



NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

ELIMINADO: 1 espacio, con fundamento legal: artículo 112 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículos 3 fracción XXXIII, 11 fracción VII, 60, 66, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículo 3 fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia; Artículo noveno y trigésimo octavo de los Lineamientos Generales de Clasificación y descalificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas emitidas por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos, se suprimió: Clave Catastral.

EGOB-R4-R4-2025-205

H. Veracruz, Ver., 18 de marzo de 2025

R4/0340/2024

MTRO. SERGIO ARMANDO CORTINA CEBALLOS**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ****PRESENTE.**

Sean mis primeras líneas portadoras de un cordial saludo y Con fundamento en lo establecido en los artículos 38, 39, 40 fracción VII, 43 y 44 fracción II y III de la ley orgánica número 9 del municipio libre; los Artículos 19, 23 fracción VII y 26 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, así como el artículo 51 del reglamento de sesiones de cabildo del H. Ayuntamiento de Veracruz, le solicito su amable intervención a fin de que se incluya en el orden del día de la próxima Sesión de Cabildo, la siguiente propuesta:

ACUERDO.- Discusión y aprobación, en su caso, de cambio de uso de suelo, conforme a lo dispuesto por los artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver., publicada en la Gaceta Oficial del Estado no. ext. 086 de fecha 28 de febrero de 2018 y al 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, e inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, para el desarrollo del proyecto denominado **vivienda unifamiliar de 4 niveles (planta baja y 3 niveles)**, que promueve la **C. María Esther Torreblanca Santos**, en el predio ubicado en calle Esteban Morales, fracción del lote 24 antiguo, moderno 156, manzana 40 perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de 156.25m², de su propiedad según consta en Escritura Pública Número 84152 inscrita en el Registro público de la propiedad bajo Número 20072, Volumen 1004, de la sección primera, de fecha 7 de noviembre de 2008; con número de cuenta catastral [REDACTED]

PRIMERO: Autorizar el cambio de uso de suelo en la modalidad incremento de niveles permisibles, para 4 niveles de construcción (planta baja y 3 niveles), con un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 70% y un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 280%.

SEGUNDO: Esta aprobación de cambio de uso de suelo y los trámites sucesivos que de la misma se desprendan, deberán apegarse al cumplimiento cabal de lo establecido por el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado el 9 de octubre de 2020, incluyendo el número obligatorio de cajones de estacionamiento según el uso solicitado. Del mismo modo, cuando corresponda, deberá respetar todas las restricciones de ocupación del predio de carácter federal, estatal o municipal.

Para tal efecto, anexo a la presente:

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0233/2025. para someter a aprobación en Sesión de Cabildo el cambio de uso de suelo

Dictamen técnico de la Comisión de Asentamientos Humanos, Fraccionamientos, Licencias y Regularización de la Tenencia de la Tierra.

Así como la información de soporte de la petición turnada en 3 juegos de copias fotostáticas, que contiene:

1. Copia del oficio de solicitud signado por el solicitante.
2. Formato multitrámite con croquis de localización.
3. Copia de la escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
4. Copia del comprobante de pago del impuesto predial.
5. Copia de la identificación oficial de la propietaria.
6. Croquis de ubicación mediante foto aérea.
7. Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/2077/2024.
8. Fotografía actual de la fachada del predio.
9. Copia de la memoria descriptiva del proyecto.
10. Anteproyecto arquitectónico.

La documentación se encuentra disponible en archivo electrónico en la siguiente liga:

https://drive.google.com/drive/folders/1nFBRAsGX6OiNTRIZtsgk7HnHaayo8m8P?usp=drive_link
(https://drive.google.com/drive/folders/1nFBRAsGX6OiNTRIZtsgk7HnHaayo8m8P?usp=drive_link)

Sin otro particular al cual referirme, me reitero a sus apreciables órdenes.

ATENTAMENTE

“Nuestro Puerto. Nuestra Casa”

C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERON
REGIDOR CUARTO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Enviado por: Luis Enrique Beltrán Calderón < lbeltran@veracruzmunipicio.gob.mx >

Certificado: 3030303031303030303030353134343530313835

Hash: fVqIzRAoaRy4OaV0wdJovIS217EPkdM/hZuQN0eWQLs04+dqLCiP9EttAur9Gu91i66Kr5GCPcISFLnZ4ROzL6vaO64rcNLR13PGcMmOwdiKxkXFMKPmsWraQwzAge5n/6bFtWL8R+ga0m3GTzj30PDJTUrTaKp6xnWEIqDQaGzYQANpZfJiwjSi/f3/T8eFX2bSjnAJJzevWPGthMRRHi0gruGzgM5OVaMAfloLWw0L67NyYzOo+0J9eSFC86JNVB5V5SZ+wct46F+2jL2AGzSiBZxkGvax04CZxKZ+IUn2U33uk49Ly/h1wupVSpQafCozpRGf9Y1NLT5rRKXi+g==

Fecha de emisión: 18-03-2025

Secretaría Del Ayuntamiento < secretaria@veracruzmunipicio.gob.mx >

Firmado por asistente:

Asistente: Cesar Cotera

Certificado: 3030303031303030303030373032383431373830

Hash: PCvemawcgZYguwpHoQaD13M6uwG1Qolplhyse6BMlpe5n/sF+yM2sA8YGlEJlx4mVjSxAqU5pn2qjDYDqaLe2gYvEKBDG1Qm8QtPag4p3uMAKaaYbYVHxjU5XdqHeK0jNVMVrZi764Foj/p7rM/GsDvUOjjCIMgSZ/Y03RK/7EusALrd+QY+0tAiVqjGiS3rOqyTlwiYSOxHn4oByKMPInsQITOKFNITAEKM7XTSSBEJlf4vCpru9kRQg3V710tMRvZuK12DxP0kRaFjphaClc3hebaFenjRNbovubyA4I9ObU88ITUXNM8eN49iCHwHfPGv/FbbGVG0pbSXpi0nA==

Fecha de firma: 2025-03-18



H. Veracruz, Ver., a 05 de febrero de 2025
Oficio no. DOPDU/SDDU/OT/US/0233/2025.
Asunto: Se remite solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo por incremento de niveles para la regularización del proyecto denominado vivienda unifamiliar de 4 niveles (planta baja y 3 niveles), ubicada en calle Esteban Morales no. 2124 zona Centro.

**C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERÓN.
REGIDOR IV DEL H AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ.
PRESENTE**

Por medio del presente me permito saludarle y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 44 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, y artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el municipio de Veracruz, Veracruz, le expongo lo siguiente:

1. Esta Dirección recibió escrito signado por la C. María Esther Torreblanca Santos, en el que solicita se someta a la consideración del H. Cabildo Municipal, la autorización de cambio de uso de suelo para la para el predio ubicado en calle Esteban Morales, fracción del lote 24 antiguo, moderno 156, manzana 40 perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de 156.25m², de su propiedad según consta en Escritura Pública Número 84152 inscrita en el Registro público de la propiedad bajo Número 20072, Volumen 1004, de la sección primera, de fecha 7 de noviembre de 2008; con número de cuenta catastral [REDACTED]
2. Que, con base en lo dispuesto por 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, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en el Distrito 2A, Centro, con vocación Habitacional con comercio de barrio, ID:DO2A, señalando una densidad máxima 201viv/ha, para predios con una superficie hasta de 200.00m², equivalente a 3 viviendas por la superficie total del predio, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 70% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 210%, equivalente a 3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles), donde
 - a. Está permitido:
 - Uso habitacional: unifamiliar y multifamiliar;
 - Uso mixto bajo: cuando en la planta baja presenta un uso distinto al habitacional, y los niveles superiores son habitacionales, en los

ELIMINADO: 1 espacio, con fundamento legal: artículo 112 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículos 3 fracción XXXIII, 11 fracción VII, 60, 66, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículo 3 fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia; Artículo noveno y trigésimo octavo de los Lineamientos Generales de Clasificación y descalificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas emitidas por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos, se suprimió: Clave catastral.



que hasta el 34% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional.

- Uso comercial a nivel barrio: comercios y servicios de consumo cotidiano, con cobertura a nivel colonia o fraccionamiento y preferentemente de alcance peatonal (abarrotes, comestibles, panaderías, pescaderías, salchichonerías, cremerías, misceláneas, carnicerías, tortillerías, farmacias, zapaterías, etc.);
 - Uso de equipamiento: para vialidad local.
- b. NO está permitido:
- Uso industrial,
 - 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).
3. Que en dicho predio se pretende la regularización del proyecto edificado denominado **vivienda unifamiliar de 4 niveles (planta baja y 3 niveles)**, cuyo desarrollo tiene como beneficio *incrementar el espacio para áreas verdes, mejorando la iluminación y la ventilación natural en las unidades residenciales, reduciendo el impacto visual de la construcción en el entorno e incrementando la flexibilidad para futuras ampliaciones o modificaciones.*
4. El interesado solicita con base en la documentación presentada, el cambio de uso de suelo en la modalidad incremento de niveles permisibles, para estar en posibilidad de continuar con la obtención de los diversos trámites requeridos para regularizar el proyecto mencionado, por lo que, se le solicita que sea sometido a votación el siguiente acuerdo:

ACUERDO.- Discusión y aprobación, en su caso, de cambio de uso de suelo, conforme a lo dispuesto por los artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio





H. Veracruz, Ver., a 05 de febrero de 2025
Oficio no. DOPDU/SDDU/OT/US/0233/2025.
Asunto: Se remite solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo por incremento de niveles para la regularización del proyecto denominado vivienda unifamiliar de 4 niveles (planta baja y 3 niveles), ubicada en calle Esteban Morales no. 2124 zona Centro.

de Veracruz, Ver., publicada en la Gaceta Oficial del Estado no. ext. 086 de fecha 28 de febrero de 2018 y al 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, e inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, para el desarrollo del proyecto denominado **vivienda unifamiliar de 4 niveles (planta baja y 3 niveles)**, que promueve la **C. María Esther Torreblanca Santos**, en el predio ubicado en calle Esteban Morales, fracción del lote 24 antiguo, moderno 156, manzana 40 perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de 156.25m², de su propiedad según consta en Escritura Pública Número 84152 inscrita en el Registro público de la propiedad bajo Número 20072, Volumen 1004, de la sección primera, de fecha 7 de noviembre de 2008; con número de cuenta catastral [REDACTED]

PRIMERO: Autorizar el cambio de uso de suelo en la modalidad incremento de niveles permisibles, para 4 niveles de construcción (planta baja y 3 niveles), con un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 70% y un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 280%.

SEGUNDO: Esta aprobación de cambio de uso de suelo y los trámites sucesivos que de la misma se desprendan, deberán apegarse al cumplimiento cabal de lo establecido por el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado el 9 de octubre de 2020, incluyendo el número obligatorio de cajones de estacionamiento según el uso solicitado. Del mismo modo, cuando corresponda, deberá respetar todas las restricciones de ocupación del predio de carácter federal, estatal o municipal.

5. Que, con base en lo establecido en el artículo 42, del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el municipio de Veracruz, Veracruz, se adjunta al presente la información de soporte de la petición turnada, en 3 juegos de copias fotostáticas, a fin de que los mismos sean entregados a para su análisis:

ELIMINADO: 1 espacio, con fundamento legal: artículo 112 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículos 3 fracción XXXIII, 11 fracción VII, 60, 66, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículo 3 fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia; Artículo noveno y trigésimo octavo de los Lineamientos Generales de Clasificación y descalificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas emitidas por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos, se suprimió: Clave Catastral.

