



H. Veracruz, Ver., a 22 de octubre de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1989/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en autopista Veracruz-Cardel, fracción del predio Dos Lagunas, lote 793 cat., manzana 015 cat. perteneciente a la ex Hacienda Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

C. JESÚS LEONEL NOYA REVUELTA 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 14 de octubre de 2024, para el predio ubicado en autopista Veracruz-Cardel, fracción del predio Dos Lagunas, lote 793 cat., manzana 015 cat. perteneciente a la ex Hacienda Santa Fe 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]; según corresponde 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. Jesús Leonel Noya Revuelta**, 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. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. Jesús Leonel Noya Revuelta**, con clave [REDACTED].
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2024, con cuenta catastral [REDACTED].
4. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
5. Recibo de pago folio 20241014/44/00022, de fecha 14 de octubre 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





VERACRUZ

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 22 de octubre de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1989/2024

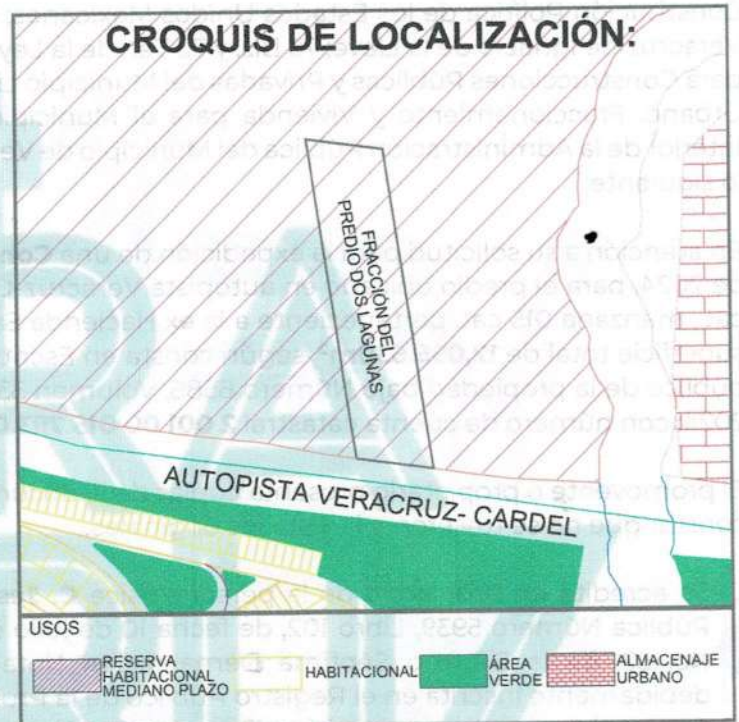
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en autopista Veracruz-Cardel, fracción del predio Dos Lagunas, lote 793 cat., manzana 015 cat. perteneciente a la ex Hacienda Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

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 cuenta con uso de **Reserva Territorial Habitacional a mediano plazo**, que se define como el espacio reservado para la expansión del uso habitacional.

Donde **es compatible** el uso de Equipamiento existente, Habitacional, Archipiélago de lagunas interdunarias, Área verde, Comercio, Cuerpo de agua, Equipamiento propuesto, Mixto, Especial (templo) y Reserva territorial no habitacional.

Donde **está condicionado** el uso de Infraestructura Ferroviaria, Infraestructura, Zona de Preservación Ecológica Restrictiva, Reserva de Preservación Ecológica Productiva, Zona Federal de cauce de río y Almacenaje Urbano.

Donde **es incompatible** el uso de Instalaciones marítimo portuarias, Equipamiento para autoridades Marítimo Portuarias, Patrimonio Monumental Histórico, Almacenaje conexo al Puerto, Patio Ferroviario de Entrega-Recepción, 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 e Industrial.



Para las áreas de expansión habitacional se propone un rango de COS de más de 70% correspondiente a esos mismos estratos, ya sea en reserva territorial o en vacíos urbanos. Para predios con ocupación comercial y de servicios, de **almacenamiento de cualquier naturaleza** o estacionamiento de tráileres, el Coeficiente 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 señalando un Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) **hasta de 250%**, equivalente a **5 niveles máximo de construcción (planta baja y cuatro niveles)**.

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**.





H. Veracruz, Ver., a 22 de octubre de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1989/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en autopista Veracruz-Cardel, fracción del predio Dos Lagunas, lote 793 cat., manzana 015 cat. perteneciente a la ex Hacienda Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

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

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/OUCH





NUESTRO PUESTO, NUESTRA CASA

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

US/1989/2024

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: US/1989/2024 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: T00-COZO-725
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO:

