[redacted] Eliminado: 6 espacios, Con fundamento legal: artículos 115 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículos 3 fracción XXI, 8 fracción X, 42, 43, 50 fracción XXV, 84, 85 fracción III, 97, 101, 103 Y 104 de la Ley 250 de la materia; artículos 2 fracción IV, 3 fracción X y XI, 10, 11 y 12 de la Ley 251 de Protección de Datos personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Veracruz. En virtud de tratarse de datos personales identificativos. Se suprimieron: (SUPERFICIE, CLAVE CATASTRAL, CLAVE DE CREDENCIAL PARA VOTAR).

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ | VERACRUZ CIUDAD HEROIC4

H. Veracruz, Ver., a 4 de agosto de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0575/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle 18 de marzo número 20, lote 3, manzana 64, perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón de la Ciudad de Veracruz, Ver.

C. CARLOS ALBERTO ROMERO MATUS
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 30 de julio de 2026, para el predio ubicado en calle 18 de marzo número 20, lote 3, manzana 64, perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón de la Ciudad de Veracruz, Ver., con una superficie total de [redacted]**m², según** consta en Escritura Pública número 32607, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 506, volumen 26, de la sección primera, de fecha 21 de enero de 2020, y con número de cuenta catastral [redacted]; donde manifiesta la intención de desarrollar **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:

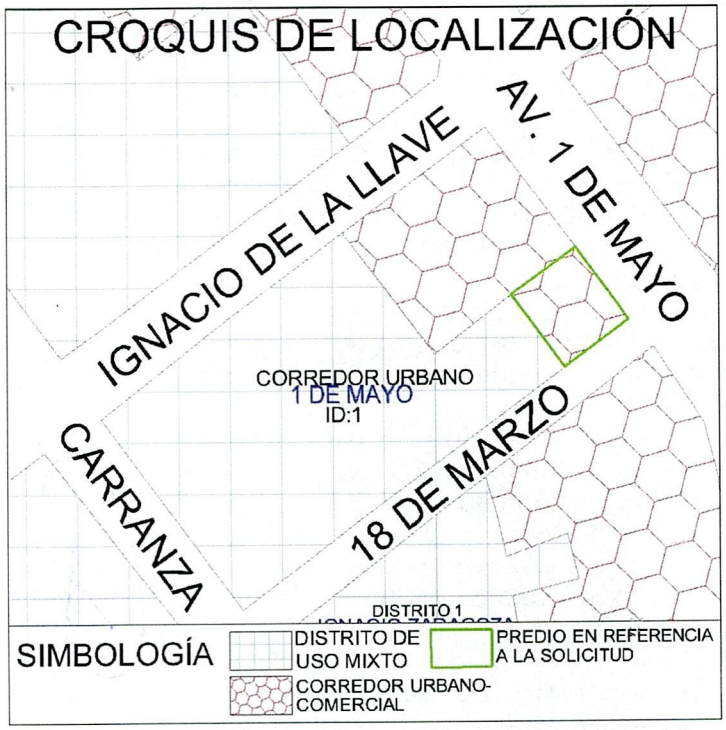
1. Se acredita en propiedad de la persona física, **C. Carlos Alberto Romero Matus**, mediante Escritura Pública número 32607, libro 759, de fecha 9 de diciembre de 2019, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 10, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. Carlos Alberto Romero Matus**, con clave [redacted].
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [redacted]
4. Contrato de arrendamiento, de fecha [redacted], que suscriben el parte **C. Carlos Alberto Romero Matus**, que se le denominará "El Arrendador" y por otra parte **Cadena Comercial OXXO, S. A. de C. V.**, representado por el **C. José Ramón Arjona Reyes**, que se le denominará "El Arrendatario".
5. Credencial para votar como identificación oficial del arrendador, **C. José Ramón Arjona Reyes**; con clave [redacted]
6. 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.
7. Poder que otorga **Cadena Comercial Oxxo, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Dayanna Miroshlawa 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 4 de agosto de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0575/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle 18 de marzo número 20, lote 3, manzana 64, perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón de la Ciudad de Veracruz, Ver.

8. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C Dayanna Miroshlawa Reyes Moreno**; con clave 4769103240654.
9. Croquis de ubicación, fotografías.
10. Recibo de pago folio 20260730/27/00007, de fecha 30 de julio 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 **Corredor Urbano 1, 1 de mayo de Manuel Ávila Camacho a calle Díaz Aragón (acera sureste)** con vocación **Habitacional con Comercio local y Enfoque turístico, ID:1,** señalando una **densidad máxima 335viv/ha**, para predios con una superficie de 201.00m² a 500.00m², con un Coeficiente de Ocupación del Suelo **(COS) de hasta 80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo **(CUS) hasta de 400%,** equivalente a **5 niveles máximo de construcción (planta baja y cuatro 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 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 (zapaterías, tiendas de regalos, papelería, librerías, farmacias, tiendas de ropa, etc.);
Uso de equipamiento: vialidad primaria;

Donde **está condicionado:**

H. Veracruz, Ver., a 4 de agosto de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0575/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle 18 de marzo número 20, lote 3, manzana 64, perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón de la Ciudad de Veracruz, Ver.

Uso para infraestructura: Antenas de telecomunicaciones, radiodifusión, entre otros **(TLC)**, Instalaciones asociadas al buen funcionamiento del tendido de la red eléctrica **(ELE)**, Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de agua potable **(HID)**, Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de drenaje sanitario **(SAN)**, Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de gas **(GAS)** e Instalaciones para la Clasificación de Residuos Sólidos o material recuperable no perecedero u orgánico **(CRS).**

Donde **NO está permitido:**
Uso industrial.

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

VERACRUZ CIUDAD HEROIC4 2026 - 2029 DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS Y DESARROLLO AUTORIZÓ

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

VERACRUZ CIUDAD HEROIC4 2026 - 2029 ORDENAMIENTO TERRITORIAL SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

LIC. YESENIA TEMICH ÁLVAREZ
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ELABORÓ

VERACRUZ CIUDAD HEROIC4 2026 - 2029 SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

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

c.c.p. Archivo/ Minutario
AIMT/OMH/YTA/OUCH

H. Veracruz, Ver., a 4 de agosto de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0575/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle 18 de marzo número 20, lote 3, manzana 64, perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón de la Ciudad de Veracruz, Ver.

SIN TEXTO

[redacted] Eliminado: 8 espacios, Con fundamento legal: artículos 115 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículos 3 fracción XXI, 8 fracción X, 42, 43, 50 fracción XXV, 84, 85 fracción III, 97, 101, 103 Y 104 de la Ley 250 de la materia; artículos 2 fracción IV, 3 fracción X y XI, 10, 11 y 12 de la Ley 251 de Protección de Datos personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Veracruz. En virtud de tratarse de datos personales identificativos. Se suprimieron: (CLAVE CATASTRAL, CORREO ELECTRÓNICO, CELULAR, NOMBRE DE CONTACTO, FIRMAS, DIRECCIÓN).

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

VERACRUZ CIUDAD HEROICA

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2026 - 2029

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y DESARROLLO URBANO

US-0575

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: | FECHA DE INGRESO: 07/07/2026 | FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-1020-307

NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: | NÚMERO DE EXPEDIENTE: | FECHA DEL RESOLUTIVO:

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

BAJO NÚMERO	TOMO	DIA	MES	AÑO	Z. REG.
	[redacted]				

CLAVE CATASTRAL

TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.
	[redacted]						

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

- [ ] VECS ____ m²
- [ ] OBRA NUEVA ____ m²
- [ ] REVALIDACIÓN DE LICENCIA ____ m²
- [ ] REMODELACIÓN ____ m²
- [ ] REGULARIZACIÓN ____ m²
- [ ] AMPLIACIÓN ____ m²
- [ ] CAMBIO DE PROYECTO ____ m²
- [ ] DEMOLICIÓN ____ m²
- [ ] BARDAS Largo ____ ml alto ____ ml
- [ ] O ____ Cajones ____ m²
- [ ] PATIOS DESCUBIERTOS ____ m²
- [ ] CISTERNAS ____ m²
- [ ] TANQUES SUBTERRANEOS ____ m²
- [ ] ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES ____ ml
- [ ] MOVIMIENTOS DE TIERRA ____ m³
- [ ] OTRAS LICENCIAS ____
- [ ] REMODELACION INTERIOR ____ m²
- [ ] REMODELACIÓN 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 COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES

  ____ días: longitud. ____ ml

USO DE SUELO

- [X] CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
- [ ] CAMBIO DE USO DE SUELO
- [ ] LICENCIA DE USO DE SUELO
- [ ] ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO
- [ ] REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO

LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN

- [ ] SUBDIVISIÓN lotes: ____ Superf.: ____ m²
- [ ] FUSIÓN lotes: ____ Superf.: ____ m²

IMAGEN URBANA

- [ ] FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA
- [ ] LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B
- [ ] RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B
- [ ] LICENCIA ANUNCIOS TIPO C
- [ ] RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C
- [ ] PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA
- [ ] RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN 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

LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS

- [ ] CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL
- [ ] ORDEN DE PUBLICACIÓN
- [ ] PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL
- [ ] DICTAMEN TECNICO LEGAL
- [ ] RELOTIFICACIÓN
- [ ] MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACION
- [ ] AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO
- [ ] PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
- [ ] ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
- [ ] ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)
- [ ] TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL

  superficie ____ m² numero de lotes ____
- [ ] ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO
- [ ] TRASLADOS DE DOMINIO FINAL

  superficie ____ m² numero de lotes ____

REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

- [ ] CONSTRUCCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
- [ ] MONTO DE FIANZA PARA EL REGIMEN
- [ ] CANCELACION DE FIANZA PARA EL REGIMEN

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: **TIENDA DE CONVENIENCIA** Indicar si se encuentra en centro histórico [ ]

DOMICILIO: **18 DE MARZO** NÚMERO OFICIAL: **20**

ENTRE CALLES: **ESQ. 1 DE MAYO** MUNICIPIO: **Veracruz, Ver.**

LOTE NUMERO: **3** MANZANA: **64** NUMERO DE VIVIENDAS:

COLONIA: **FLORES MAGON**

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: **CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V.** **OXXO AGUSTIN LARA**

DOMICILIO: **BLVD. MANUEL AVILA CAMACHO** NO OFICIAL: **5256**

COLONIA: **FRACC. COSTA DE ORO** RFC: **CCO-860523-1N4** CURP:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: [redacted] NOMBRE DEL CONTACTO: [redacted]

CORREO ELECTRONICO: [redacted] Bajo protesta de decir verdad, juro que

TELEFONO LOCAL: [redacted] el inmueble no se encuentra en [redacted]

CELULAR: [redacted] estado ligitioso alguno

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

OXXO | Uso Interno

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: _____

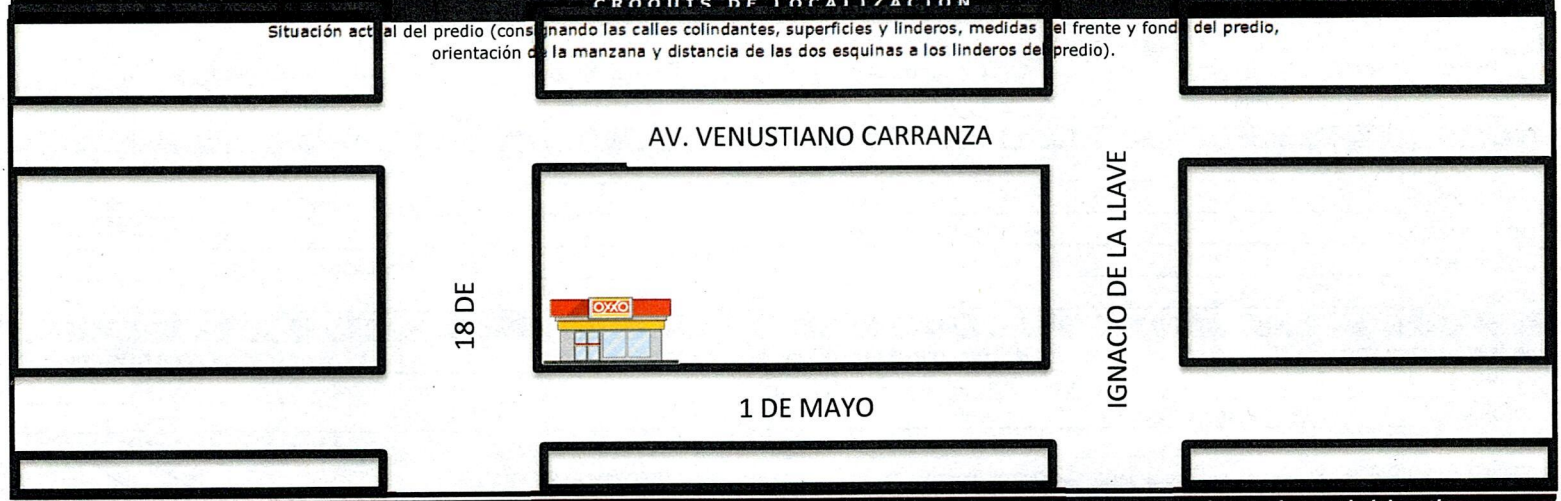
CORREO ELECTRONICO: _____

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 prejuicios 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@veracruzmunicipio.gob.mx** así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Pagado
30/07/26

SELLO DE RECEPCIÓN