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





H. Veracruz, Ver., a 05 de febrero de 2025
Oficio no. DOPDU/SDDU/OT/US/0233/2025.
Asunto: Se remite solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo por incremento de niveles para la regularización del proyecto denominado vivienda unifamiliar de 4 niveles (planta baja y 3 niveles), ubicada en calle Esteban Morales no. 2124 zona Centro.

- Copia del oficio de solicitud signado por el solicitante.
- Formato multitrámite con croquis de localización.
- Copia de la escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
- Copia del comprobante de pago del impuesto predial.
- Copia de la identificación oficial de la propietaria.
- Croquis de ubicación mediante foto aérea.
- Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/2077/2024.
- Fotografía actual de la fachada del predio.
- Copia de la memoria descriptiva del proyecto.
- Anteproyecto arquitectónico.

La documentación se encuentra disponible en archivo electrónico en la siguiente liga:

https://drive.google.com/drive/folders/1nFBRAsGX6OiNTRIZtsgk7HnHaayo8m8P?usp=drive_link

Dicha información estará disponible por 3 meses a partir de la fecha de recepción del presente oficio, por lo que le solicito realizar la descarga correspondiente.

Toda vez que conforme a lo expuesto han sido aportados por el solicitante los requisitos referidos por la normativa vigente, me permito remitir el presente para los efectos a que haya lugar en atención a la solicitud mencionada.

Sin más por el momento, quedo de Usted.

ATENTAMENTE

ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

c. c. p. Arq. Adriana Josefina González Valle - Coordinadora de Ordenamiento Territorial. Presente
Archivo / Minutario
JCTS/AJGV.





H. Veracruz, Ver., a 14 de marzo del 2025
Asunto: Dictamen Técnico.

DICTAMEN TÉCNICO DE LA COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, FRACCCIONAMIENTOS, LICENCIAS Y REGULARIZACIÓN DE TENENCIA DE LA TIERRA

Discusión y aprobación, en su caso, de cambio de uso de suelo, conforme a lo dispuesto por los artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver., publicada en la Gaceta Oficial del Estado no. ext. 086 de fecha 28 de febrero de 2018 y al 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, e inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, para el desarrollo del proyecto denominado **vivienda unifamiliar de 4 niveles (planta baja y 3 niveles)**, que promueve la **C. María Esther Torreblanca Santos**, en el predio ubicado en calle Esteban Morales, fracción del lote 24 antiguo, moderno 156, manzana 40 perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de 156.25m², de su propiedad según consta en Escritura Pública Número 84152 inscrita en el Registro público de la propiedad bajo Número 20072, Volumen 1004, de la sección primera, de fecha 7 de noviembre de 2008; con número de cuenta catastral [REDACTED]

ANTECEDENTES

Con base a la solicitud y documentación presentada por el Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano ARQ. Julio Cesar Torres Sánchez, a esta Regiduría Cuarta mediante oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0233/2025

según consta en Escritura Pública Número 84152 inscrita en el Registro público de la propiedad bajo Número 20072, Volumen 1004, de la sección primera, de fecha 7 de noviembre de 2008, me permito exponer lo siguiente:

CONSIDERACIONES

1. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en el Distrito 2A, Centro, con vocación Habitacional con comercio de barrio, ID:D02A, señalando una densidad máxima 201viv/ha, para predios con una superficie hasta de 200.00m², equivalente a 3 viviendas por la superficie total del predio, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 70% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 210%, equivalente a 3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles), donde

ELIMINADO: 1 espacio, con fundamento legal: artículo 112 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículos 3 fracción XXXIII, 11 fracción VII, 60, 66, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículo 3 fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia; Artículo noveno y trigésimo octavo de los Lineamientos Generales de Clasificación y descalcificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas emitidas por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos, se suprimió: Clave Catastral.





a. Está permitido:

- Uso habitacional: unifamiliar y multifamiliar;
- Uso mixto bajo: cuando en la planta baja presenta un uso distinto al habitacional, y los niveles superiores son habitacionales, en los que hasta el 34% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional.
- Uso comercial a nivel barrio: comercios y servicios de consumo cotidiano, con cobertura a nivel colonia o fraccionamiento y preferentemente de alcance peatonal (abarrotes, comestibles, panaderías, pescaderías, salchichonerías, cremerías, misceláneas, carnicerías, tortillerías, farmacias, zapaterías, etc.);
- Uso de equipamiento: para vialidad local.

Con el oficio DOPDU/SDDU/OT/US/0233/2025 el Arq. Julio Cesar Torres Sánchez Director de Obras Públicas y Desarrollo urbano, hace entrega de la documentación relativa a la solicitud de la C. María Esther Torreblanca Santos, que se detalla a continuación:

- Copia del oficio de solicitud signado por el solicitante.
- Formato multitrámite con croquis de localización.
- Copia de la escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
- Copia del comprobante de pago del impuesto predial.
- Copia de la identificación oficial de la propietaria.
- Croquis de ubicación mediante foto aérea.
- Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/2077/2024.
- Fotografía actual de la fachada del predio.
- Copia de la memoria descriptiva del proyecto.
- Anteproyecto arquitectónico.

FUNDAMENTO LEGAL

En términos de lo establecido en los artículos 38, 39, 40 fracción VII, 43 y 44 fracción II y III de la Ley Orgánica del Municipio Libre; 23 fracción VII, 26 y 27 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, 46, 50 y 51 del Reglamento de Sesiones de Cabildo





CONCLUSIÓN

Una vez analizada y revisada la documentación por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas en su oficio DOPDU/SDDU/OT/US/0233/2025, esta Comisión dictamina que, dada la naturaleza del proyecto, es procedente para que en Sesión de Cabildo se someta a aprobación del Cuerpo Edificio del H. Ayuntamiento de Veracruz, el cambio del uso de suelo.

" .. . Artículo 43. La aprobación se hará a través del Cabildo y deberá otorgarse por mayoría de votos, en la que se autoriza el cambio del uso de suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble, la cual deberá contener:

- I. La referencia a los antecedentes que sustentan su aprobación
- II. La identificación del predio o inmueble
- III. La motivación y fundamentación en que se sustente dicha aprobación
- IV. La determinación de que se autoriza el cambio solicitado
- V. La normatividad para el aprovechamiento y ocupación del suelo, número de niveles, altura máxima de las edificaciones, si las hubiera accesos viales, número obligatorio de cajones de estacionamiento tanto públicos como privados en su caso
- VI. Cuando corresponda, las

restricciones de ocupación del predio de carácter Federal, Estatal y/o Municipal

VII. Lugar y fecha de expedición ... "

El presente dictamen no sustituye la obligación del área técnica solicitante de dar cumplimiento a las disposiciones legales que a los efectos haya lugar.





COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, FRACCCIONAMIENTOS,
LICENCIAS Y REGULARIZACIÓN DE TENENCIA DE LA TIERRA

ATENTAMENTE

“Nuestro Puerto. Nuestra Casa”

**C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERON
REGIDOR CUARTO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**





NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

ELIMINADO: 1 espacio, con fundamento legal: artículo 112 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículos 3 fracción XXXIII, 11 fracción VII, 60, 66, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículo 3 fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia; Artículo noveno y trigésimo octavo de los Lineamientos Generales de Clasificación y descalcificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas emitidas por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos, se suprimió: Clave Catastral.

EGOB-R4-R4-2025-206

H. Veracruz, Ver., 18 de marzo de 2025

R4/0341/2024

MTRO. SERGIO ARMANDO CORTINA CEBALLOS**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ****PRESENTE.**

Sean mis primeras líneas portadoras de un cordial saludo y Con fundamento en lo establecido en los artículos 38, 39, 40 fracción VII, 43 y 44 fracción II y III de la ley orgánica número 9 del municipio libre; los Artículos 19, 23 fracción VII y 26 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, así como el artículo 51 del reglamento de sesiones de cabildo del H. Ayuntamiento de Veracruz, le solicito su amable intervención a fin de que se incluya en el orden del día de la próxima Sesión de Cabildo, la siguiente propuesta:

ACUERDO.- Discusión y aprobación, en su caso, de cambio de uso de suelo, conforme a lo dispuesto por los artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver., publicada en la Gaceta Oficial del Estado no. ext. 086 de fecha 28 de febrero de 2018 y al 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, e inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, para el desarrollo del proyecto denominado **Estación de servicio (gasolinera) con oficinas administrativas y de servicios, un local comercial para renta y paradero de camiones, así como terreno sin utilizar, que será para ampliación futura**, que promueven los **C. Justo Félix, Carlos David, Manuel, Antonio y Rodrigo, todos de apellidos Fernández Chedraui**, en el predio ubicado en Carretera Federal Veracruz-Xalapa km. 90+913, parcela 511 Z-1 P1/1, lote 734 catastral, manzana 001 catastral, perteneciente al Ejido Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con número de cuenta catastral [REDACTED] y una superficie total de 35,781.30m², de su propiedad según consta en escritura pública número 10844, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 6514, volumen 326, de la sección primera, de fecha 17 de junio de 2024.

PRIMERO: Autorizar el cambio de uso de suelo a **USO COMERCIAL A NIVEL SECTOR**, con un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 80%, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 240% y máximo de 4 niveles de construcción (planta baja y 3 niveles).

SEGUNDO: Esta aprobación de cambio de uso de suelo y los trámites sucesivos que de la misma se desprendan, deberán apegarse al cumplimiento cabal de lo establecido por el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado el 9 de octubre de 2020, incluyendo el número obligatorio de cajones de estacionamiento según el uso solicitado. Del mismo modo, cuando corresponda, deberá respetar todas las restricciones de ocupación del predio de carácter federal, estatal o municipal.

Para tal efecto, anexo a la presente:

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0333/2024. para someter a aprobación en Sesión de Cabildo el cambio de uso de suelo

Dictamen técnico de la Comisión de Asentamientos Humanos, Fraccionamientos, Licencias y Regularización de la Tenencia de la Tierra.

Así como la información de soporte de la petición turnada en 3 juegos de copias fotostáticas, que contiene:

1. Copia del oficio de solicitud signado por los solicitantes.
2. Formato multitrámite con croquis de localización.
3. Copia de la escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
4. Copia del comprobante de pago del impuesto predial.
5. Identificación oficial de todos los propietarios.
6. Contrato de arrendamiento.
7. Copia del acta constitutiva de Centro Gasolinero Animas, S. A. de C. V.
8. Copia el poder notarial del vicepresidente del consejo de administración.
9. Copia de la identificación oficial del vicepresidente del consejo de administración.
10. Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/2045/2024.

11. Croquis de ubicación mediante foto aérea, deslinde, alineamiento y número oficial.
12. Memoria descriptiva del proyecto.
13. Anteproyecto arquitectónico.
14. Fotografías actuales del predio.

La documentación se encuentra disponible en archivo electrónico en la siguiente liga:

https://drive.google.com/drive/folders/1oqUC1QMdguKNrQ54WBpDhGmnn_PFG7Rd?usp=drive_link

Sin otro particular al cual referirme, me reitero a sus apreciables órdenes.

