



H. Veracruz, Ver., a 25 de noviembre de 2024.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2064/2024
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Acacias, lotes 26 y 27, manzana 7 perteneciente a la Ciudad Industrial Bruno Pagliai del Municipio de Veracruz, Ver.

C. BLANCA ESTELA PEÑA MONTIEL Y COPROPIETARIO PRESENTE

**SERVICIOS ESTRELLA AZUL DE OCCIDENTE, S. A. DE C. V.
C. DANIEL ALEJANDRO CASTAÑEDA MORALES 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 15 de noviembre de 2024, para el predio ubicado en calle Acacias, lotes 26 y 27, manzana 7 perteneciente a la Ciudad Industrial Bruno Pagliai del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **██████████ m²**, según consta en Escritura pública número **██████████**, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número **██████████** volumen **██████████**, de la sección **██████████**, de fecha **██████████**, y con número de cuenta catastral **██████████**; donde manifiesta la intención de desarrollar una **bodega de almacenamiento** 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. Blanca Estela Peña Montiel y copropietario**, mediante Escritura pública número **██████████**, libro **██████████** de fecha **██████████**, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. **██████████** de la **██████████** Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de **██████████** Ver., debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial de la propietaria, **C. Blanca Estela Peña Montiel**, con clave **██████████**.
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2024, con cuenta catastral **██████████**.
4. Contrato de arrendamiento, de fecha **██████████** que suscriben **C. Blanca Estela Peña Montiel** como "el arrendador" y por otra parte **Servicios Estrella Azul de Occidente, S. A. de C. V.**, representada por el **C. Jacobo Israel Vázquez Salas**, como "el arrendatario".
5. Acredita su constitución la persona moral, **Servicios Estrella Azul de Occidente, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número **██████████** de fecha **██████████**, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. **██████████** con sede en la ciudad de **██████████** Jalisco., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
6. Poder que otorga **Servicios Estrella Azul de Occidente, S. A. de C. V.** a favor de **C. Daniel Alejandro Castañeda Morales**, mediante Escritura pública número **██████████** libro **██████████** de fecha **██████████** de **██████████**, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. **██████████** con sede en la **██████████**.
7. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Daniel Alejandro Castañeda Morales**, con clave **██████████**.



8. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
9. Recibo de pago folio 20241115/16/00008, de fecha 15 de noviembre 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 el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado, Tomo CCIV, Núm. Ext.498 de fecha 15 de diciembre de 2021, inscrito en el Registro público de la propiedad bajo Número 8, Volumen 1, de la sección sexta, de fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en el **Distrito 15, Ciudad Industrial Bruno Pagliai**, con vocación **Industrial, ID: D15**, donde no aplica **densidad máxima**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **1,400%**, equivalente a **20 niveles máximo de construcción (planta baja y diecinueve niveles)**.

Donde **NO** aplica:

1. **Uso habitacional,**
2. **Uso mixto.**

Donde **está permitido:**

1. **Uso comercial a nivel sector:** comercios o servicios que por sus características sirven a un área mayor que el distrito, (almacén, ferretería, salas de belleza, cines, teatros, funerarias, mueblerías, consultorios, tiendas de artesanías, agencias de viajes y restaurantes). No se permite su ubicación en vialidades locales;
2. **Uso de equipamiento:** para vialidad regional;
2. **Uso industrial:** para industria ligera, mediana y pesada.
3. **Uso para infraestructura:** antenas de telecomunicaciones, radiodifusión, entre otros (TLC), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento del tendido de la red eléctrica (ELE), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de agua potable (HID), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de drenaje sanitario (SAN), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de gas (GAS) e Instalaciones para la Clasificación de Residuos Sólidos o material recuperable no perecedero u orgánico (CRS).





H. Veracruz, Ver., a 25 de noviembre de 2024.
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2064/2024
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
 para el predio ubicado en calle Acacias, lotes 26 y 27,
 manzana 7 perteneciente a la Ciudad Industrial
 Bruno Pagliai del Municipio de Veracruz, Ver.

De acuerdo al Decreto que promueve la creación y operación de parques y zonas industriales, publicado en el Diario Oficial de la Federación, Tomo CDLXXVI, No. 11, de fecha 18 de mayo de 1993, en el que se menciona en el último párrafo del artículo 5º, lo siguiente "...Quedan exentas de presentar la autorización del uso del suelo las empresas que se instalen en parques o zonas industriales que cuenten con el registro a que hace referencia la fracción VI del artículo 2º. de este decreto...", por lo que no es necesario tramitar, posterior a esta constancia de zonificación, la Licencia de uso de suelo. Sin embargo, este Decreto no lo exime de cumplir con cada uno de los requisitos necesarios para la obtención de la Licencia de construcción.

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 con 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/BAR

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



