



Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0096/2022

**ASUNTO:** Se emite **Constancia de Zonificación** para una fracción remanente del predio rústico denominado Nevería de la ex hacienda Santa Fe conocido también como Laguna de los Mapaches 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:

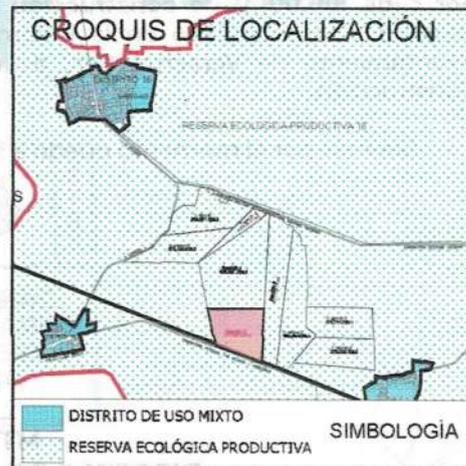
En respuesta a su solicitud para la expedición de una Constancia de Zonificación de fecha 05 de enero de 2022, para una fracción remanente del predio rústico denominado Nevería de la ex hacienda Santa Fe conocido también como Laguna de los Mapaches del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de **315,000m<sup>2</sup>**, según consta en Escritura Pública Número [REDACTED], inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número [REDACTED] Volumen [REDACTED] de la primera sección, de fecha [REDACTED] y con número de cuenta catastral [REDACTED]; según corresponde, 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.





Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0096/2022  
ASUNTO: Se emite **Constancia de Zonificación** para una fracción remanente del predio rústico denominado Nevería de la ex hacienda Santa Fe conocido también como Laguna de los Mapaches del Municipio de Veracruz, Ver.  
**Veracruz, Ver., a 08 de abril de 2022.**

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.

**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 [REDACTED] con sede en la ciudad de [REDACTED], debidamente inscrita 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**

CPA Archivo  
MDL



Eliminados 12 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 (Datos de Inscripción en el Registro Público de la Propiedad, Clave Catastral, Domicilio, RFC, Correo Electrónico, Celular, Nombre de Contacto, Firmas).

TDU-COZO-039



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

0096/22

FRACCIONES

## FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: 0096/22 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	DIA	MES	AÑO	Z. REG.

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

### TRÁMITES A SOLICITAR

- | LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN   |                      |
|--|----------------------|
| <input type="checkbox"/> VECES   | _____ m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> OBRA NUEVA  | _____ m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> REVALIDACIÓN DE LICENCIA  | _____ m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> REMODELACIÓN  | _____ m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN  | _____ m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> AMPLIACIÓN  | _____ m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> CAMBIO DE PROYECTO  | _____ m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> DEMOLICIÓN  | _____ m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml   |                      |
| <input type="checkbox"/> ESTACIONAMIENTO _____ cajones   | _____ m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> PATIOS DESCUBIERTOS   | _____ m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> CISTERNAS   | _____ m <sup>3</sup> |
| <input type="checkbox"/> TANQUES SUBTERRANEOS  | _____ m <sup>3</sup> |
| <input type="checkbox"/> ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES   | _____ ml             |
| <input type="checkbox"/> MOVIMIENTOS DE TIERRA   | _____ m <sup>3</sup> |
| <input type="checkbox"/> OTRAS LICENCIAS: _____  |                      |
| <input type="checkbox"/> ADECUACIÓN DE LOCAL COMERCIAL   | _____ m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> REMODELACIÓN DE FACHADA   | _____ m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> LICENCIA DE VÍA PÚBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES. |                      |
| tipo de obra: _____ long.: _____ ml  |                      |
| <input type="checkbox"/> LICENCIA DE VÍA PÚBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES  |                      |
| _____ días: longitud. _____ ml   |                      |

- | USO DE SUELO   |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN |  |
| <input type="checkbox"/> CAMBIO DE USO DE SUELO                |  |
| <input type="checkbox"/> LICENCIA DE USO DE SUELO              |  |
| <input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO         |  |
| <input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO        |  |

- | LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN  |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m <sup>2</sup> |  |
| <input type="checkbox"/> FUSIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m <sup>2</sup>      |  |

- | IMAGEN URBANA  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA   |  |
| <input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B  |  |
| <input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B  |  |
| <input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO C  |  |
| <input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C  |  |
| <input type="checkbox"/> PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA                          |  |
| <input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA |  |

- | TOPOGRAFÍA  |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ ml |  |
| <input type="checkbox"/> DESLINDE _____ m <sup>2</sup>          |  |

- | CONSTANCIAS                              |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> NUMERO OFICIAL  | <input type="checkbox"/> CALLE          |
| <input type="checkbox"/> COLONIA POPULAR | <input type="checkbox"/> AVANCE DE OBRA |
| <input type="checkbox"/> TERMINO DE OBRA |   |

- | LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL  |  |
| <input type="checkbox"/> ORDEN DE PUBLICACIÓN  |  |
| <input type="checkbox"/> PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL   |  |
| <input type="checkbox"/> DICTAMEN TECNICO LEGAL  |  |
| <input type="checkbox"/> RELOTIFICACIÓN  |  |
| <input type="checkbox"/> MONTO DE GARANTÍA POR LA ETECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN   |  |
| <input type="checkbox"/> AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO   |  |
| <input type="checkbox"/> PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN   |  |
| <input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN                      |  |
| <input type="checkbox"/> ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio) |  |
| <input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: _____ m <sup>2</sup> número de lotes: _____                  |  |
| <input type="checkbox"/> ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO   |  |
| <input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: _____ m <sup>2</sup> número de lotes: _____                    |  |

- | REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO  |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO |  |
| <input type="checkbox"/> MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN                       |  |
| <input type="checkbox"/> CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN                 |  |

### DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: CERVECERA Indicar si se encuentra en centro histórico:   
DOMICILIO: LAGUNA LOS NARAJES NÚMERO OFICIAL: \_\_\_\_\_  
ENTRE CALLES: \_\_\_\_\_ MUNICIPIO: VER  
LOTE NÚMERO: \_\_\_\_\_ VANZANA: \_\_\_\_\_ NÚMERO DE VIVIENDAS: \_\_\_\_\_  
COLONIA: EX HACIENDA SANTA FE

### DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: COMPANÍA CERVECERA DE VERACRUZ, S. DE R. DE C. V.  
DOMICILIO: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_  
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_ NOMBRE DEL CONTACTO: \_\_\_\_\_  
CORREO ELECTRÓNICO: \_\_\_\_\_  
TELÉFONO LOCAL: \_\_\_\_\_ Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno: \_\_\_\_\_  
CELULAR: \_\_\_\_\_

### 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 linderos, 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:**

EIH. 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**