A T E N T A M E N T E

“Nuestro Puerto. Nuestra Casa”

C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERON

REGIDOR CUARTO

DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Enviado por: Luis Enrique Beltrán Calderón < lbeltran@veracruzmunipio.gob.mx >

Certificado: 3030303031303030303030353134343530313835

Hash: ACNxVVrl2WGvNhaWa3P5U0ODBTB6OSoy8hz1Djl3aC2aKyYendlpp71j2APuSif0CWnLOFj+Bo7S0ilpQtCUQqS6/jCQuqWBkP7ht5R1EIXHSyw+vXFfAioPKNyPk+Ms5U2iFkuTl/mr1L4fbvz1YrKRJNMSx1Zlj0ZRR9xM5lPWwvDwR6rpk3N89O/vw3ouDMXgZTQD5eTNioJJa6h3DdwR8gh+8z+RpqHsZQ+GwD72hTxSB9QgLngYr1FtuVs0mm7Wg+bQIKjCB9lPYXWlp3g6G/DQ8KqunpulNBcljHBfLRBHPnufsFtoSvL7Hd9BoyYSSytU263I6iUoJy6O/A==

Fecha de emisión: 18-03-2025

Secretaría Del Ayuntamiento < secretaria@veracruzmunipio.gob.mx >
Firmado por asistente:

Asistente: Cesar Cotera

Certificado: 3030303031303030303030373032383431373830

Hash: DWYm8EGBpZDCDjgMK8DNfHTL1cjNv7Pvp5KEYTd/4TOpbNznoFWmTXGK90TbU2eB3mg5Pyej99sZB14akeJ3v9bRYScO61zF6Rq6ODy1/rq45V5lneK7XpkKa90RsAw7buNKuqjbO6UZmjOaumSjasmL/2adErwWuv32K9sO5lcLmQarYnANEMDfplsIVhHVZbskCMRATecikEdVyNRIVYDENJ4QRujFLcy11Gr7uyJysEHbROhhSz/DriViu7KUIj8WA7v84KxKpA9Ox/XWdx8kLcQTiJvYeNF2eK2l2lXp7f+H+kqaB01i9sxRi22NSeQ3tKZnhmJ41n0+Zuayg==

Fecha de firma: 2025-03-18



H. Veracruz, Ver., a 24 de febrero de 2025
Oficio no. DOPDU/SDDU/OT/US/0333/2024.
Asunto: Se remite solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo para la construcción de una **Estación de servicio (gasolinera) con oficinas administrativas y de servicios, local comercial, paradero de camiones, y terreno sin utilizar para ampliación futura**, carretera federal Veracruz-Xalapa km. 90+913, parcela 511 Z-1 P1/1, del Ejido Santa Fe.

**C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERÓN.
REGIDOR IV DEL H AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ.
PRESENTE**

Por medio del presente me permito saludarle y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 44 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, y artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el municipio de Veracruz, Veracruz, le expongo lo siguiente:

1. Esta Dirección recibió escrito signado por los C. Justo Félix, Carlos David, Manuel, Antonio y Rodrigo, todos de apellidos Fernández Chedraui, en el que solicitan que se someta a la consideración del H. Cabildo Municipal, la autorización de cambio de uso de suelo para predio ubicado en Carretera Federal Veracruz-Xalapa km. 90+913, parcela 511 Z-1 P1/1, lote 734 catastral, manzana 001 catastral, perteneciente al Ejido Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de 35,781.30m², según consta en escritura pública número 10844, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 6514, volumen 326, de la sección primera, de fecha 17 de junio de 2024, y con número de cuenta catastral [REDACTED]
2. Que, con base en lo dispuesto por 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, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, una zona definida como Reserva ecológica productiva 18, ID: R18; con vocación Producción Agropecuaria, que se refiere a los predios en los que las labores agropecuarias son permisibles, sin presencia de usos habitacionales, por lo que no se define Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), niveles máximos, ni densidad máxima de viviendas por hectárea.
 - a. No aplica:
 - Uso habitacional.
 - Uso mixto.
 - Uso comercial.

ELIMINADO: 1 espacio, con fundamento legal: artículo 112 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículos 3 fracción XXXIII, 11 fracción VII, 60, 66, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículo 3 fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia; Artículo noveno y trigésimo octavo de los Lineamientos Generales de Clasificación y descalcificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas emitidas por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos, se suprimió: Clave Catastral.





H. Veracruz, Ver., a 24 de febrero de 2025
Oficio no. DOPDU/SDDU/OT/US/0333/2024.
Asunto: Se remite solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo para la construcción de una **Estación de servicio (gasolinera) con oficinas administrativas y de servicios, local comercial, paradero de camiones, y terreno sin utilizar para ampliación futura**, carretera federal Veracruz-Xalapa km. 90+913, parcela 511 Z-1 P1/1, del Ejido Santa Fe.

- Uso de equipamiento.
 - b. No está permitido:
 - El uso industrial.
 - El uso para infraestructura
3. Que en dicho predio se pretende llevar a cabo el proyecto de una **ESTACIÓN DE SERVICIO (GASOLINERA) CON OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y DE SERVICIOS, UN LOCAL COMERCIAL PARA RENTA Y PARADERO DE CAMIONES, ASÍ COMO TERRENO SIN UTILIZAR, QUE SERÁ PARA AMPLIACIÓN FUTURA**, cuyo desarrollo tendrá *un impacto en la zona que permitirá abastecer a los vecinos aledaños, facilitando el servicio que fortalecerá los locatarios y particulares que tengan que desplazarse de un lugar a otro, así también generará un aproximado de 30 empleos fijos 80 temporales lo que será una derrama.*
4. El interesado solicita con base en la documentación presentada, el cambio de uso de suelo para estar en posibilidad de continuar con la obtención de los diversos trámites requeridos para desarrollar el proyecto mencionado, por lo que, se le solicita que sea sometido a votación el siguiente acuerdo:

ACUERDO.- Discusión y aprobación, en su caso, de cambio de uso de suelo, conforme a lo dispuesto por los artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver., publicada en la Gaceta Oficial del Estado no. ext. 086 de fecha 28 de febrero de 2018 y al 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, e inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, para el desarrollo del proyecto denominado **Estación de servicio (gasolinera) con oficinas administrativas y de servicios, un local comercial para renta y paradero de camiones, así como terreno sin utilizar, que será para ampliación futura**, que promueven los **C. Justo Félix, Carlos David, Manuel, Antonio y Rodrigo, todos de apellidos Fernández Chedraui**, en el predio ubicado en Carretera Federal Veracruz-Xalapa km. 90+913,





H. Veracruz, Ver., a 24 de febrero de 2025
Oficio no. DOPDU/SDDU/OT/US/0333/2024.
Asunto: Se remite solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo para la construcción de una **Estación de servicio (gasolinera) con oficinas administrativas y de servicios, local comercial, paradero de camiones, y terreno sin utilizar para ampliación futura**, carretera federal Veracruz-Xalapa km. 90+913, parcela 511 Z-1 P1/1, del Ejido Santa Fe.

parcela 511 Z-1 P1/1, lote 734 catastral, manzana 001 catastral, perteneciente al Ejido Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con número de cuenta catastral [REDACTED] y una superficie total de 35,781.30m², de su propiedad según consta en escritura pública número 10844, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 6514, volumen 326, de la sección primera, de fecha 17 de junio de 2024.

PRIMERO: Autorizar el cambio de uso de suelo a **USO COMERCIAL A NIVEL SECTOR**, con un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 80%, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 240% y máximo de 4 niveles de construcción (planta baja y 3 niveles).

SEGUNDO: Esta aprobación de cambio de uso de suelo y los trámites sucesivos que de la misma se desprendan, deberán apegarse al cumplimiento cabal de lo establecido por el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado el 9 de octubre de 2020, incluyendo el número obligatorio de cajones de estacionamiento según el uso solicitado. Del mismo modo, cuando corresponda, deberá respetar todas las restricciones de ocupación del predio de carácter federal, estatal o municipal.

5. Que, con base en lo establecido en el artículo 42, del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el municipio de Veracruz, Veracruz, se adjunta al presente la información de soporte de la petición turnada, en 3 juegos de copias fotostáticas, a fin de que los mismos sean entregados a para su análisis:

- Copia del oficio de solicitud signado por los solicitantes.
- Formato multitrámite con croquis de localización.
- Copia de la escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
- Copia del comprobante de pago del impuesto predial.
- Identificación oficial de todos los propietarios.
- Contrato de arrendamiento.





H. Veracruz, Ver., a 24 de febrero de 2025
Oficio no. DOPDU/SDDU/OT/US/0333/2024.
Asunto: Se remite solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo para la construcción de una **Estación de servicio (gasolinera) con oficinas administrativas y de servicios, local comercial, paradero de camiones, y terreno sin utilizar para ampliación futura**, carretera federal Veracruz-Xalapa km. 90+913, parcela 511 Z-1 P1/1, del Ejido Santa Fe.

- Copia del acta constitutiva de Centro Gasolinero Animas, S. A. de C. V.
- Copia el poder notarial del vicepresidente del consejo de administración.
- Copia de la identificación oficial del vicepresidente del consejo de administración.
- Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/2045/2024.
- Croquis de ubicación mediante foto aérea, deslinde, alineamiento y número oficial.
- Memoria descriptiva del proyecto.
- Anteproyecto arquitectónico.
- Fotografías actuales del predio.

La documentación se encuentra disponible en archivo electrónico en la siguiente liga:

https://drive.google.com/drive/folders/1oqUC1QMdguKNrQ54WBpDhGmnn_PFG7Rd?usp=drive_link

Dicha información estará disponible por 3 meses a partir de la fecha de recepción del presente oficio, por lo que le solicito realizar la descarga correspondiente.

Toda vez que conforme a lo expuesto han sido aportados por el solicitante los requisitos referidos por la normativa vigente, me permito remitir el presente para los efectos a que haya lugar en atención a la solicitud mencionada.

Sin más por el momento, quedo de Usted.

ATENTAMENTE

ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

c. c. p. Arq. Adriana Josefina González Valle - Coordinadora de Ordenamiento Territorial. Presente
Archivo / Minutario
JCTS/AJGV.





H. Veracruz, Ver., a 14 de marzo del 2025
Asunto: Dictamen Técnico.

DICTAMEN TÉCNICO DE LA COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, FRACCCIONAMIENTOS, LICENCIAS Y REGULARIZACIÓN DE TENENCIA DE LA TIERRA

Discusión y aprobación, en su caso, de cambio de uso de suelo, conforme a lo dispuesto por los artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver., publicada en la Gaceta Oficial del Estado no. ext. 086 de fecha 28 de febrero de 2018 y al 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, e inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, para el desarrollo del proyecto denominado **Estación de servicio (gasolinera) con oficinas administrativas y de servicios, un local comercial para renta y paradero de camiones, así como terreno sin utilizar, que será para ampliación futura**, que promueven los **C. Justo Félix, Carlos David, Manuel, Antonio y Rodrigo, todos de apellidos Fernández Chedraui**, en el predio ubicado en Carretera Federal Veracruz-Xalapa km. 90+913, parcela 511 Z-1 P1/1, lote 734 catastral, manzana 001 catastral, perteneciente al Ejido Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con número de cuenta catastral [REDACTED] y una superficie total de 35,781.30m², de su propiedad según consta en escritura pública número 10844, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 6514, volumen 326, de la sección primera, de fecha 17 de junio de 2024.

