



H. Veracruz, Ver., a 03 de junio de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0317/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en el predio ubicado en la Carretera Paso del Toro-San Julián número oficial km. 5+994, Fracción de Parcela 29 Z-1 P1/I, Manzana 015 cat., perteneciente al Ejido Santa Fe de la Ciudad de Veracruz, Ver.,

GRUPO GASOLINERO HUEHUETOCA S.A.P. DE I. DE C.V.
C. MANUEL AMARO PRIETO
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 28 de mayo de 2026, para el predio ubicado en la Carretera Paso del Toro-San Julián número oficial km. 5+994, Fracción de Parcela 29 Z-1 P1/I, Manzana 015 cat., perteneciente al Ejido Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] según consta en el contrato de Escritura Pública número 40113, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 5623, volumen 282, de la sección primera, de fecha 27 de junio de 2017, 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 denominada **Grupo Gasolinero Huehuetoca, S.A.P. de I. de C.V.**, mediante Escritura Pública número 40113, libro 1457, de fecha 01 de febrero de 2017, pasada ante la fe del titular de la Notaría Pública número 17, 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 **Grupo Gasolinero Huehuetoca, S.A.P. de I. de C.V.**, mediante Escritura Pública número 90780, tomo 1062, de fecha 15 de noviembre de 2016, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 7, con sede en la ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Acredita su personalidad el **C. Manuel Amaro Prieto**, en carácter de Presidente del Consejo de Administración, mediante Escritura Pública número 463, tomo 10°, de fecha 25 de mayo de 2020, pasada ante la fe del titular de la Notaría Pública número 37, con sede en la ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
4. Credencial para votar como identificación oficial de **C. Manuel Amaro Prieto**, con clave [REDACTED]
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED]
6. Contrato de arrendamiento de fecha 30 de abril de 2026, que suscribe el **Grupo Gasolinero Huehuetoca, S.A.P. de I. de C.V.**, representado por el **C. Manuel Amaro Prieto**, como "El Arrendador"



H. Veracruz, Ver., a 03 de junio de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0317/2026

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en el predio ubicado en la Carretera Paso del Toro-San Julián número oficial km. 5+994, Fracción de Parcela 29 Z-1 P1/1, Manzana 015 cat., perteneciente al Ejido Santa Fe de la Ciudad de Veracruz, Ver.,

y por otra parte **Cadena Comercial Oxxo, S.A. de C.V.**, representado por el **C. José Ramón Arjona Reyes**, como "El Arrendatario".

7. 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.
8. Poder que otorga **Cadena Comercial Oxxo, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Dayanna Miroshlawá 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.
9. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal **C. Dayanna Miroshlawá Reyes Moreno**; con clave [REDACTED]
10. Alineamiento y No. Oficial, folio **A-5083/24** de fecha 28 de agosto de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
11. Deslinde Municipal, folio **D-2328/25** de fecha 16 de octubre de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
12. Certificación referente a la Sesión Ordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Veracruz., celebrada el 06 de mayo de 2010, correspondiente al acta número 161, expedida por la Secretaría del H. Ayuntamiento de Veracruz
13. Fotografías, planos.
14. Recibo de pago folio 20260528/64/00009, de fecha 28 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 18, Reserva Ecológica Productiva**, con vocación **Producción Agropecuaria, ID:R18**, señalando una **Densidad máxima**, Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) **sin definir**, correspondiente al rango menor de **4 viviendas por hectárea**.

En Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada en fecha 06 de mayo del año 2010, por el Honorable Cabildo de este Ayuntamiento de Veracruz, Ver., se aprobó en el acta número 161, autorizar el cambio de uso de suelo de Reserva Ecológica Productiva a Comercial, cuyo destino final será la construcción de una gasolinera y tienda de autoservicio; en base a lo establecido en los artículos 40 fracción VII y 51 fracción III de la Ley Orgánica del Municipio Libre.

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
AUTORIZO

VERA
CRUZ
H. AYUNTAMIENTO
DE VERACRUZ
2026 - 2029
ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
LIC. ESENCIA FEMICH ALVAREZ
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
ELABORÓ

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

H. Veracruz, Ver., a 03 de junio de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0317/2026

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
para el predio ubicado en el predio ubicado en la
Carretera Paso del Toro-San Julián número oficial
km. 5+994, Fracción de Parcela 29 Z-1 P1/1, Manzana
015 cat., perteneciente al Ejido Santa Fe de la Ciudad
de Veracruz, Ver.,

SIN TEXTO





H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
2026 - 2029
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y
DESARROLLO URBANO 05-0317

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: [] FECHA DE INGRESO: 12 mayo-2026 FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-0020
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: [] NÚMERO DE EXPEDIENTE: [] FECHA DEL RESOLUTIVO: 146

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

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	USO DE SUELO	LOTIFICACIÓN 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 URBANIZACIÓN	
☐ DEMOLICIÓN m ²	☐ FUSIÓN lotes: Superf.: m ²	☐ AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO	
☐ BARDAS Largo ml alto ml	IMAGEN URBANA		
☐ O Cajones m ²	☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA	☐ PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	
☐ 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 VIA PUBLICA	☐ 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		☐ CONSTRUCCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
☐ REMODELACIÓN DE FACHADA m ²	☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL ml	☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO	☐ MONTO DE FIANZA PARA EL REGIMEN
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.	☐ DESLINDE m ²	☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL	☐ CANCELACION 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	☐ CALLE	
días: longitud. ml	☐ COLONIA POPULAR	☐ AVANCE DE OBRA	
	☐ TERMINO DE OBRA		

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE
PREDIO DESTINADO PARA: TIENDA DE CONVENIENCIA Indicar si se encuentra en centro histórico []
DOMICILIO: CARRET. PASO DEL TORO - SAN JULIAN NÚMERO OFICIAL: KM. 5+994
ENTRE CALLES: MUNICIPIO: Veracruz, Ver.
LOTE NUMERO: FRACC. DE PARCELA 29 Z-1 P1/1 MANZANA: 015 CATASTRAL NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: EJIDO SANTA FE

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL
NOMBRE O RAZON SOCIAL: CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V. OXXO SAN JULIAN
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
TELEFONO 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:
TELEFONO LOCAL:
CELULAR: FIRMA

**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).

OXO

Carret. Paso del Toro

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

OXO | Uso Interno

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Ally
Paseiro
28/05/26

SELLO DE RECEPCIÓN