



H. Veracruz, Ver., a 01 de junio de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0315/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
para el predio ubicado en la Av. Cuajilote No. Oficial
120, lote No. 1, Manzana No. 86 "B", colonia Reserva V.
Tarimoya III, en esta ciudad de Veracruz, Ver.

**C. FAUSTINO VARGAS CORSO
PRESENTE**

**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 27 de mayo de 2026, para el predio ubicado en la Av. Cuajilote No. Oficial 120, lote No. 1, Manzana No. 86 "B", colonia Reserva V. Tarimoya III, en esta ciudad de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] según consta en el contrato de Escritura Pública número 9269, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 1718, volumen 43, de la sección primera, de fecha 04 de febrero de 2022, 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 física, **C. Faustino Vargas Corso**, mediante Escritura Pública número 9269, volumen 263, de fecha 26 de abril de 2021, pasada ante la fe del titular 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. Credencial para votar como identificación oficial del propietario **C. Faustino Vargas Corso**, con clave [REDACTED]
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED]
4. Contrato de arrendamiento, de fecha 30 de abril de 2026, que suscribe el **C. Faustino Vargas Corso**, como "El Arrendador" y por otra parte **Cadena Comercial Oxxo, S.A. de C.V.**, representado por el **C. José Ramón Arjona Reyes**, como "El Arrendatario".
5. 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.
6. Poder que otorga **Cadena Comercial Oxxo, S. A. de C. V.**, a favor de la **C. Dayanna Miroshlawaya 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.



H. Veracruz, Ver., a 01 de junio de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0315/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
para el predio ubicado en la Av. Cuajilote No. Oficial
120, lote No. 1, Manzana No. 86 "B", colonia Reserva V.
Tarimoya III, en esta ciudad de Veracruz, Ver.

7. Credencial para votar como identificación oficial de la representante legal **C. Dayanna Miroshlaw**
Reyes Moreno; con clave [REDACTED]
8. Croquis de ubicación, fotografías.
9. Recibo de pago folio 20260527/64/00050, de fecha 27 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 el **Distrito 14**, con vocación **Habitacional**, **ID:D14**, señalando una **Densidad máxima 201viv/ha**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) de hasta **70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **210%** 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 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.

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

LIC. YESENIA TEMICH ALVAREZ
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ELABORÓ
SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO URBANO

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

c.c.p. Archivo/ Minutario
AIMT/OMH/YTA/BAR/AAVF

H. Ayuntamiento de la Ciudad y Puerto de Veracruz.
Cajalva 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. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
2026 - 2029
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y
DESARROLLO URBANO 05-0315

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: FECHA DE INGRESO: 12 mayo 2026 FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 110-0010
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: 10 FECHA DEL RESOLUTIVO: 24

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 CONSTRUCCION	USO DE SUELO	LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS
☐ VECES m ²	☒ CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN	☐ CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL
☐ OBRA NUEVA m ²	☐ CAMBIO DE USO DE SUELO	☐ ORDEN DE PUBLICACIÓN
☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA m ²	☐ LICENCIA DE USO DE SUELO	☐ PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL
☐ REMODELACIÓN m ²	☐ ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO	☐ DICTAMEN TECNICO LEGAL
☐ REGULARIZACIÓN m ²	☐ REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO	☐ RELOTIFICACIÓN
☐ AMPLIACIÓN m ²	LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN	
☐ CAMBIO DE PROYECTO m ²	☐ SUBDIVISIÓN lotes: Superf: m ²	☐ MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACION
☐ DEMOLICIÓN m ²	☐ FUSIÓN lotes: Superf: m ²	☐ AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO
☐ BARDAS Largo ml alto	IMAGEN URBANA	
☐ O Cajones m ²	☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA	☐ PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
☐ PATIOS DESCUBIERTOS m ²	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B	☐ ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
☐ CISTERNAS m ²	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B	☐ ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)
☐ TANQUES SUBTERRANEOS m ²	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C	☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie m ² numero de lotes
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES ml	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C	☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA m ³	☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie m ² numero de lotes
☐ OTRAS LICENCIAS	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	☐ REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
☐ REMODELACION INTERIOR m ²	TOPOGRAFIA	
☐ REMODELACIÓN DE FACHADA m ²	☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL ml	☐ CONSTRUCCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.	☐ DESLINDE m ²	☐ MONTO DE FIANZA PARA EL REGIMEN
tipo de obra: long.: ml	CONSTANCIAS	
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES	☐ NUMERO OFICIAL	☐ CANCELACION DE FIANZA PARA EL REGIMEN
días: longitud. ml	☐ COLONIA POPULAR	
	☐ TERMINO DE OBRA	
	☐ CALLE	
	☐ AVANCE DE OBRA	

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: TIENDA DE CONVENIENCIA Indicar si se encuentra en centro histórico
DOMICILIO: AV. CUAJILOTE NÚMERO OFICIAL: 120
ENTRE CALLES: IZOTE Y CORNIZUELO MUNICIPIO: VERACRUZ
LOTE NUMERO: 1 MANZANA: 86 "B" NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: RESERVA V. TARIMOYA III

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V. OXXO IZOTE
DOMICILIO: NO OFICIAL:
COLONIA: RFC: CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRONICO: Bajo protesta de decir verdad, juro que
TELEFONO LOCAL: el inmueble no se encuentra en
CELULAR: estado litigioso alguno FIRMA

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:

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

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

EN CÁLCULO ESTRUCTURAL

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

EN INSTALACIONES

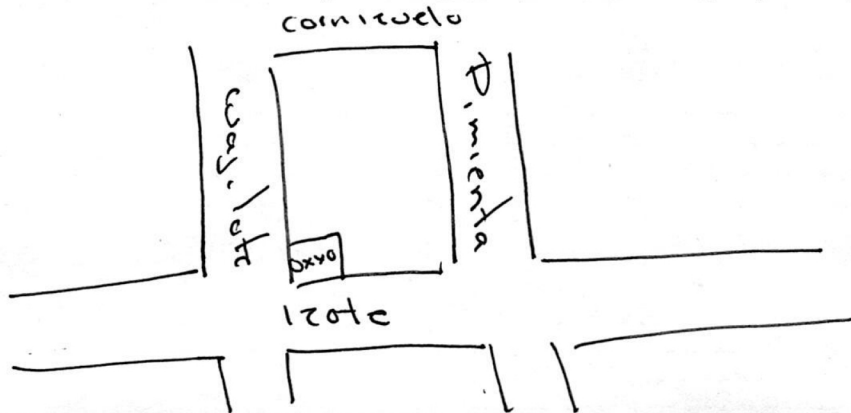
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFECIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFECIONAL: _____ 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

OXOXO | Uso Interno

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Al Pargando
27/5/26

SELLO DE RECEPCIÓN