ANTECEDENTES

Con base a la solicitud y documentación presentada por el Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano ARQ. Julio Cesar Torres Sánchez, a esta Regiduría Cuarta mediante oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0333/2024

según consta en escritura pública número 10844, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 6514, volumen 326, de la sección primera, de fecha 17 de junio de 2024, me permito exponer lo siguiente:

ELIMINADO: 1 espacio, con fundamento legal: artículo 112 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículos 3 fracción XXXIII, 11 fracción VII, 60, 66, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículo 3 fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia; Artículo noveno y trigésimo octavo de los Lineamientos Generales de Clasificación y descalificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas emitidas por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos, se suprimió: clave catastral.





VERA
+CRUZ

CONSIDERACIONES

1. inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, una zona definida como Reserva ecológica productiva 18, ID: R18; con vocación Producción Agropecuaria, que se refiere a los predios en los que las labores agropecuarias son permisibles, sin presencia de usos habitacionales, por lo que no se define Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), niveles máximos, ni densidad máxima de viviendas por hectárea.
 - a. No aplica:
 - Uso habitacional.
 - Uso mixto.
 - Uso comercial.
 - Uso de equipamiento.
 - b. No está permitido:
 - El uso industrial.
 - El uso para infraestructura

Con el oficio DOPDU/SDDU/OT/US/0333/2024 el Arq. Julio Cesar Torres Sánchez Director de Obras Públicas y Desarrollo urbano, hace entrega de la documentación relativa a la solicitud de los C. Justo Félix, Carlos David, Manuel, Antonio y Rodrigo, todos de apellidos Fernández Chedraui, que se detalla a continuación:

- Copia del oficio de solicitud signado por los solicitantes.
- Formato multitrámite con croquis de localización.
- Copia de la escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
- Copia del comprobante de pago del impuesto predial.
- Identificación oficial de todos los propietarios.
- Contrato de arrendamiento.
- Copia del acta constitutiva de Centro Gasolinero Animas, S. A. de C. V.
- Copia el poder notarial del vicepresidente del consejo de administración.
- Copia de la identificación oficial del vicepresidente del consejo de administración.
- Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/2045/2024.
- Croquis de ubicación mediante foto aérea, deslinde, alineamiento y número oficial.
- Memoria descriptiva del proyecto.
- Anteproyecto arquitectónico.
- Fotografías actuales del predio.





FUNDAMENTO LEGAL

En términos de lo establecido en los artículos 38, 39, 40 fracción VII, 43 y 44 fracción II y III de la Ley Orgánica del Municipio Libre; 23 fracción VII, 26 y 27 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, 46, 50 y 51 del Reglamento de Sesiones de Cabildo

CONCLUSIÓN

Una vez analizada y revisada la documentación por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas en su oficio DOPDU/SDDU/OT/US/0333/2024, esta Comisión dictamina que, dada la naturaleza del proyecto, es procedente para que en Sesión de Cabildo se someta a aprobación del Cuerpo Edilicio del H. Ayuntamiento de Veracruz, el cambio del uso de suelo.

" ... Artículo 43. La aprobación se hará a través del Cabildo y deberá otorgarse por mayoría de votos, en la que se autoriza el cambio del uso de suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble, la cual deberá contener:

- I. La referencia a los antecedentes que sustentan su aprobación
- II. La identificación del predio o inmueble
- III. La motivación y fundamentación en que se sustente dicha aprobación
- IV. La determinación de que se autoriza el cambio solicitado
- V. La normatividad para el aprovechamiento y ocupación del suelo, número de niveles, altura máxima de las edificaciones, si las hubiera accesos viales, número obligatorio de cajones de estacionamiento tanto públicos como privados en su caso
- VI. Cuando corresponda, las

restricciones de ocupación del predio de carácter Federal, Estatal y/o Municipal

VII. Lugar y fecha de expedición ... "

El presente dictamen no sustituye la obligación del área técnica solicitante de dar cumplimiento a las disposiciones legales que a los efectos haya lugar.





COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, FRACCIONAMIENTOS,
LICENCIAS Y REGULARIZACIÓN DE TENENCIA DE LA TIERRA

ATENTAMENTE

“Nuestro Puerto. Nuestra Casa”

**C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERON
REGIDOR CUARTO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**



ELIMINADO: 1 espacio, con fundamento legal: artículo 112 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículos 3 fracción XXXIII, 11 fracción VII, 60, 66, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículo 3 fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia; Artículo noveno y trigésimo octavo de los Lineamientos Generales de Clasificación y descalificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas emitidas por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos, se suprimió: clave catastral.



NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

EGOB-R4-R4-2025-207

H. Veracruz, Ver., 18 de marzo de 2025

R4/0342/2024

MTRO. SERGIO ARMANDO CORTINA CEBALLOS

SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

PRESENTE.

Sean mis primeras líneas portadoras de un cordial saludo y Con fundamento en lo establecido en los artículos 38, 39, 40 fracción VII, 43 y 44 fracción II y III de la ley orgánica número 9 del municipio libre; los Artículos 19, 23 fracción VII y 26 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, así como el artículo 51 del reglamento de sesiones de cabildo del H. Ayuntamiento de Veracruz, le solicito su amable intervención a fin de que se incluya en el orden del día de la próxima Sesión de Cabildo, la siguiente propuesta:

ACUERDO.- Discusión y aprobación, en su caso, de cambio de uso de suelo, conforme a lo dispuesto por los artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver., publicada en la Gaceta Oficial del Estado no. ext. 086 de fecha 28 de febrero de 2018 y al 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, e inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, para el desarrollo del proyecto denominado **Infraestructura e Industrial- Tramo de acceso de vías de tren, tramo de tubería de Gas Natural y tramo de tuberías para Infraestructura pluvial**, que promueve el **C. Jaime Cervantes Hernández**, en su calidad de apoderado legal de la empresa **Compañía Cervecera de Veracruz, S. de R. L. de C. V.**, en el predio ubicado en carretera Delfino Victoria, parcela número 351 Z-1 P1/1, perteneciente al Ejido Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con número de cuenta catastral [REDACTED] y una superficie total de 13,185.79m², de su propiedad según consta en escritura pública número 26,606, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 6106, volumen 306, de la sección primera, de fecha 08 de julio de 2024.

PRIMERO: Autorizar el cambio de uso de suelo a **INFRAESTRUCTURA E INDUSTRIAL**, con un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 1%, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1% y máximo de 1 nivel de construcción (planta baja).

SEGUNDO: Esta aprobación de cambio de uso de suelo y los trámites sucesivos que de la misma se desprendan, deberán apegarse al cumplimiento cabal de lo establecido por el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado el 9 de octubre de 2020, incluyendo el número obligatorio de cajones de estacionamiento según el uso solicitado. Del mismo modo, cuando corresponda, deberá respetar todas las restricciones de ocupación del predio de carácter federal, estatal o municipal.

Para tal efecto, anexo a la presente:

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0416/2024. para someter a aprobación en Sesión de Cabildo el cambio de uso de suelo

Dictamen técnico de la Comisión de Asentamientos Humanos, Fraccionamientos, Licencias y Regularización de la Tenencia de la Tierra.

Así como la información de soporte de la petición turnada en 3 juegos de copias fotostáticas, que contiene:

1. Copia del oficio de solicitud signado por el representante legal de Compañía Cervecera de Veracruz, S. de R. L. de C. V.
2. Formato multitrámite con croquis de localización.
3. Copia de la escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
4. Copia del comprobante de pago del impuesto predial.
5. Copia del acta constitutiva de Compañía Cervecera de Veracruz, S. de R. L. de C. V.
6. Copia de la escritura pública que contiene el cambio de denominación Social.
7. Copia del poder notarial del representante legal.
8. Copia de la identificación oficial del representante legal.
9. Croquis de ubicación mediante foto aérea.
10. Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/2105/2024.
11. Fotografías actuales del predio.
12. Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.
13. Anteproyecto arquitectónico.

La documentación se encuentra disponible en archivo electrónico en la siguiente liga:

<https://drive.google.com/drive/folders/12hcgIXfttamWymLRMSv3rYOpD0NnX3sy?usp=sharing>
(<https://drive.google.com/drive/folders/12hcgIXfttamWymLRMSv3rYOpD0NnX3sy?usp=sharing>)

Sin otro particular al cual referirme, me reitero a sus apreciables órdenes.

A T E N T A M E N T E

“Nuestro Puerto. Nuestra Casa”

C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERON

REGIDOR CUARTO

DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Enviado por: Luis Enrique Beltrán Calderón < lbeltran@veracruzmunipicio.gob.mx >

Certificado: 3030303031303030303030353134343530313835

Hash: kgaSSndQzJnfiwsgoe9bL+3DPC+0PBsJKPzjbSdQyskLi1mqE02esLrzP/9I9kQslqrujGr2ujCzhsR8JOLX8FjXgWMy2vBV63RduZ4pPGdFXkq1Zda8yaKmqXzg7JrbFjmR8rTGDFZC2/mYISFAvQgg3aRbmTm5HyrCF7DcNHp1NajP3rYzxaMG3CfBk5uea45VwJkBOsINaONy0RFT187RhL0HvgV8dwB3ciKX8ny2X1He9WaQQCjiHoMUSB2iosaTqCU8xc4VCV6cBdN7u1D58QJAXeU19zXskkk+LI9XM8L0mzHHeLSBfpaECmqwCXX+f3NcWRb6YdlvL2/g==

Fecha de emisión: 18-03-2025

Secretaría Del Ayuntamiento < secretaria@veracruzmunipicio.gob.mx >

Firmado por asistente:

Asistente: Cesar Cotera

Certificado: 3030303031303030303030373032383431373830

Hash: cho8DMkLVwg9uVWw2WpM/sP1muRXZlulYEHuNWWq/m3uYCErv0Kv3ixegipkZkRgx7DAuWcj/BI2FKQfYAU7mCQ6YOUxeaLtUyflUNZHAhr0XIxOmUCtYkRpJhEID7yXTW1H5bn94TuKSN8uO1IFZuWSedPpRA8YA0ExjIK3JZ0GNivaCrQ+4tR1iy2laBfOa1WMCR4+UOmz2i3xhFFathZQ7ISfweT08ZUjzzgP7H4G5EAWVEOZxxk17emzOMXZMkk1fvOxxEAFdy7DjXCO7W6vU++6YpQv7zC0jjJXPGoynvN8kiaemFrlaABILgPBcPvaDhujAnLrKVQ5s9YDQXw==

Fecha de firma: 2025-03-18



H. Veracruz, Ver., a 07 de marzo de 2025
Oficio no. DOPDU/SDDU/OT/US/0416/2024.
Asunto: Se remite solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo para la construcción del proyecto **Infraestructura e Industrial- Tramo de acceso de vías de tren, tramo de tubería de Gas Natural y tramo de tuberías para Infraestructura pluvial**, carretera Delfino Victoria, parcela número 351 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Fe.