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD						CLAVE CATASTRAL					
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.	TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCION	USO DE SUELO	LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS
☐ VECES <u> </u> m ²	☒ CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN ✓	☐ CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL
☐ OBRA NUEVA <u> </u> m ²	☐ CAMBIO DE USO DE SUELO	☐ ORDEN DE PUBLICACIÓN
☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA <u> </u> m ²	☒ LICENCIA DE USO DE SUELO	☐ PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL
☐ REMODELACIÓN <u> </u> m ²	☐ ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO	☐ DICTAMEN TECNICO LEGAL
☐ REGULARIZACIÓN <u> </u> m ²	☐ REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO	☐ RELOTIFICACIÓN
☐ AMPLIACIÓN <u> </u> m ²	LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION	☐ MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN
☐ CAMBIO DE PROYECTO <u> </u> m ²	☐ SUBDIVISIÓN lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> m ²	☐ AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO
☐ DEMOLICIÓN <u> </u> m ²	☐ FUSIÓN lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> m ²	☐ PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
☐ BARDAS largo: <u> </u> ml alto: <u> </u> ml	IMAGEN URBANA	☐ ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
☐ ESTACIONAMIENTO <u> </u> cajones <u> </u> m ²	☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA	☐ ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)
☐ PATIOS DESCUBIERTOS <u> </u> m ²	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B	☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: <u> </u> m ² número de lotes: <u> </u>
☐ CISTERNAS <u> </u> m ³	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B	☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO
☐ TANQUES SUBTERRANEOS <u> </u> m ³	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C	☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: <u> </u> m ² número de lotes: <u> </u>
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES <u> </u> ml	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C	REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA <u> </u> m ³	☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	☐ CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
☐ OTRAS LICENCIAS: <u> </u>	TOPOGRAFIA	☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN
☐ ADECUACIÓN DE LOCAL COMERCIAL <u> </u> m ²	☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL <u> </u> ml	☐ CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN
☐ REMODELACIÓN DE FACHADA <u> </u> m ²	☐ DESLINDE <u> </u> m ²	
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES. tipo de obra: <u> </u> long.: <u> </u> ml	CONSTANCIAS	
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES días: <u> </u> longitud: <u> </u> ml	☐ NUMERO OFICIAL ☐ CALLE	
	☐ COLONIA POPULAR ☐ AVANCE DE OBRA	
	☐ TERMINO DE OBRA	

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: BODEGA PARA ALMACENAMIENTO Indicar si se encuentra en centro histórico: NO
DOMICILIO: CARRET. FED. 180 TRAMO NAUTLA-VERACRUZ NÚMERO OFICIAL: KM. 236+050
ENTRE CALLES: MUNICIPIO: VERACRUZ
LOTE NÚMERO: FRACC. "A" DEL L-2, DEL PREDIO DOS LAGUNAS MANZANA: 015 Catastral NUMERO DE VIVIENDAS: N/A
COLONIA: EX-HACIENDA SANTA FE

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: JESUS LEONEL NOYA REVUELTA
DOMICILIO: NO. OFICIAL:
COLONIA: RFC: CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRÓNICO: Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno:
TELÉFONO LOCAL:
CELULAR:

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: ING. USIEL GARCIA ANTONIO
DOMICILIO: NO. OFICIAL:
COLONIA: RFC: CURP:
CÉDULA PROFESIONAL: 3902618 REGISTRO MUNICIPAL: PRO-GGAU-072-11 REGISTRO S.S.: 08-SSV-077
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:
CORREO ELECTRÓNICO:
TELÉFONO LOCAL:
CELULAR:

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

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

EN CALCULO ESTRUCTURAL

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

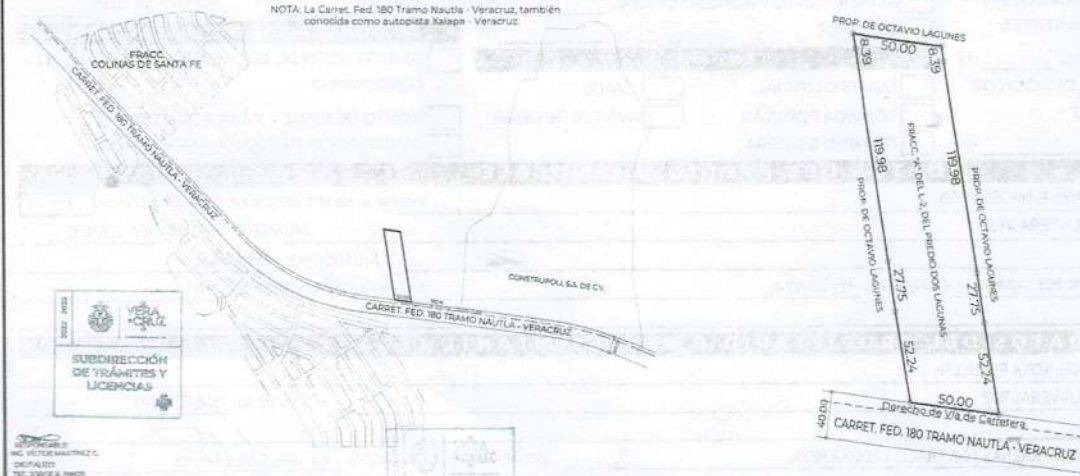
EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 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).

NOTA: La Carret. Fed. 180 Tramo Nautla - Veracruz, también conocida como autopista Xalapa - Veracruz



Bajo protesta de decir verdad, a los informes o declaraciones proporcionados por el particular resultan falsos, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicio 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 de las

