



H. Veracruz, Ver., a 03 de junio de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1738/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fracción del rancho "El Guajilote" que formó parte de la antigua Hacienda Buena Vista, lote 641 cat., manzana 000 cat. del Municipio de Veracruz, Ver.

**INMOBILIARIA OMETRA, S. A.  
C. JORGE CARLOS PALOMO DÍAZ  
PRESENTE**

El que suscribe arquitecto Julio César Torres Sánchez, en mi carácter de Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, de conformidad con el nombramiento de fecha diecinueve de mayo de dos mil veintitrés, 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 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 24 de mayo de 2024, para el predio ubicado en fracción del rancho "El Guajilote" que formó parte de la antigua Hacienda Buena Vista, lote 641 cat., manzana 000 cat. del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de [REDACTED] m<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 [REDACTED] sección, de fecha [REDACTED]; con número de cuenta catastral [REDACTED] donde manifiesta la intención de desarrollar **patio logístico**, 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 **Inmobiliaria Ometra, S. A.**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED] Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED], pasada ante la fe de la Notaría Pública No. [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de [REDACTED] Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Inmobiliaria Ometra, S. A.**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED] Volumen [REDACTED] Tomo [REDACTED] de fecha [REDACTED] pasada ante la fe de la Notaría Pública no. [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de [REDACTED] Ver. debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
3. Poder que otorga **Inmobiliaria Ometra, S. A.** a **C. Jorge Carlos Palomo Díaz**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED] Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED], pasada ante la fe de la Notaría Pública no. [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de [REDACTED] Ver., debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
4. Credencial para votar, como identificación oficial del representante legal, **C. Jorge Carlos Palomo Díaz**; con clave [REDACTED]
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2024, con cuenta catastral [REDACTED]
6. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
7. Recibo de pago folio 20240524/16/00004, de fecha 24 de mayo de 2024.

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:

Calle Juan de Grijalva No. 34  
Fracc. Reforma Veracruz, Ver  
229 200 22 49  
veracruzmunicipio.gob.mx

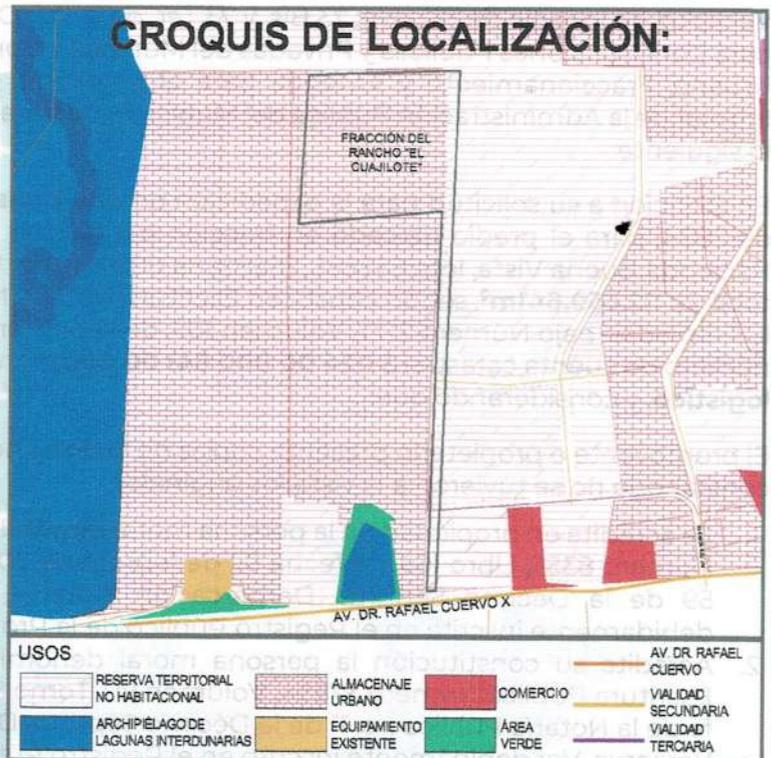


ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fracción del rancho "El Guajilote" que formó parte de la antigua Hacienda Buena Vista, lote 641 cat., manzana 000 cat. del Municipio de Veracruz, Ver.

### CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

Una vez constatado en la Actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Área Logística Portuaria de la Ciudad de Veracruz, publicado en la Gaceta Oficial del Estado con número extraordinario 10, tomo CXCVII, el 05 de enero de 2018 e inscrito en el Registro Público de la propiedad de esta Ciudad, bajo número 170, volumen 09 de la sección VI de fecha 11 de octubre de 2018, el predio referido se ubica en una zona donde se convergen 02 tipos de uso de suelo:

a) Una fracción del predio referido se encuentra dentro del uso de **Reserva Territorial No Habitacional**, espacio reservado para el uso de comercios, industria y/o servicios; **donde es compatible** el Uso de Almacenaje Urbano, Habitacional, Archipiélago de Lagunas Interdunarias, Área Verde, Comercio, Mixto y Reserva Territorial Habitacional; están **condicionados** los usos de Instalaciones Marítimo Portuarias, Almacenaje conexo al puerto, Infraestructura Ferroviaria, Infraestructura, Reserva de Preservación Ecológica Productiva, Unidad de Manejo Ambiental, Servicios de Zona de Desarrollo Portuario, Zona federal de cauce de río, Equipamiento propuesto, Industrial y son **incompatibles** los usos de Equipamiento para autoridades Marítimo -Portuarias, Patrimonio Monumental Histórico, Equipamiento existente, Patio Ferroviario de Entrega-Recepción, Zona de Preservación Ecológica Restrictiva, Zona Federal de Amortiguamiento Marítimo, Zona Federal Marítimo-Terrestre, Reserva de equipamiento para autoridades Marítimo Portuarias, Centro de Atención Logística al Transporte, Patio Intermodal, Cuerpo de Agua y Especial (Templo).



b) Una fracción del predio referido se encuentra dentro del uso de **Almacenaje Urbano**, uso de suelo que implica actividades de guarda y custodia de objetos, materia prima o mercancías, pudiendo ser almacenaje de autos, bodegas, contenedores, general de carga, granel agrícola, granel mineral y/o fluidos; **donde es compatible** el Uso de Infraestructura, Centro de Atención Logística al Transporte, Servicios de Zona de Desarrollo Portuario, Industrial y Reserva Territorial No Habitacional; están **condicionados** los usos de Instalaciones Marítimo Portuarias, Almacenaje conexo al puerto, Infraestructura Ferroviaria, Zona de Preservación Ecológica Restrictiva, Reserva de Preservación Ecológica Productiva, Unidad de Manejo Ambiental, Zona federal de cauce de río, Habitacional, Área Verde, Reserva Territorial Habitacional y son **incompatibles** los usos de Equipamiento para autoridades Marítimo -Portuarias, Patrimonio Monumental Histórico, Equipamiento existente, Patio Ferroviario de Entrega-Recepción, Zona Federal de Amortiguamiento Marítimo, Zona Federal Marítimo-Terrestre, Reserva de equipamiento para autoridades Marítimo Portuarias, Patio Intermodal, Archipiélago de lagunas Interdunarias, Comercio, Cuerpo de Agua, Equipamiento propuesto, Mixto y Especial (Templo).





H. Veracruz, Ver., a 03 de junio de 2024.  
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1738/2024  
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fracción del rancho "El Guajilote" que formó parte de la antigua Hacienda Buena Vista, lote 641 cat., manzana 000 cat. del Municipio de Veracruz, Ver.

Para predios con ocupación comercial y de servicios, de almacenamiento de cualquier naturaleza o estacionamiento de tráileres, el **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)** sólo aplicará cuando se trate de la edificación de instalaciones, es decir, que los predios podrán utilizarse por entero si se trata de ocupaciones que no impliquen edificación, pero serán limitados en su **COS** cuando haya presencia de ellas. El **COS** máximo permisible será del **50%** y con un Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **50%**, equivalente a **1 nivel máximo de construcción (planta baja)**.