**C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERÓN.
REGIDOR IV DEL H AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ.
PRESENTE**

Por medio del presente me permito saludarle y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 44 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, y artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el municipio de Veracruz, Veracruz, le expongo lo siguiente:

1. Esta Dirección recibió escrito signado por C. Jaime Cervantes Hernández, en su calidad de apoderado legal de la empresa Compañía Cervecera de Veracruz, S. de R. L. de C. V., en el que solicitan que se someta a la consideración del H. Cabildo Municipal, la autorización de cambio de uso de suelo para el predio ubicado en carretera Delfino Victoria, parcela número 351 Z-1 P1/1, perteneciente al Ejido Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de 13,185.79m², según consta en escritura pública número 26,606, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 6106, volumen 306, de la sección primera, de fecha 08 de julio de 2024, y con número de cuenta catastral [REDACTED]
2. Que, con base en lo dispuesto por 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, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, una zona definida como Reserva ecológica productiva 18, ID: R18; con vocación Producción Agropecuaria, que se refiere a los predios en los que las labores agropecuarias son permisibles, sin presencia de usos habitacionales, por lo que no se define Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), niveles máximos, ni densidad máxima de viviendas por hectárea.
 - a. No aplica:
 - Uso habitacional.
 - Uso mixto.
 - Uso comercial.
 - Uso de equipamiento.





H. Veracruz, Ver., a 07 de marzo de 2025
Oficio no. DOPDU/SDDU/OT/US/0416/2024.
Asunto: Se remite solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo para la construcción del proyecto **Infraestructura e Industrial- Tramo de acceso de vías de tren, tramo de tubería de Gas Natural y tramo de tuberías para Infraestructura pluvial**, carretera Delfino Victoria, parcela número 351 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Fe.

- b. No está permitido:
 - El uso industrial.
 - El uso para infraestructura
3. Que en dicho predio se pretende llevar a cabo el proyecto de una **INFRAESTRUCTURA E INDUSTRIAL- TRAMO DE ACCESO DE VÍAS DE TREN, TRAMO DE TUBERÍA DE GAS NATURAL Y TRAMO DE TUBERÍAS PARA INFRAESTRUCTURA PLUVIAL**, cuyo desarrollo *beneficiará al municipio en generar empleos para la población local, así como también inversión de la zona.*
4. El interesado solicita con base en la documentación presentada, el cambio de uso de suelo para estar en posibilidad de continuar con la obtención de los diversos trámites requeridos para desarrollar el proyecto mencionado, por lo que, se le solicita que sea sometido a votación el siguiente acuerdo:

ACUERDO.- Discusión y aprobación, en su caso, de cambio de uso de suelo, conforme a lo dispuesto por los artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver., publicada en la Gaceta Oficial del Estado no. ext. 086 de fecha 28 de febrero de 2018 y al 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, e inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, para el desarrollo del proyecto denominado **Infraestructura e Industrial- Tramo de acceso de vías de tren, tramo de tubería de Gas Natural y tramo de tuberías para Infraestructura pluvial**, que promueve el **C. Jaime Cervantes Hernández**, en su calidad de apoderado legal de la empresa **Compañía Cervecera de Veracruz, S. de R. L. de C. V.**, en el predio ubicado en carretera Delfino Victoria, parcela número 351 Z-1 P1/1, perteneciente al Ejido Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con número de cuenta catastral [REDACTED] y una superficie total de 13,185.79m², de su propiedad según consta en escritura pública número 26,606, inscrita en el Registro Público de la Propiedad



Bajo número 6106, volumen 306, de la sección primera, de fecha 08 de julio de 2024.

PRIMERO: Autorizar el cambio de uso de suelo a **INFRAESTRUCTURA E INDUSTRIAL**, con un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 1%, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1% y máximo de 1 nivel de construcción (planta baja).

SEGUNDO: Esta aprobación de cambio de uso de suelo y los trámites sucesivos que de la misma se desprendan, deberán apegarse al cumplimiento cabal de lo establecido por el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado el 9 de octubre de 2020, incluyendo el número obligatorio de cajones de estacionamiento según el uso solicitado. Del mismo modo, cuando corresponda, deberá respetar todas las restricciones de ocupación del predio de carácter federal, estatal o municipal.

5. Que, con base en lo establecido en el artículo 42, del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el municipio de Veracruz, Veracruz, se adjunta al presente la información de soporte de la petición turnada, en 3 juegos de copias fotostáticas, a fin de que los mismos sean entregados a para su análisis:
 - Copia del oficio de solicitud signado por el representante legal de Compañía Cervecera de Veracruz, S. de R. L. de C. V.
 - Formato multitrámite con croquis de localización.
 - Copia de la escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
 - Copia del comprobante de pago del impuesto predial.
 - Copia del acta constitutiva de Compañía Cervecera de Veracruz, S. de R. L. de C. V.
 - Copia de la escritura pública que contiene el cambio de denominación Social.
 - Copia del poder notarial del representante legal.
 - Copia de la identificación oficial del representante legal.





H. Veracruz, Ver., a 07 de marzo de 2025
Oficio no. DOPDU/SDDU/OT/US/0416/2024.
Asunto: Se remite solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo para la construcción del proyecto **Infraestructura e Industrial- Tramo de acceso de vías de tren, tramo de tubería de Gas Natural y tramo de tuberías para Infraestructura pluvial**, carretera Delfino Victoria, parcela número 351 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Fe.

- Croquis de ubicación mediante foto aérea.
- Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/2105/2024.
- Fotografías actuales del predio.
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.
- Anteproyecto arquitectónico.

La documentación se encuentra disponible en archivo electrónico en la siguiente liga:

<https://drive.google.com/drive/folders/12hcgIXfttamWymLRMSv3rYOpD0NnX3sy?usp=sharing>

Dicha información estará disponible por 3 meses a partir de la fecha de recepción del presente oficio, por lo que le solicito realizar la descarga correspondiente.

Toda vez que conforme a lo expuesto han sido aportados por el solicitante los requisitos referidos por la normativa vigente, me permito remitir el presente para los efectos a que haya lugar en atención a la solicitud mencionada.

Sin más por el momento, quedo de Usted.

ATENTAMENTE

ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Archivo / Minutario
JCTS





H. Veracruz, Ver., a 14 de marzo del 2025
Asunto: Dictamen Técnico.

DICTAMEN TÉCNICO DE LA COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, FRACCIONAMIENTOS, LICENCIAS Y REGULARIZACIÓN DE TENENCIA DE LA TIERRA

Discusión y aprobación, en su caso, de cambio de uso de suelo, conforme a lo dispuesto por los artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver., publicada en la Gaceta Oficial del Estado no. ext. 086 de fecha 28 de febrero de 2018 y al 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, e inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, para el desarrollo del proyecto denominado **Infraestructura e Industrial-Tramo de acceso de vías de tren, tramo de tubería de Gas Natural y tramo de tuberías para Infraestructura pluvial**, que promueve el **C. Jaime Cervantes Hernández**, en su calidad de apoderado legal de la empresa **Compañía Cervecera de Veracruz, S. de R. L. de C. V.**, en el predio ubicado en carretera Delfino Victoria, parcela número 351 Z-1 P1/1, perteneciente al Ejido Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con número de cuenta catastral [REDACTED] y una superficie total de 13,185.79m², de su propiedad según consta en escritura pública número 26,606, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 6106, volumen 306, de la sección primera, de fecha 08 de julio de 2024.

ANTECEDENTES

Con base a la solicitud y documentación presentada por el Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano ARQ. Julio Cesar Torres Sánchez, a esta Regiduría Cuarta mediante oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0416/2024

según consta en escritura pública número 26,606, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 6106, volumen 306, de la sección primera, de fecha 08 de julio de 2024, me permito exponer lo siguiente:

ELIMINADO: 1 espacio, con fundamento legal: artículo 112 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículos 3 fracción XXXIII, 11 fracción VII, 60, 66, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículo 3 fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia; Artículo noveno y trigésimo octavo de los Lineamientos Generales de Clasificación y descalfificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas emitidas por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos, se suprimió: clave catastral.





VERA
+CRUZ

CONSIDERACIONES

1. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, una zona definida como Reserva ecológica productiva 18, ID: R18; con vocación Producción Agropecuaria, que se refiere a los predios en los que las labores agropecuarias son permisibles, sin presencia de usos habitacionales, por lo que no se define Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), niveles máximos, ni densidad máxima de viviendas por hectárea.
 - a. No aplica:
 - Uso habitacional.
 - Uso mixto.
 - Uso comercial.
 - Uso de equipamiento.
 - b. No está permitido:
 - El uso industrial.
 - El uso para infraestructura

Con el oficio DOPDU/SDDU/OT/US/0416/2024 el Arq. Julio Cesar Torres Sánchez Director de Obras Públicas y Desarrollo urbano, hace entrega de la documentación relativa a la solicitud del C. Jaime Cervantes Hernández, que se detalla a continuación:

- Copia del oficio de solicitud signado por el representante legal de Compañía Cervecera de Veracruz, S. de R. L. de C. V.
- Formato multitrámite con croquis de localización.
- Copia de la escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
- Copia del comprobante de pago del impuesto predial.
- Copia del acta constitutiva de Compañía Cervecera de Veracruz, S. de R. L. de C. V.
- Copia de la escritura pública que contiene el cambio de denominación Social.
- Copia del poder notarial del representante legal.
- Copia de la identificación oficial del representante legal.
- Croquis de ubicación mediante foto aérea.
- Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/2105/2024.
- Fotografías actuales del predio.
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.
- Anteproyecto arquitectónico.





VERA
+CRUZ

NUESTRO PUEBLO, NUESTRA CASA

FUNDAMENTO LEGAL

En términos de lo establecido en los artículos 38, 39, 40 fracción VII, 43 y 44 fracción II y III de la Ley Orgánica del Municipio Libre; 23 fracción VII, 26 y 27 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, 46, 50 y 51 del Reglamento de Sesiones de Cabildo

CONCLUSIÓN

Una vez analizada y revisada la documentación por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas en su oficio DOPDU/SDDU/OT/US/0416/2024, esta Comisión dictamina que, dada la naturaleza del proyecto, es procedente para que en Sesión de Cabildo se someta a aprobación del Cuerpo Edilicio del H. Ayuntamiento de Veracruz, el cambio del uso de suelo.

" .. . Artículo 43. La aprobación se hará a través del Cabildo y deberá otorgarse por mayoría de votos, en la que se autoriza el cambio del uso de suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble, la cual deberá contener:

- I. La referencia a los antecedentes que sustentan su aprobación
- II. La identificación del predio o inmueble
- III. La motivación y fundamentación en que se sustente dicha aprobación
- IV. La determinación de que se autoriza el cambio solicitado
- V. La normatividad para el aprovechamiento y ocupación del suelo, número de niveles, altura máxima de las edificaciones, si las hubiera accesos viales, número obligatorio de cajones de estacionamiento tanto públicos como privados en su caso
- VI. Cuando corresponda, las

restricciones de ocupación del predio de carácter Federal, Estatal y/o Municipal

VII. Lugar y fecha de expedición ... "

El presente dictamen no sustituye la obligación del área técnica solicitante de dar cumplimiento a las disposiciones legales que a los efectos haya lugar.





