



H. Veracruz, Ver., a 02 de abril de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2236/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Santa Fe número oficial 95, lote 23-B, manzana 001 catastral perteneciente al Parque Industrial Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

C. RAÚL VILLARREAL CUEVA PRESENTE

AITAX2, S. A. DE C. V.

C. RAÚL VILLAREAL CUEVA

SIGMA FOODSERVICE COMERCIAL, S. DE R. L. DE C. V.

C. DENISSE MURILLO MUÑOZ

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 25 de marzo de 2025, para el predio ubicado en avenida Santa Fe número oficial 95, lote 23-B, manzana 001 catastral perteneciente al Parque Industrial Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **██████████** m², según consta en Escritura pública número 13182, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 2338, volumen 117, de la sección primera, de fecha 09 de marzo de 2018, y con número de cuenta catastral **██████████** donde manifiesta la intención de desarrollar **oficinas y bodegas**, 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. Raúl Villarreal Cueva**, mediante Escritura Pública Número 13182, Volumen 367, de fecha 25 de agosto de 2017, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 13, de la Décimo séptima demarcación notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para votar, como identificación oficial del propietario, **C. Raúl Villarreal Cueva** con clave **██████████**.
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con clave catastral **██████████**.
4. Contrato de arrendamiento, de fecha **██████████**, que suscriben **C. Raúl Villarreal Cueva**, como "el arrendador" y por otra parte **AITAX2, S. A. de C. V.**, representado por **C. Aitor Villarreal Alejandro**, como "el arrendatario".
5. Se acredita la constitución de la persona moral **AITAX2, S. A. de C. V.**, y la designación del representante legal **C. Raúl Villarreal Cueva** mediante Escritura Pública Número 10492, Folio 50589, Libro 253, de fecha 11 de enero de 2007, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 55, con sede en la ciudad de Monterrey Nuevo León, debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
6. Contrato de subarrendamiento, de fecha **██████████**, que suscriben **AITAX2, S. A. de C. V.**, representada por el **C. Raúl Villarreal Cueva**, como "el subarrendador" y por otra parte **Sigma**





H. Veracruz, Ver., a 02 de abril de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2236/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Santa Fe número oficial 95, lote 23-B, manzana 001 catastral perteneciente al Parque Industrial Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

Foodservice Comercial, S. de R. L. de C. V., representado por la **C. María del Rosario Díaz Vallejo**, como "el subarrendatario".

7. Acredita su constitución la persona moral, **Sigma Foodservice Comercial, S. de R. L. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número 2936, Folio 012318, Libro 62 de fecha 28 de marzo de 2018, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 115, con sede en la ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
8. Poder que otorga, **Sigma Foodservice Comercial, S. de R. L. de C. V.** a favor de **C. Denisse Murillo Muñoz** mediante Escritura pública número 1066, Folio 4772, Libro 24, de fecha 12 de julio de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 148, con sede en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.
9. Credencial para votar como identificación oficial de la apoderada legal **C. Denisse Murillo Muñoz**; con clave [REDACTED]
10. Alineamiento y No. oficial, folio **A-5571/24**, de fecha 29 de noviembre 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
11. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
12. Recibo de pago folio 20250325/23/00038, de fecha 25 de marzo de 2025.

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 encuentra dentro del uso **Industrial**, que se define como el área que contiene edificaciones e instalaciones para la actividad industrial; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) **máximo de 60%** y con un Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) **hasta de 120%** equivalente a **2 niveles máximo de construcción (planta baja y un nivel)**.

Donde **es compatible** el uso de Infraestructura, Almacenaje Urbano e Industrial.





H. Veracruz, Ver., a 02 de abril de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2236/2025
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Santa Fe número oficial 95, lote 23-B, manzana 001 catastral perteneciente al Parque Industrial Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

Donde **está condicionado** el uso de Infraestructura ferroviaria, Habitacional, Área Verde y Reserva Territorial No Habitacional.

Donde **es incompatible** el uso de Instalaciones Marítimo Portuarias, Equipamiento para autoridades Marítimo Portuarias, Patrimonio Monumental Histórico, Equipamiento existente, Almacenaje conexas 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.

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 CESAR TORRES SÁNCHEZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

ARQ. MÓNICA DINORAH LUNA GAZCON COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

c.c.p. Archivo/ Minutario
JCTS/MAAA/MDLG/OUCH

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





US/2236/2025

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: _____

PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

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: _____
TELÉFONO CELULAR: _____ FIRMA _____

EN CÁLCULO ESTRUCTURAL

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: _____
TELÉFONO CELULAR: _____ FIRMA _____

EN INSTALACIONES

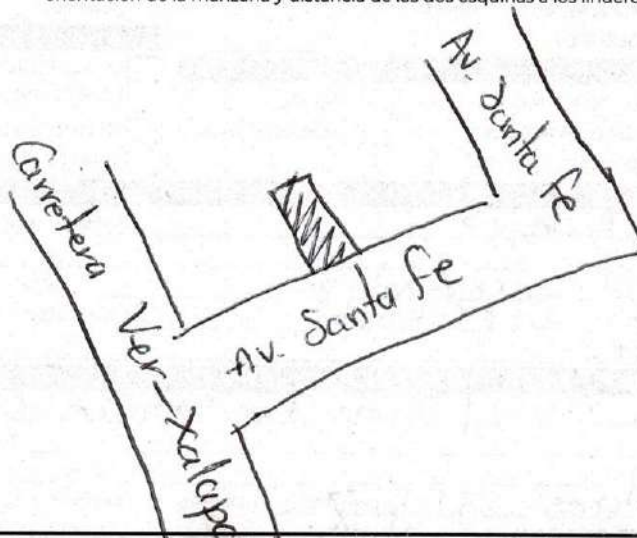
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CÉDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRÓNICO: _____
TELÉFONO LOCAL: _____
TELÉFONO CELULAR: _____ FIRMA _____

EN DISEÑO URBANO

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: _____
TELÉFONO 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 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.

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

SECRETARÍA DE TRÁMITES Y LICENCIAS

25 MAR 2025

RECIBIDO

SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS

FIRMA _____

HORA _____