



Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0094/2022

ASUNTO: Se emite **Constancia de Zonificación** para una fracción del predio rustico denominado Potrero del Higueral de la ex hacienda Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver. Veracruz, Ver., a 08 de abril de 2022.

## COMPañÍA CERVECERA DE VERACRUZ, S. DE R. L. DE C.V.

### PRESENTE

El que suscribe Maestro Luis Román Campa Pérez, en mi carácter de Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, de conformidad con el nombramiento de fecha primero de enero de dos mil veintidós, debidamente expedido por la Lic. Patricia Lobeira Rodríguez 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 55 del Bando de Gobierno del Municipio Libre de Veracruz, manifiesto:

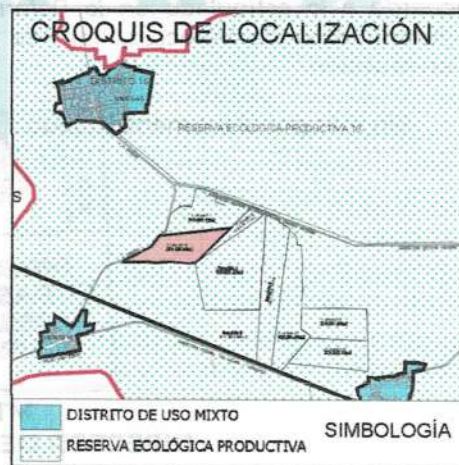
En respuesta a su solicitud para la expedición de una Constancia de Zonificación de fecha 05 de enero de 2022, para una fracción del predio rustico denominado Potrero del Higueral de la ex hacienda Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de **272,607.551m<sup>2</sup>**, según consta en Escritura Pública Número [REDACTED] y con número de cuenta catastral [REDACTED]; le comento lo siguiente:

### CONSIDERANDO QUE:

**PRIMERO.**-Esta Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano es competente para emitir el presente acto administrativo, con fundamento en los artículos 115 fracción V incisos a), b), d) y g) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 11 fracciones II, III y XI de la Ley General de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; artículo 71 fracción XII de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; artículo 8 fracción I incisos b), 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; artículos 139, 140 y 141 del Reglamento 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 b), c), g) y h), artículos 33 y 34 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

**SEGUNDO.**-Una vez constatado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado, Tomo CCIV, Núm. Etx.498 de fecha 15 de diciembre de 2021, el predio referido se ubica en la **Reserva ecológica productiva 18, con vocación producción agropecuaria, ID: R18**; donde no aplican los usos **habitacional, mixto, comercial y equipamiento**; no están permitidos los **usos industrial e infraestructura**; sin definir **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS), niveles máximos ni densidad máxima de viviendas por hectárea**.

**TERCERO.**-Los cambios de uso de suelo podrán ser modificados con forme al procedimiento establecido para la elaboración, publicación e inscripción de los Programas de Desarrollo Urbano. No constituirá modificación al respectivo programa de desarrollo urbano, de centros de población o los programas parciales que deriven de ellos la autorización sobre el cambio de uso de suelo a otro que se determine sea compatible, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de la edificación prevista siempre y cuando el predio se encuentre ubicado en áreas urbanas o urbanizables del centro de población y el cambio no altere las características de la estructura urbana prevista, vial, hidráulica, sanitaria, ambiental y las de su imagen urbana. La autorización correspondiente será expedida mediante acuerdo motivado y fundado por el Municipio respectivo para su aprobación por mayoría mediante Sesión de Cabildo del respectivo Municipio.





Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0094/2022  
ASUNTO: Se emite **Constancia de Zonificación** para una fracción del predio rustico denominado Potrero del Higueral de la ex hacienda Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver. **Veracruz, Ver., a 08 de abril de 2022.**

**CUARTO.**-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 **Compañía Cervecera de Veracruz, S. de R. L. de C.V., representado por** [REDACTED], mediante Escritura Pública Número [REDACTED], Volumen [REDACTED], de fecha [REDACTED], pasada ante la fe de la Notaría Pública No. [REDACTED] con sede en la [REDACTED], pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su personalidad la empresa **Compañía Cervecera de Veracruz, S. de R. L. de C.V.,** mediante Escritura número [REDACTED], libro [REDACTED], de fecha [REDACTED], pasada ante la fe de la notaría pública no. [REDACTED] con sede en [REDACTED], debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, [REDACTED], con clave [REDACTED].
4. Comprobante de pago del impuesto predial del año 2022, con número de cuenta catastral [REDACTED].
5. Croquis de localización y fotografías del predio.

**QUINTO.**-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.** Por lo que deberá tramitar la Licencia de Uso de Suelo en caso de requerir Licencia de Construcción y/o Régimen de Condominio.

**SEXTO.**-**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 autoriza algún tipo de obra. Tendrá vigencia en tanto el programa que estableció la zonificación no sea modificado de acuerdo al Art. 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.

**SÉPTIMO.**-El proyecto deberá proporcionar **1 cajón de estacionamiento por cada 50.00m<sup>2</sup> de construcción para industria con producción y/o transformación de materia y/o 1 cajón de estacionamiento por cada 100.00m<sup>2</sup> de construcción para industria sin producción y/o transformación de materia;** de acuerdo a lo estipulado en la Reforma al Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., de no cumplir con este punto, no se podrá autorizar la Licencia de Construcción.