**VERA
+CRUZ**

NUESTRO PUERTO. NUESTRA CASA

**COMISION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, FRACCCIONAMIENTOS,
LICENCIAS Y REGULARIZACIÓN DE TENENCIA DE LA TIERRA**

ATENTAMENTE

“Nuestro Puerto. Nuestra Casa”

**C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERON
REGIDOR CUARTO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**





NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

EGOB-R4-R4-2025-208

H. Veracruz, Ver., 18 de marzo de 2025

R4/0343/2024

MTRO. SERGIO ARMANDO CORTINA CEBALLOS**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ****PRESENTE.**

Sean mis primeras líneas portadoras de un cordial saludo y Con fundamento en lo establecido en los artículos 38, 39, 40 fracción VII, 43 y 44 fracción II y III de la ley orgánica número 9 del municipio libre; los Artículos 19, 23 fracción VII y 26 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, así como el artículo 51 del reglamento de sesiones de cabildo del H. Ayuntamiento de Veracruz, le solicito su amable intervención a fin de que se incluya en el orden del día de la próxima Sesión de Cabildo, la siguiente propuesta:

ACUERDO.- Discusión y aprobación, en su caso, de cambio de uso de suelo, conforme a lo dispuesto por los artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver., publicada en la Gaceta Oficial del Estado no. ext. 086 de fecha 28 de febrero de 2018 y al 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, e inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, para el desarrollo del proyecto denominado **Infraestructura sanitaria- tubería de descarga de aguas residuales con estación de muestreo**, que promueve el **C. Jaime Cervantes Hernández**, en su calidad de apoderado legal de la empresa **Compañía Cervecera de Veracruz, S. de R. L. de C. V.**, en el predio ubicado en carretera estatal La Posta-Vargas-San Juan, fracción deducida de una fracción del predio rústico "El Guanabo", lote 533 cat., manzana 016 cat., perteneciente a la antigua Hacienda de Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con número de cuenta catastral [REDACTED] y una superficie total de 11,915.078m², de su propiedad según consta en escritura pública número 38828, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 1547, volumen 78, de la sección primera, de fecha 06 de febrero de 2024.

PRIMERO: Autorizar el cambio de uso de suelo a **INFRAESTRUCTURA**, con un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 1%, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1% y máximo de 1 nivel de construcción (planta baja).

SEGUNDO: Esta aprobación de cambio de uso de suelo y los trámites sucesivos que de la misma se desprendan, deberán apegarse al cumplimiento cabal de lo establecido por el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado el 9 de octubre de 2020, incluyendo el número obligatorio de cajones de estacionamiento según el uso solicitado. Del mismo modo, cuando corresponda, deberá respetar todas las restricciones de ocupación del predio de carácter federal, estatal o municipal.

Para tal efecto, anexo a la presente:

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0417/2024. para someter a aprobación en Sesión de Cabildo el cambio de uso de suelo

Dictamen técnico de la Comisión de Asentamientos Humanos, Fraccionamientos, Licencias y Regularización de la Tenencia de la Tierra.

Así como la información de soporte de la petición turnada en 3 juegos de copias fotostáticas, que contiene:

1. Copia del oficio de solicitud signado por el representante legal de Compañía Cervecera de Veracruz, S. de R. L. de C. V.
2. Formato multitrámite con croquis de localización.
3. Copia de la escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
4. Copia del comprobante de pago del impuesto predial.
5. Copia del acta constitutiva de Compañía Cervecera de Veracruz, S. de R. L. de C. V.
6. Copia de la escritura pública que contiene el cambio de denominación Social.
7. Copia del poder notarial del representante legal.
8. Copia de la identificación oficial del representante legal.
9. Croquis de ubicación mediante foto aérea.
10. Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/2074/2024.
11. Fotografías actuales del predio.
12. Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.
13. Anteproyecto arquitectónico.
14. Permiso de cruce, emitido por SIOP.
15. Constancia de no afectación, emitido por CONAGUA.

La documentación se encuentra disponible en archivo electrónico en la siguiente liga:

https://drive.google.com/drive/folders/1gf3PEwSaj1tkZp-77wUUgNmWK54NacSM?usp=drive_link
(https://drive.google.com/drive/folders/1gf3PEwSaj1tkZp-77wUUgNmWK54NacSM?usp=drive_link)

Sin otro particular al cual referirme, me reitero a sus apreciables órdenes.

A T E N T A M E N T E

“Nuestro Puerto. Nuestra Casa”

C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERON

REGIDOR CUARTO

DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Enviado por: Luis Enrique Beltrán Calderón < lbeltran@veracruzmunipicio.gob.mx >

Certificado: 303030303130303030303030353134343530313835

Hash: KwjWfSodNaYD73O59+rUMvRQfEY9wdSh5qSfVtmjVGqrWX5VR60w3wQfO40JwdumAWNBr/BRxb340VbCXXp+ZKMQGJb5VGseKz3CImXwryFInUpCv/infDjJgguE+fK1cdKfMKnCDiDdKcJY10bcVk9DdZfDhZPvAkW1BtE/2UBG/tRiXYP70f5XgnWSQnvFuMBxOQKvkZhHjiY1+0Dw1UqbthUKwLjFBQjigkif2ulaKGp6+rxNeKjxpUnjuUyXtEtaOqHmM4gMeCpuEisM1fEwplICOYCOyB8oj5qJDoXqsVw+Isc2FaqBJ9qtksPakyTMUQ4+SaFy9UyOpV9HJw==

Fecha de emisión: 18-03-2025

Secretaría Del Ayuntamiento < secretaria@veracruzmunipicio.gob.mx >

Firmado por asistente:

Asistente: Cesar Cotera

Certificado: 303030303130303030303030373032383431373830

Hash: XZnb21rNC3ZwVTnB9ZyW8TmXg6/7q7yy0ZNF1ejvCOSzJtUAe2kRwAtNSybXayQzRjlbkUvL6wzl6iLsy3cR3VsBphTbrDDaU3zgwA94BiNubs80XzKmfHZfHFs06gq8zkHrBiUv4OcZbMLE8vjyve9Kl3fRigQfsnAEppPtOg6gNZ5vowZb7Sa20Q9I0Mo0fTkh/alMwEV1shelBpplvoo6zPUwMtayl05bmwpyeFivWg8dT1/iEhFA7VUbYxPkiTjXITQq4i0sfi67O0sL2ihDjbBxhnAY3kTWGGofsJl9ij9stZ1XbwjuQXJES19mpuecWZJWA3YiFbMYEdqWPQ==

Fecha de firma: 2025-03-18



H. Veracruz, Ver., a 07 de marzo de 2025
Oficio no. DOPDU/SDDU/OT/US/0417/2024.
Asunto: Se remite solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo para la construcción del proyecto **Infraestructura sanitaria- tubería de descarga de aguas residuales con estación de muestreo**, carretera estatal La Posta-Vargas-San Juan, fracción deducida de una fracción del predio rústico "El Guanabo", lote 533 cat., manzana 016 cat., perteneciente a la antigua Hacienda de Santa Fe.

**C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERÓN.
REGIDOR IV DEL H AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ.
PRESENTE**

Por medio del presente me permito saludarle y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 44 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, y artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el municipio de Veracruz, Veracruz, le expongo lo siguiente:

1. Esta Dirección recibió escrito signado por C. Jaime Cervantes Hernández, en su calidad de apoderado legal de la empresa Compañía Cervecera de Veracruz, S. de R. L. de C. V., en el que solicitan que se someta a la consideración del H. Cabildo Municipal, la autorización de cambio de uso de suelo para el predio ubicado en carretera estatal La Posta-Vargas-San Juan, fracción deducida de una fracción del predio rústico "El Guanabo", lote 533 cat., manzana 016 cat., perteneciente a la antigua Hacienda de Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de 11,915.078m², según consta en escritura pública número 38828, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 1547, volumen 78, de la sección primera, de fecha 06 de febrero de 2024, y con número de cuenta catastral [REDACTED]
2. Que, con base en lo dispuesto por 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, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, una zona definida como Reserva ecológica productiva 18, ID: R18; con vocación Producción Agropecuaria, que se refiere a los predios en los que las labores agropecuarias son permisibles, sin presencia de usos habitacionales, por lo que no se define Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), niveles máximos, ni densidad máxima de viviendas por hectárea.
 - a. No aplica:
 - Uso habitacional.
 - Uso mixto.

ELIMINADO: 1 espacio, con fundamento legal: artículo 112 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículos 3 fracción XXXIII, 11 fracción VII, 60, 66, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículo 3 fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia; Artículo noveno y trigésimo octavo de los Lineamientos Generales de Clasificación y descalificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas emitidas por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos, se suprimió: clave catastral.





H. Veracruz, Ver., a 07 de marzo de 2025
Oficio no. DOPDU/SDDU/OT/US/0417/2024.
Asunto: Se remite solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo para la construcción del proyecto **Infraestructura sanitaria- tubería de descarga de aguas residuales con estación de muestreo**, carretera estatal La Posta-Vargas-San Juan, fracción deducida de una fracción del predio rústico "El Guanabo", lote 533 cat., manzana 016 cat., perteneciente a la antigua Hacienda de Santa Fe.

- Uso comercial.
 - Uso de equipamiento.
- b. No está permitido:
- El uso industrial.
 - El uso para infraestructura
3. Que en dicho predio se pretende llevar a cabo el proyecto de una **INFRAESTRUCTURA SANITARIA- TUBERÍA DE DESCARGA DE AGUAS RESIDUALES CON ESTACIÓN DE MUESTREO**, cuyo desarrollo *beneficiará al municipio en generar empleos para la población local, así como también inversión de la zona.*
4. El interesado solicita con base en la documentación presentada, el cambio de uso de suelo para estar en posibilidad de continuar con la obtención de los diversos trámites requeridos para desarrollar el proyecto mencionado, por lo que, se le solicita que sea sometido a votación el siguiente acuerdo:

ACUERDO.- Discusión y aprobación, en su caso, de cambio de uso de suelo, conforme a lo dispuesto por los artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver., publicada en la Gaceta Oficial del Estado no. ext. 086 de fecha 28 de febrero de 2018 y al 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, e inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, para el desarrollo del proyecto denominado **Infraestructura sanitaria- tubería de descarga de aguas residuales con estación de muestreo**, que promueve el **C. Jaime Cervantes Hernández**, en su calidad de apoderado legal de la empresa **Compañía Cervecera de Veracruz, S. de R. L. de C. V.**, en el predio ubicado en carretera estatal La Posta-Vargas-San Juan, fracción deducida de una fracción del predio rústico "El Guanabo", lote 533 cat., manzana 016 cat., perteneciente a la antigua Hacienda de Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con número de cuenta catastral [REDACTED] y una superficie





H. Veracruz, Ver., a 07 de marzo de 2025
Oficio no. DOPDU/SDDU/OT/US/0417/2024.
Asunto: Se remite solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo para la construcción del proyecto **Infraestructura sanitaria- tubería de descarga de aguas residuales con estación de muestreo**, carretera estatal La Posta-Vargas-San Juan, fracción deducida de una fracción del predio rústico "El Guanabo", lote 533 cat., manzana 016 cat., perteneciente a la antigua Hacienda de Santa Fe.

total de 11,915.078m², de su propiedad según consta en escritura pública número 38828, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 1547, volumen 78, de la sección primera, de fecha 06 de febrero de 2024.

