



H. Veracruz, Ver., a 21 de junio de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1792/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en carretera federal Veracruz-Xalapa km 94+056, lote 922 cat., manzana 008 cat. perteneciente al ejido del poblado Delfino Victoria del Municipio de Veracruz, Ver.

**MOLINOS AZTECA DE VERACRUZ, S. A. DE C. V.
C. CARLOS ENMANUEL DELFÍN ROMÁN
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 20 de junio de 2024, para el predio ubicado en carretera federal Veracruz-Xalapa km 94+056, lote 922 cat., manzana 008 cat. perteneciente al ejido del poblado Delfino Victoria del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de [REDACTED] m², 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] de [REDACTED], con número de cuenta catastral [REDACTED]; donde manifiesta la intención de desarrollar **industria**, 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, **Molinos Azteca de Veracruz, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED] Volumen [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. Comprobante de pago del impuesto predial 2024, con cuenta catastral [REDACTED]
3. Acredita su constitución la persona moral **Molinos Azteca de Veracruz, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED], Volumen [REDACTED] Libro, de fecha [REDACTED] pasada ante la fe de la Notaría Pública No. [REDACTED] con sede en la ciudad de [REDACTED], Nuevo León.
4. Poder que otorga **Molinos Azteca de Veracruz, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Carlos Enmanuel Delfín Román**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED] Libro [REDACTED], de fecha [REDACTED] pasada ante la fe de la Notaría Pública Número [REDACTED] con sede en la ciudad de [REDACTED], Nuevo León.
5. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Carlos Enmanuel Delfín Román**, con clave [REDACTED]
6. Alineamiento y No. Oficial, folio **A-4308/24**, de fecha 16 de abril de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
7. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
8. Recibo de pago folio 20240620/53/00024, de fecha 20 de junio 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



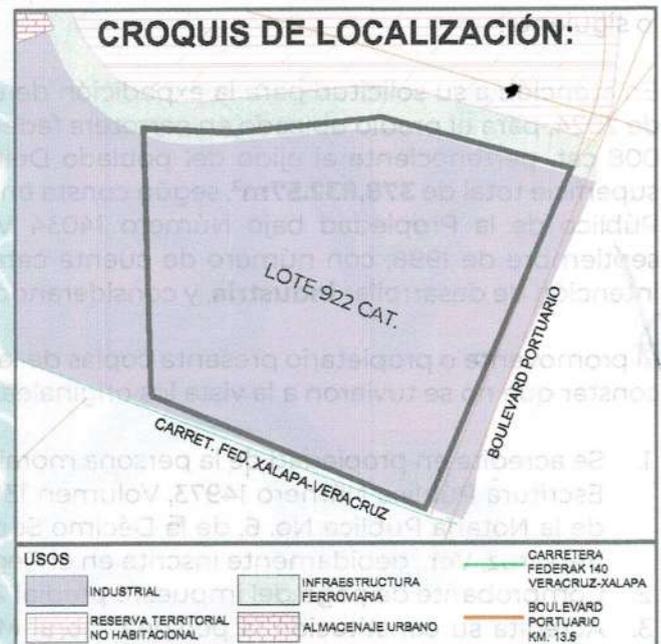


Llave; 8 fracción I incisos c), j) y k), artículo 78 de la Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; artículo 4 fracción I incisos c), g) y h), 33 y 34 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, se emite la presente:

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 **Industrial**, que se define como el área que contiene edificaciones e instalaciones para la actividad industrial; **donde es compatible** el uso de Infraestructura y Almacenaje Urbano; están **condicionados** los usos de Infraestructura ferroviaria, Habitacional, Área Verde y Reserva Territorial No Habitacional; y es **incompatible** el uso de Instalaciones Marítimo Portuarias, Equipamiento para autoridades Marítimo Portuarias, Patrimonio Monumental Histórico, Equipamiento existente, Almacenaje conexo al puerto, Patio ferroviario de Entrega-Recepción, Zona de Preservación Ecológica Restrictiva, Reserva de Preservación Ecológica Productiva, Unidad de Manejo Ambiental, Zona federal de Amortiguamiento Marítimo, Zona federal Marítimo Terrestre, Reserva de equipamiento para autoridades Marítimo Portuarias, Centro de Atención Logística al Transporte, Patio intermodal, Servicios de Zona de desarrollo portuario, Zona federal de cauce de río, Archipiélago de lagunas Interdunarias, Comercio, Cuerpo de agua, Equipamiento propuesto, Mixto, Especial (Templo) y Reserva territorial habitacional; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) **máximo de 60%** y con un Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) **hasta de 180%** equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles)**.



