



H. Veracruz, Ver., a 22 de mayo de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0286/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en la segunda fracción del predio rústico "Tejería" y "Río Medio", perteneciente a la congregación Delfino Victoria antes Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

INMOBILIARIA JAROCHA, S.A. DE C.V.
C. CARLOS BRISEÑO ARCH
PRESENTE

GRUPO GILGA, S.A. DE C.V.
C. EDUARDO ANTONIO LAGUNES CASTILLO
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 19 de mayo de 2026, para el predio ubicado en en la segunda fracción del predio rústico "Tejería" y "Río Medio", perteneciente a la congregación Delfino Victoria antes Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] según consta en Escritura Pública número 72215, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número. 4072, volumen 204, de la sección primera, de fecha 30 de abril de 2024, y con números de cuenta catastral [REDACTED] y [REDACTED] donde manifiesta la intención de desarrollar una **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, **Inmobiliaria Jarocha, S.A. de C.V.**, mediante Escritura Pública número 72215, libro 2934, de fecha 15 de abril de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública número. 29, 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, **Inmobiliaria Jarocha, S.A. de C.V.** y designación del Presidente del Consejo de Administración **C. Carlos Briseño Arch**, mediante Escritura Pública número 68986, libro 2827, de fecha 23 de marzo de 2021, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 29, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C Carlos Briseño Arch**; con clave [REDACTED]
4. Comprobantes de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED] y [REDACTED]
5. Contrato de arrendamiento, de fecha 20 de marzo de 2026, que suscriben **Inmobiliaria Jarocha, S.A. de C.V.**, representada por el **C. Carlos Briseño Arch** como "el arrendador" y por otra parte **Grupo Gilga, S.A. de C.V.**, representada por el **C. Gilberto de Jesús Bravo Vera**, como "el arrendatario".



H. Veracruz, Ver., a 22 de mayo de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0286/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en la segunda fracción del predio rústico "Tejería" y "Río Medio", perteneciente a la congregación Delfino Victoria antes Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

6. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C Gilberto de Jesús Bravo Vera**; con clave [REDACTED]
7. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Grupo Gilga, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública número 4705, volumen 65, de fecha 28 de octubre de 2006, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 9, de la Décimo Novena Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Lerdo de Tejada, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
8. Poder que otorga **Grupo Gilga, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Eduardo Antonio Lagunes Castillo**, mediante Escritura Pública número 36820, libro 420, de fecha 15 de julio de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 9, de la Décimo Novena Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Lerdo de Tejada, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
9. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C Eduardo Antonio Lagunes Castillo**; con clave [REDACTED]
10. Croquis de ubicación, fotografías.
11. Recibo de pago folio 20260519/14/00007, de fecha 19 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 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, Número Extraordinario 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 la **Reserva 24**, con vocación **Habitacional, ID:R24**, señalando una **Densidad máxima 268viv/ha, 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. 17 Planta baja y primer nivel se homologan; **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; **uso de equipamiento para vialidad local, donde no**



está permitido el uso industrial 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 280%, equivalente a 4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles).

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.

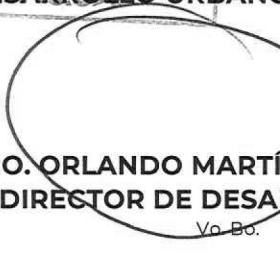
Posteriormente, deberá tramitar la Licencia de Uso de Suelo, de acuerdo a lo establecido en los art. 142, 143, 144 y 146 del Reglamento de la Ley Número 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y a los artículos 35, 37, 38, 39 y 40 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. CARLOS MENDOZA LARA
COORDINADOR DE ORDENAMIENTO
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO TERRITORIAL
ELABORÓ


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





H. Veracruz, Ver., a 22 de mayo de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0286/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
para el predio ubicado en la segunda fracción del
predio rústico "Tejería" y "Río Medio", perteneciente
a la congregación Delfino Victoria antes Santa Fe del
Municipio de Veracruz, Ver.