Sin más por el momento quedo a sus órdenes.



**MTRO. LUIS ROMÁN CAMPA PÉREZ**  
**DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO**

C.P.P.: Archivo.  
MDLG

Eliminados 11 espacios. Fundamento legal en el artículo 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículo 3 Fracción XXXIII; 11 Fracción VII; 60, 65, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; Artículos 3 Fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave. Los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como la elaboración de Versiones Públicas en sus Artículos Noveno, Trigésimo Octavo, Trigésimo Noveno emitidos por el Instituto Nacional de Transparencia y Acceso a la Información y Protección de Datos Personales. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos (**Domicilio, Correo Electrónico, Celular, Nombre de Contacto, Firmas**).

TDU-CO-20-037



# H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ 2022-2025 DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y DESARROLLO URBANO

0094/22

Fracción

## FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: 0094/22    FECHA DE INGRESO: \_\_\_\_\_    FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: \_\_\_\_\_  
 NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: \_\_\_\_\_    NÚMERO DE EXPEDIENTE: \_\_\_\_\_    FECHA DEL RESOLUTIVO: \_\_\_\_\_

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.

CLAVE CATASTRAL						
TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO. DIG.

### TRÁMITES A SOLICITAR

**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

VECES \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

OBRA NUEVA \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

REVALIDACIÓN DE LICENCIA \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

REMODELACIÓN \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

REGULARIZACIÓN \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

AMPLIACIÓN \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

CAMBIO DE PROYECTO \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

DEMOLICIÓN \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

BARDAS largo: \_\_\_\_\_ ml alto: \_\_\_\_\_ ml

ESTACIONAMIENTO \_\_\_\_\_ cajones \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

PATIOS DESCUBIERTOS \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

CISTERNAS \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup>

TANQUES SUBTERRANEOS \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup>

ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES \_\_\_\_\_ ml

MOVIMIENTOS DE TIERRA \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup>

OTRAS LICENCIAS: \_\_\_\_\_

ADECUACIÓN DE LOCAL COMERCIAL \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

REMODELACIÓN DE FACHADA \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

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**

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: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

FUSIÓN lotes: \_\_\_\_\_ Superf: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

**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 VÍA PÚBLICA

RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA

**TOPOGRAFÍA**

ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL \_\_\_\_\_ ml

DESLINDE \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

**CONSTANCIAS**

NUMERO OFICIAL \_\_\_\_\_

COLONIA POPULAR \_\_\_\_\_

TERMINO DE OBRA \_\_\_\_\_

CALLE \_\_\_\_\_

AVANCE 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 URBANIZACIÓN

AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO

PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA 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<sup>2</sup> número de lotes: \_\_\_\_\_

ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO

TRASLADOS DE DOMINIO FINAL  
 superficie: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> número de lotes: \_\_\_\_\_

**REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**

CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN

CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN

### DATOS DEL PRÉDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: PLANTA CERVECERA    Indicar si se encuentra en centro histórico:

DOMICILIO: POTRERO DEL HIGERAL    NÚMERO OFICIAL: \_\_\_\_\_

ENTRE CALLES: \_\_\_\_\_

LOTE NÚMERO: \_\_\_\_\_    MANZANA: \_\_\_\_\_    MUNICIPIO: \_\_\_\_\_

COLONIA: EX HACIENDA SANTA FE    NUMERO DE VIVIENDAS: \_\_\_\_\_

### DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: COMPANIA CERVECERA DE VERACRUZ, S. DE R. DE C. V.

DOMICILIO: \_\_\_\_\_    NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_

COLONIA: \_\_\_\_\_    RFC: \_\_\_\_\_    CURP: \_\_\_\_\_

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_

CORREO ELECTRÓNICO: \_\_\_\_\_    NOMBRE DEL CONTACTO: \_\_\_\_\_

TELÉFONO LOCAL: \_\_\_\_\_

CELULAR: \_\_\_\_\_

Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno:

### DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: \_\_\_\_\_

DOMICILIO: \_\_\_\_\_    NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_

COLONIA: \_\_\_\_\_    RFC: \_\_\_\_\_    CURP: \_\_\_\_\_

CÉDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_    REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_    REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_

CORREO ELECTRÓNICO: \_\_\_\_\_

TELÉFONO LOCAL: \_\_\_\_\_

CELULAR: \_\_\_\_\_

FIRMA

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA  
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

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 \_\_\_\_\_

**EN CÁLCULO ESTRUCTURAL**

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 \_\_\_\_\_

**EN INSTALACIONES**

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 \_\_\_\_\_

**EN DISEÑO URBANO**

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 \_\_\_\_\_

**CROQUIS DE LOCALIZACIÓN**

Situación actual del predio (consignando las calles colindantes, superficies y límites, metros, medidas del frente y fondo del predio, orientación de la manzana y distancia de las dos esquinas a los linderos del predio).

**Localización**



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](mailto:transparencia@veracruzmunipio.gob.mx) así como en el área de recepción de las

**H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**

**SELLO DE RECEPCIÓN**