PRIMERO: Autorizar el cambio de uso de suelo a **INFRAESTRUCTURA**, con un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 1%, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1% y máximo de 1 nivel de construcción (planta baja).

SEGUNDO: Esta aprobación de cambio de uso de suelo y los trámites sucesivos que de la misma se desprendan, deberán apegarse al cumplimiento cabal de lo establecido por el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado el 9 de octubre de 2020, incluyendo el número obligatorio de cajones de estacionamiento según el uso solicitado. Del mismo modo, cuando corresponda, deberá respetar todas las restricciones de ocupación del predio de carácter federal, estatal o municipal.

5. Que, con base en lo establecido en el artículo 42, del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el municipio de Veracruz, Veracruz, se adjunta al presente la información de soporte de la petición turnada, en 3 juegos de copias fotostáticas, a fin de que los mismos sean entregados a para su análisis:

- Copia del oficio de solicitud signado por el representante legal de Compañía Cervecera de Veracruz, S. de R. L. de C. V.
- Formato multitrámite con croquis de localización.
- Copia de la escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
- Copia del comprobante de pago del impuesto predial.
- Copia del acta constitutiva de Compañía Cervecera de Veracruz, S. de R. L. de C. V.
- Copia de la escritura pública que contiene el cambio de denominación Social.





H. Veracruz, Ver., a 07 de marzo de 2025
Oficio no. DOPDU/SDDU/OT/US/0417/2024.
Asunto: Se remite solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo para la construcción del proyecto **Infraestructura sanitaria- tubería de descarga de aguas residuales con estación de muestreo**, carretera estatal La Posta-Vargas-San Juan, fracción deducida de una fracción del predio rústico "El Guanabo", lote 533 cat., manzana 016 cat., perteneciente a la antigua Hacienda de Santa Fe.

- Copia del poder notarial del representante legal.
- Copia de la identificación oficial del representante legal.
- Croquis de ubicación mediante foto aérea.
- Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/2074/2024.
- Fotografías actuales del predio.
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.
- Anteproyecto arquitectónico.
- Permiso de cruce, emitido por SLOP.
- Constancia de no afectación, emitido por CONAGUA.

La documentación se encuentra disponible en archivo electrónico en la siguiente liga:

https://drive.google.com/drive/folders/1gf3PEwSaj1tkZp-77wUUgNmWK54NacSM?usp=drive_link

Dicha información estará disponible por 3 meses a partir de la fecha de recepción del presente oficio, por lo que le solicito realizar la descarga correspondiente.

Toda vez que conforme a lo expuesto han sido aportados por el solicitante los requisitos referidos por la normativa vigente, me permito remitir el presente para los efectos a que haya lugar en atención a la solicitud mencionada.

Sin más por el momento, quedo de Usted.

ATENTAMENTE

ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Archivo / Minutario
JCTS





H. Veracruz, Ver., a 14 de marzo del 2025
Asunto: Dictamen Técnico.

DICTAMEN TÉCNICO DE LA COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, FRACCCIONAMIENTOS, LICENCIAS Y REGULARIZACIÓN DE TENENCIA DE LA TIERRA

Discusión y aprobación, en su caso, de cambio de uso de suelo, conforme a lo dispuesto por los artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver., publicada en la Gaceta Oficial del Estado no. ext. 086 de fecha 28 de febrero de 2018 y al 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, e inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, para el desarrollo del proyecto denominado **Infraestructura sanitaria-tubería de descarga de aguas residuales con estación de muestreo**, que promueve el **C. Jaime Cervantes Hernández**, en su calidad de apoderado legal de la empresa **Compañía Cervecera de Veracruz, S. de R. L. de C. V.**, en el predio ubicado en carretera estatal La Posta-Vargas-San Juan, fracción deducida de una fracción del predio rústico "El Guanabo", lote 533 cat., manzana 016 cat., perteneciente a la antigua Hacienda de Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con número de cuenta catastral [REDACTED] y una superficie total de 11,915.078m², de su propiedad según consta en escritura pública número 38828, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 1547, volumen 78, de la sección primera, de fecha 06 de febrero de 2024.

ANTECEDENTES

Con base a la solicitud y documentación presentada por el Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano ARQ. Julio Cesar Torres Sánchez, a esta Regiduría Cuarta mediante oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0417/2024

según consta en escritura pública número 38828, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 1547, volumen 78, de la sección primera, de fecha 06 de febrero de 2024, me permito exponer lo siguiente:

ELIMINADO: 1 espacio, con fundamento legal: artículo 112 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículos 3 fracción XXXIII, 11 fracción VII, 60, 66, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículo 3 fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia; Artículo noveno y trigésimo octavo de los Lineamientos Generales de Clasificación y descalificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas emitidas por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos, se suprimió: clave catastral.





VERA
+CRUZ

CONSIDERACIONES

1. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, una zona definida como Reserva ecológica productiva 18, ID: R18; con vocación Producción Agropecuaria, que se refiere a los predios en los que las labores agropecuarias son permisibles, sin presencia de usos habitacionales, por lo que no se define Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), niveles máximos, ni densidad máxima de viviendas por hectárea.
 - a. No aplica:
 - Uso habitacional.
 - Uso mixto.
 - Uso comercial.
 - Uso de equipamiento.
 - b. No está permitido:
 - El uso industrial.
 - El uso para infraestructura

Con el oficio DOPDU/SDDU/OT/US/0417/2024 el Arq. Julio Cesar Torres Sánchez Director de Obras Públicas y Desarrollo urbano, hace entrega de la documentación relativa a la solicitud del C. Jaime Cervantes Hernández, que se detalla a continuación:

- Copia del oficio de solicitud signado por el representante legal de Compañía Cervecera de Veracruz, S. de R. L. de C. V.
- Formato multitrámite con croquis de localización.
- Copia de la escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
- Copia del comprobante de pago del impuesto predial.
- Copia del acta constitutiva de Compañía Cervecera de Veracruz, S. de R. L. de C. V.
- Copia de la escritura pública que contiene el cambio de denominación Social.
- Copia del poder notarial del representante legal.
- Copia de la identificación oficial del representante legal.
- Croquis de ubicación mediante foto aérea.
- Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/2074/2024.
- Fotografías actuales del predio.
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.
- Anteproyecto arquitectónico.
- Permiso de cruce, emitido por SIOP.
- Constancia de no afectación, emitido por CONAGUA.





FUNDAMENTO LEGAL

En términos de lo establecido en los artículos 38, 39, 40 fracción VII, 43 y 44 fracción II y III de la Ley Orgánica del Municipio Libre; 23 fracción VII, 26 y 27 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, 46, 50 y 51 del Reglamento de Sesiones de Cabildo

CONCLUSIÓN

Una vez analizada y revisada la documentación por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas en su oficio DOPDU/SDDU/OT/US/0417/2024, esta Comisión dictamina que, dada la naturaleza del proyecto, es procedente para que en Sesión de Cabildo se someta a aprobación del Cuerpo Edilicio del H. Ayuntamiento de Veracruz, el cambio del uso de suelo.

" ... Artículo 43. La aprobación se hará a través del Cabildo y deberá otorgarse por mayoría de votos, en la que se autoriza el cambio del uso de suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble, la cual deberá contener:

- I. La referencia a los antecedentes que sustentan su aprobación
- II. La identificación del predio o inmueble
- III. La motivación y fundamentación en que se sustente dicha aprobación
- IV. La determinación de que se autoriza el cambio solicitado
- V. La normatividad para el aprovechamiento y ocupación del suelo, número de niveles, altura máxima de las edificaciones, si las hubiera accesos viales, número obligatorio de cajones de estacionamiento tanto públicos como privados en su caso
- VI. Cuando corresponda, las

restricciones de ocupación del predio de carácter Federal, Estatal y/o Municipal

VII. Lugar y fecha de expedición ... "

El presente dictamen no sustituye la obligación del área técnica solicitante de dar cumplimiento a las disposiciones legales que a los efectos haya lugar.





COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, FRACCIONAMIENTOS,
LICENCIAS Y REGULARIZACIÓN DE TENENCIA DE LA TIERRA

ATENTAMENTE

“Nuestro Puerto. Nuestra Casa”

**C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERON
REGIDOR CUARTO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**





NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

EGOB-R4-R4-2025-209

H. Veracruz, Ver., 18 de marzo de 2025

R4/0344/2024

MTRO. SERGIO ARMANDO CORTINA CEBALLOS**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ****PRESENTE.**

Sean mis primeras líneas portadoras de un cordial saludo y Con fundamento en lo establecido en los artículos 38, 39, 40 fracción VII, 43 y 44 fracción II y III de la ley orgánica número 9 del municipio libre; los Artículos 19, 23 fracción VII y 26 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, así como el artículo 51 del reglamento de sesiones de cabildo del H. Ayuntamiento de Veracruz, le solicito su amable intervención a fin de que se incluya en el orden del día de la próxima Sesión de Cabildo, la siguiente propuesta:

ACUERDO.- Discusión y aprobación, en su caso, de cambio de uso de suelo, conforme a lo dispuesto por los artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver., publicada en la Gaceta Oficial del Estado no. ext. 086 de fecha 28 de febrero de 2018 y al 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, e inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, para el desarrollo del proyecto denominado **red de distribución de gas natural**, que promueven la C. Ana Bertha Rodríguez Barradas, en su calidad de presidenta, la C. María Teresa Méndez Álvarez, en calidad de Secretaria y C. Petra Vela López en calidad de Tesorera, del Comisariado Ejidal del Ejido Santa Fe, para la servidumbre de paso constituida en 3 polígonos del predio rústico denominado "Terrenos de uso común ejidales e infraestructura" perteneciente al Ejido Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., el primero de 3,265.64m², el segundo de 18.771m² y el tercero de 27.416m², con contrato de constitución de servidumbre de paso en la modalidad distribución de hidrocarburos, voluntaria, subterránea, continua, perenne, indivisible con carácter de irrevocable e inseparable del terreno rústico denominado "Terrenos de uso común ejidales e infraestructura" celebrado con la empresa Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V., según consta en escritura pública número 21925, libro 320, de fecha 14 de diciembre de 2023, pendiente de inscripción en el Registro Agrario Nacional.

PRIMERO: Autorizar el cambio de uso de suelo a **INFRAESTRUCTURA DE GAS**, con un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 1%, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1% y máximo de 1 nivel de construcción (planta baja).

SEGUNDO: Esta aprobación de cambio de uso de suelo y los trámites sucesivos que de la misma se desprendan, deberán apegarse al cumplimiento cabal de lo establecido por el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado el 9 de octubre de 2020, incluyendo el número obligatorio de cajones de estacionamiento según el uso solicitado. Del mismo modo, cuando corresponda, deberá respetar todas las restricciones de ocupación del predio de carácter federal, estatal o municipal.

Para tal efecto, anexo a la presente:

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0464/2025. para someter a aprobación en Sesión de Cabildo el cambio de uso de suelo

Dictamen técnico de la Comisión de Asentamientos Humanos, Fraccionamientos, Licencias y Regularización de la Tenencia de la Tierra.

