REVALIDACION DE LICENCIA ☐ REMODELACION ☐ REGULARIZACION ☐ AMPLIACION ☐ CAMBIO DE PROYECTO ☐ DEMOLICION ☐ BARDAS largo: ml alto: ml ☐ ESTACIONAMIENTO cajones ☐ PATIOS DESCUBIERTOS ☐ CISTERNAS ☐ TANQUES SUBTERRANEOS ☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES ☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA ☐ OTRAS LICENCIAS: ☐ ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL ☐ REMODELACION 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	☒ 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.: m ² ☐ FUSION lotes: Superf.: m ² ☐ 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 m ² ☐ CONSTANCIAS ☐ NUMERO OFICIAL ☐ CALLE ☐ COLONIA POPULAR ☐ AVANCE DE OBRA ☐ TERMINO DE OBRA	☐ 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 URBANIZACIÓN ☐ AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO ☐ PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN ☐ ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN ☐ ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio) ☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: m ² número de lotes: ☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO ☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: m ² 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: ESTACIÓN DE SERVICIO- GASOLINERA Indicar si se encuentra en centro histórico: ☒
DOMICILIO: AV. SALVADOR DIAZ MIRON NUMERO OFICIAL: 43
ENTRE CALLES: CALLE DE LA HOZ Y CALLEJON DE TENOLLA MUNICIPIO: VERACRUZ
LOTE NUMERO: MANZANA: NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: CENTRO

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: SERVICIOS Y ENERGETICOS DEL SURESTE S.A DE C.V.
DOMICILIO: AV. SALVADOR DIAZ MIRON NO. OFICIAL:
COLONIA: RFC: CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: AV. SALVADOR DIAZ MIRON NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRONICO: Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno: FIRMA:
TELEFONO LOCAL:
CELULAR:

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

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

PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA

EN DISEÑO ARQUITECTONICO

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

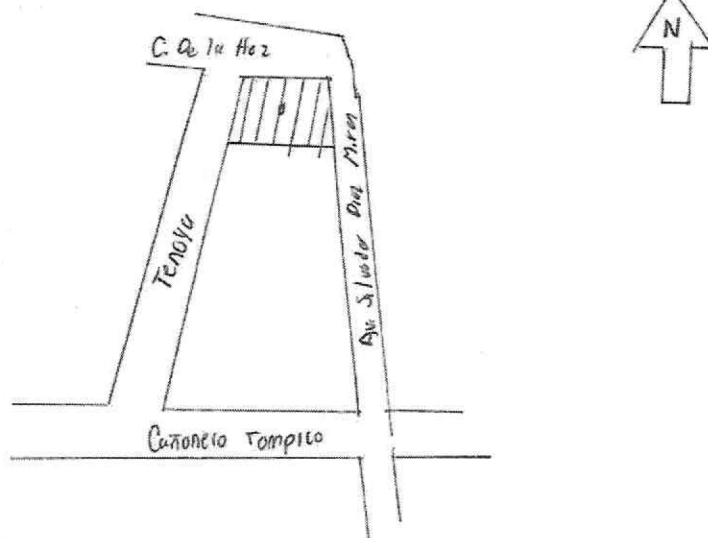
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

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 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 FIR

2016

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Ciudad Heroica

13 MAY 2026

RECIBIDO

COORDINACIÓN DE CENTRO HISTÓRICO

SELECCIÓN DE RECEPCIÓN