b) Una fracción del predio referido se encuentra dentro del uso de **Infraestructura ferroviaria**, uso de suelo consistente en actividades relacionadas a distribución y transporte de bienes cuyo uso y destino están sujetos a la normatividad federal aplicable a los derechos de vía ferroviaria, **donde es compatible** el uso de Instalaciones Marítimo Portuarias, Equipamiento para autoridades Marítimo Portuarias, Equipamiento existente, Almacenaje conexo al puerto, Infraestructura, Patio ferroviario de Entrega-Recepción, Zona de Preservación Ecológica Restrictiva, Reserva de Preservación Ecológica Productiva, Unidad de Manejo Ambiental, Zona federal de Amortiguamiento Marítimo, Zona federal Marítimo Terrestre, Reserva de equipamiento para autoridades Marítimo Portuarias, Centro de Atención



H. Veracruz, Ver., a 21 de junio de 2024.
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1792/2024
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en carretera federal Veracruz-Xalapa km 94+056, lote 922 cat., manzana 008 cat. perteneciente al ejido del poblado Delfino Victoria del Municipio de Veracruz, Ver.

Logística al Transporte, Patio intermodal, Servicios de Zona de desarrollo portuario, Zona federal de cauce de río; están **condicionados** los usos de Almacenaje Urbano, Habitacional, Archipiélago de lagunas Interdunarias, Área verde, Comercio, Cuerpo de agua, Equipamiento propuesto, Industrial, Mixto, Especial (Templo), Reserva territorial habitacional y Reserva territorial no habitacional y es **incompatible** el uso de Patrimonio Monumental Histórico.

De acuerdo al programa anteriormente mencionado, el giro requerido: "industria" **sí es compatible** con los usos de suelo establecidos y permitidos en la zona dentro de la fracción con 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.

El proyecto deberá proporcionar, **1 cajón de estacionamiento por cada 50.00m² para industria con producción y/o transformación de materia** y **1 cajón de estacionamiento por cada 100.00m² para Industria sin producción y/o transformación de materia**, 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 SANCHEZ
 DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

ARQ. ADRIANA J. GONZÁLEZ VALLE
 COORDINADORA DE
 ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MITRA KARLA MENA HERMIDA
 SUBDIRECTORA DE
 DESARROLLO URBANO



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

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



**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 _____

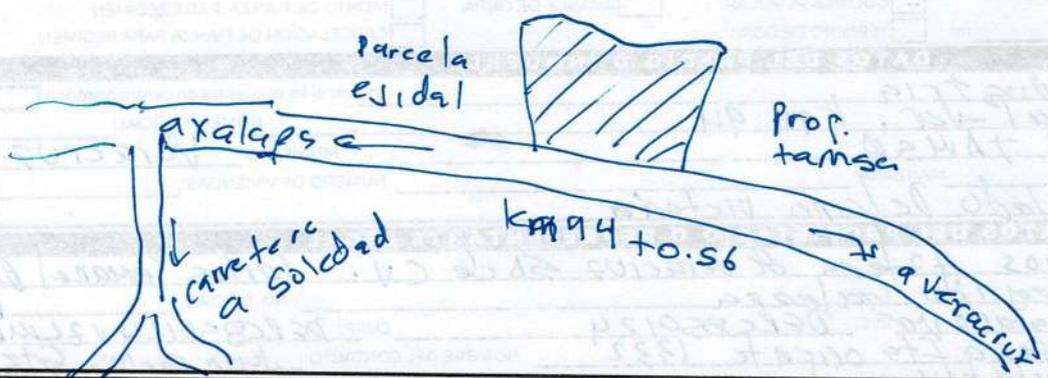
EN DISEÑO URBANO

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 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 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 así como en el área de recepción.

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

20 JUN 2024

RECIBIDO

DIRECCIÓN DE EMISIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS

SELLO DE RECEPCIÓN

FIRMA _____