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.

El proyecto deberá proporcionar, **1 cajón de estacionamiento por cada 100.00m<sup>2</sup> para almacenamiento y abasto**, con las medidas mínimas de 2.50x5.50m, de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.

Sin más por el momento quedo a sus órdenes.

ATENTAMENTE

ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ  
 DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO  
 DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

ARQ. ADRIANA J. GONZÁLEZ VALLE  
 COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MTRA. KARLA MENA HERMIDA  
 SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

c.c.p. Archivo/ Minutario  
 JCTS/KMH/AJGV/MDLG/BAR





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

US/1738/2024

## FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: US/1738/2024 FECHA DE INGRESO: 1 FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 1100-C070  
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR:                      NÚMERO DE EXPEDIENTE:                      FECHA DEL RESOLUTIVO: 801

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD							CLAVE CATASTRAL						
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	7. REG.	TIPO	CONG.	REG.	SECT.	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.

### TRÁMITES A SEGUIR

- #### 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:
  - REMODELACION INTERIOR            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 SUBDIVISION / 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             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 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 PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Patio Logístico Indicar si se encuentra en centro histórico:

DOMICILIO: Rancho el carrizote de la antigua hacienda Blanquiza NÚMERO OFICIAL:                     

ENTRE CALLES: Carrizote Carriz - Veracruz MUNICIPIO: Veracruz

LOTE NÚMERO:                      MANZANA:                      NUMERO DE VIVIENDAS:                     

COLONIA:                     

### DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Inmobiliaria Omara S. A.

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: \_\_\_\_\_  
COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
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: \_\_\_\_\_  
COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_  
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_  
CORREO ELECTRONICO: \_\_\_\_\_  
TELEFONO LOCAL: \_\_\_\_\_  
CELULAR: \_\_\_\_\_ FIRMA \_\_\_\_\_

**EN INSTALACIONES**

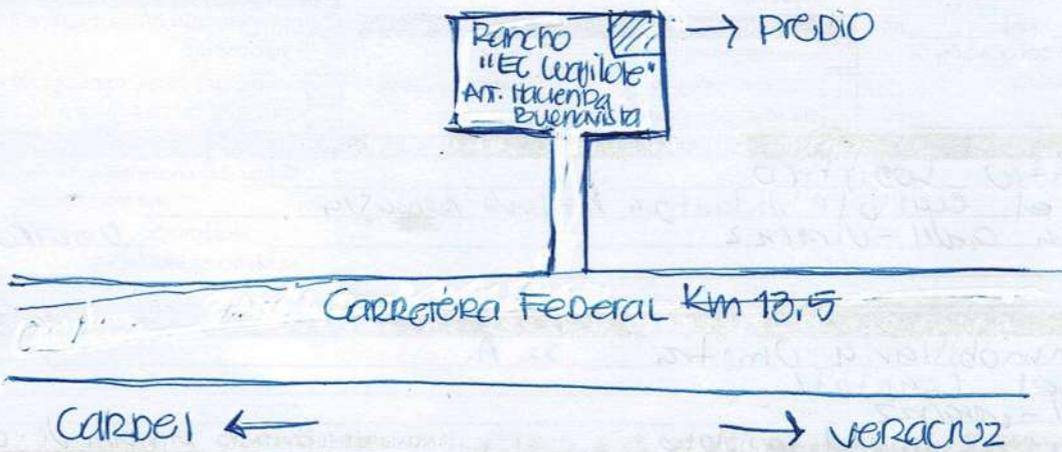
NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_  
DOMICILIO: \_\_\_\_\_  
COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_  
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_  
CORREO ELECTRONICO: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

**EN DISEÑO URBANO**

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

**CROQUIS DE LOCALIZACION**

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

**H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**

24 MAY 2024

RECIBIDO

FIRMA

HORA

SELLO DE RECEPCIÓN