SIN TEXTO





H. AYUNTAMIENTO
DE VERACRUZ



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2026 - 2029

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y DESARROLLO URBANO

VS-0986

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100 COYO
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 130

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

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

CLAVE CATASTRAL

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCION

- | | |
|--|----------------|
| ☐ VECES | m ² |
| ☐ OBRA NUEVA | m ² |
| ☐ REVALIDACION DE LICENCIA | m ² |
| ☐ REMODELACION | m ² |
| ☐ REGULARIZACION | m ² |
| ☐ AMPLIACION | m ² |
| ☐ CAMBIO DE PROYECTO | m ² |
| ☐ DEMOLICION | m ² |
| ☐ BARDAS largo: <input type="text"/> ml alto: <input type="text"/> ml | ml |
| ☐ ESTACIONAMIENTO <input type="text"/> cajones | m ² |
| ☐ PATIOS DESCUBIERTOS | m ² |
| ☐ CISTERNAS | m ³ |
| ☐ TANQUES SUBTERRANEOS | m ³ |
| ☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES | ml |
| ☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA | m ³ |
| ☐ OTRAS LICENCIAS: | |
| ☐ ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL | m ² |
| ☐ REMODELACION DE FACHADA | m ² |
| ☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES. | |
| tipo de obra: <input type="text"/> long.: <input type="text"/> ml | ml |
| ☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACION DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES | |
| días: <input type="text"/> longitud: <input type="text"/> ml | 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: <input type="text"/> | Superf.: <input type="text"/> | m ² |
| ☐ FUSION | lotes: <input type="text"/> | Superf.: <input type="text"/> | 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 | |

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: <input type="text"/> m ² número de lotes: <input type="text"/> |
| ☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO |
| ☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL |
| superficie: <input type="text"/> m ² número de lotes: <input type="text"/> |
| ☐ 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: Gasolinera Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
DOMICILIO: Florida Poniente S/N Esq. Camino Veracruz - Mata Cuhte NUMERO OFICIAL: S/N
ENTRE CALLES: Tracción 2 de Predio Tejeria y Rio Medio MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NUMERO: MANZANA: NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: Congregación Del Rio

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: Grupo Gilgo SA 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 litigioso alguno: ☐
TELÉFONO LOCAL: 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:
TELÉFONO 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

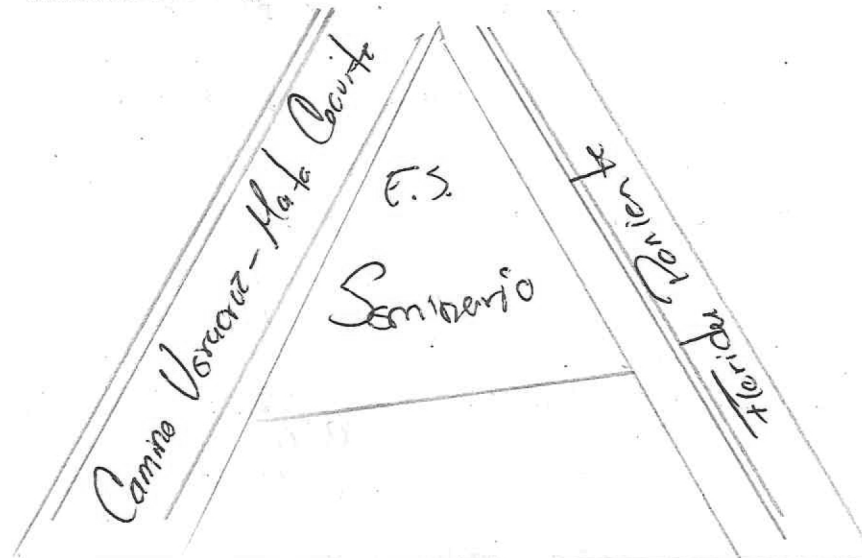
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Juan Antonio

18-5-26

SELLO DE RECEPCIÓN