Así como la información de soporte de la petición turnada en 3 juegos de copias fotostáticas, que contiene:

1. Copia del oficio de solicitud signado por el solicitante.
2. Formato multitrámite con croquis de localización.
3. Copia del contrato de servidumbre de paso para tres fracciones.
4. Copia del Acta de Asamblea General de Ejidatarios de fecha 21 de julio de 2024.
5. Copia del Acta de Asamblea General de Ejidatarios de fecha 11 de agosto de 2024.
6. Copia del Acta de Asamblea General de Ejidatarios de fecha 12 de noviembre de 2023.
7. Copia de la identificación oficial de los integrantes del Comisariado Ejidal.
8. Copia del acta constitutiva de Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V.
9. Copia el poder notarial del representante legal.
10. Copia de la identificación oficial del representante legal.
11. Croquis de ubicación mediante foto aérea.
12. Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/1763/2024.
13. Fotografías actuales del predio.
14. Copia de la memoria descriptiva del proyecto.
15. Anteproyecto arquitectónico.

La documentación se encuentra disponible en archivo electrónico en la siguiente liga:

<https://drive.google.com/drive/folders/1PNMMt2Y5eaMXeawdsAeK50LGJs6HTH05?usp=sharing>
(<https://drive.google.com/drive/folders/1PNMMt2Y5eaMXeawdsAeK50LGJs6HTH05?usp=sharing>)

Sin otro particular al cual referirme, me reitero a sus apreciables órdenes.

A T E N T A M E N T E

“Nuestro Puerto. Nuestra Casa”

C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERON

REGIDOR CUARTO

DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Enviado por: Luis Enrique Beltrán Calderón < lbeltran@veracruzmunipio.gob.mx >

Certificado: 3030303031303030303030353134343530313835

Hash: sHbGsVwRVv/EINXLQ7yHjzSW3xtjwxQeDnoXE4ca+4VoAoJ4YrdeAKQ7RMI28qCfb9iJT4Wb0x2MlnYbhobR8gsTIdJbnMNw/8D29Glzq8K99utzgMzK+3CgejkMBq/USraKBI5jtXpLIR+w2lZj2Pjb6RVU2n5le1xP36qC4B1He4JG9DbCOfiujTYXO09WitruuLWramUdir8O3sVSgm02ryqFsZOoLbVZr0BKvVuH47IUeluo1pmxMJrpXmcnqddx9yUJhcwRWrSeUA4zMmy37H4qmLIKY66Ech72vQE2JJI5q9URKxteQvWmtugqTwqaWDDRPA8IS2TaMOC1g==

Fecha de emisión: 18-03-2025

Secretaría Del Ayuntamiento < secretaria@veracruzmunipio.gob.mx >

Firmado por asistente:

Asistente: Cesar Cotera

Certificado: 3030303031303030303030373032383431373830

Hash: MUjXj6Z6iFVgcy3l8S//BqczvmbgwWCVLoIMdJLlhuZSsz4jIBOmVhZvn146/OJB/ROK0mKBmwwL4r2St895aS2wBRz3O6xc2cEODVb8V1cIIDg/YJescHbV/yrr7+bHRJObNsbBSAYoYf2dXYi2RgNX4NiuSePyBPAD44c2Asi9jKN/IDAuzOS8MbqJEHDqesWtLzA7SV1BmLjMAzuqLUcCX/BiRQJeMMfMXRZEISKWCxZRUsERainLnVJ+pgahd4dHCIX7JOahf/Slj8knwuG1Tlmps26aaZekoVbGefa4nrnhEx9Qhp6m+XLqzA7no9Kjfp87/Q3ABkAeYyeq6A==

Fecha de firma: 2025-03-18



H. Veracruz, Ver., a 12 de marzo de 2025
Oficio no. DOPDU/SDDU/OT/US/0464/2025.
Asunto: Se remite solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo para la construcción de una **Red de distribución de gas natural** en la servidumbre de paso constituida en 3 polígonos del predio rústico denominado "Terrenos de uso común ejidales e infraestructura" del Ejido Santa Fe.

**C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERÓN.
REGIDOR IV DEL H AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ.
PRESENTE**

Por medio del presente me permito saludarle y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 44 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, y artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el municipio de Veracruz, Veracruz, le expongo lo siguiente:

1. Esta Dirección recibió escrito signado por la C. Ana Bertha Rodríguez Barradas, en su calidad de presidenta, la C. María Teresa Méndez Álvarez, en calidad de Secretaria y C. Petra Vela López en calidad de Tesorera, del Comisariado Ejidal del Ejido Santa Fe, en el que solicitan que se someta a la consideración del H. Cabildo Municipal, la autorización de cambio de uso de suelo para la servidumbre de paso constituida en 3 polígonos del predio rústico denominado "Terrenos de uso común ejidales e infraestructura" perteneciente al Ejido Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., el primero de 3,265.64m², el segundo de 18.771m² y el tercero de 27.416m², con contrato de constitución de servidumbre de paso en la modalidad distribución de hidrocarburos, voluntaria, subterránea, continua, perenne, indivisible con carácter de irrevocable e inseparable del terreno rústico denominado "Terrenos de uso común ejidales e infraestructura" celebrado con la empresa Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V., según consta en escritura pública número 21925, libro 320, de fecha 14 de diciembre de 2023, pendiente de inscripción en el Registro Agrario Nacional.
2. Que, con base en lo dispuesto por 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, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, una zona definida como Reserva ecológica productiva 18, ID: R18; con vocación Producción Agropecuaria, que se refiere a los predios en los que las labores agropecuarias son permisibles, sin presencia de usos habitacionales, por lo que no se define Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), niveles máximos, ni densidad máxima de viviendas por hectárea.
 - a. No aplica:
 - Uso habitacional.



- Uso mixto.
 - Uso comercial.
 - Uso de equipamiento.
- b. No está permitido:
- El uso industrial.
 - El uso para infraestructura
3. Que en dicho predio se pretende llevar a cabo el proyecto de una **RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS NATURAL**, cuyo desarrollo tiene como beneficio directo *dar servicio de gas natural a la empresa Constellation Brands*, y como beneficio general, *el uso de energías más limpias y sustentables para el medio ambiente, promoviendo la transición de combustibles, lo cual aumentará la competitividad de la región para atraer más inversiones de otras empresas, además de generar empleos directos e indirectos en su construcción.*
4. El interesado solicita con base en la documentación presentada, el cambio de uso de suelo para estar en posibilidad de continuar con la obtención de los diversos trámites requeridos para desarrollar el proyecto mencionado, por lo que, se le solicita que sea sometido a votación el siguiente acuerdo:

ACUERDO.- Discusión y aprobación, en su caso, de cambio de uso de suelo, conforme a lo dispuesto por los artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver., publicada en la Gaceta Oficial del Estado no. ext. 086 de fecha 28 de febrero de 2018 y al 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, e inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, para el desarrollo del proyecto denominado **red de distribución de gas natural**, que promueven la C. Ana Bertha Rodríguez Barradas, en su calidad de presidenta, la C. María Teresa Méndez Álvarez, en calidad de Secretaria y C. Petra Vela López en calidad de Tesorera, del Comisariado Ejidal del Ejido Santa Fe, para la servidumbre de paso constituida en 3 polígonos del predio rústico denominado "Terrenos de uso común ejidales e infraestructura" perteneciente al Ejido Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., el primero de 3,265.64m², el segundo de 18.771m² y el



tercero de 27.416m², con contrato de constitución de servidumbre de paso en la modalidad distribución de hidrocarburos, voluntaria, subterránea, continua, perenne, indivisible con carácter de irrevocable e inseparable del terreno rústico denominado "Terrenos de uso común ejidales e infraestructura" celebrado con la empresa Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V., según consta en escritura pública número 21925, libro 320, de fecha 14 de diciembre de 2023, pendiente de inscripción en el Registro Agrario Nacional.

PRIMERO: Autorizar el cambio de uso de suelo a **INFRAESTRUCTURA DE GAS**, con un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 1%, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1% y máximo de 1 nivel de construcción (planta baja).

SEGUNDO: Esta aprobación de cambio de uso de suelo y los trámites sucesivos que de la misma se desprendan, deberán apegarse al cumplimiento cabal de lo establecido por el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado el 9 de octubre de 2020, incluyendo el número obligatorio de cajones de estacionamiento según el uso solicitado. Del mismo modo, cuando corresponda, deberá respetar todas las restricciones de ocupación del predio de carácter federal, estatal o municipal.

5. Que, con base en lo establecido en el artículo 42, del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el municipio de Veracruz, Veracruz, se adjunta al presente la información de soporte de la petición turnada, en 3 juegos de copias fotostáticas, a fin de que los mismos sean entregados a cada integrante del H. Cabildo para su análisis:
 - Copia del oficio de solicitud signado por el solicitante.
 - Formato multitrámite con croquis de localización.
 - Copia del contrato de servidumbre de paso para tres fracciones.
 - Copia del Acta de Asamblea General de Ejidatarios de fecha 21 de julio de 2024.
 - Copia del Acta de Asamblea General de Ejidatarios de fecha 11 de agosto de 2024.





H. Veracruz, Ver., a 12 de marzo de 2025
Oficio no. DOPDU/SDDU/OT/US/0464/2025.
Asunto: Se remite solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo para la construcción de una **Red de distribución de gas natural** en la servidumbre de paso constituida en 3 polígonos del predio rústico denominado "Terrenos de uso común ejidales e infraestructura" del Ejido Santa Fe.

- Copia del Acta de Asamblea General de Ejidatarios de fecha 12 de noviembre de 2023.
- Copia de la identificación oficial de los integrantes del Comisariado Ejidal.
- Copia del acta constitutiva de Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V.
- Copia el poder notarial del representante legal.
- Copia de la identificación oficial del representante legal.
- Croquis de ubicación mediante foto aérea.
- Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/1763/2024.
- Fotografías actuales del predio.
- Copia de la memoria descriptiva del proyecto.
- Anteproyecto arquitectónico.

La documentación se encuentra disponible en archivo electrónico en la siguiente liga:

<https://drive.google.com/drive/folders/1PNMMt2Y5eaMXeawdsAeK50LGJs6HTH05?usp=sharing>

Dicha información estará disponible por 3 meses a partir de la fecha de recepción del presente oficio, por lo que le solicito realizar la descarga correspondiente.

Toda vez que conforme a lo expuesto han sido aportados por el solicitante los requisitos referidos por la normativa vigente, me permito remitir el presente para los efectos a que haya lugar en atención a la solicitud mencionada.

Sin más por el momento, quedo de Usted.

ATENTAMENTE

ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Archivo / Minutario
JCTS/MDLG

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

Página 4 de 4





H. Veracruz, Ver., a 14 de marzo del 2025
Asunto: Dictamen Técnico.

DICTAMEN TÉCNICO DE LA COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, FRACCCIONAMIENTOS, LICENCIAS Y REGULARIZACIÓN DE TENENCIA DE LA TIERRA

Discusión y aprobación, en su caso, de cambio de uso de suelo, conforme a lo dispuesto por los artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver., publicada en la Gaceta Oficial del Estado no. ext. 086 de fecha 28 de febrero de 2018 y al 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, e inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, para el desarrollo del proyecto denominado **red de distribución de gas natural**, que promueven la C. Ana Bertha Rodríguez Barradas, en su calidad de presidenta, la C. María Teresa Méndez Álvarez, en calidad de Secretaria y C. Petra Vela López en calidad de Tesorera, del Comisariado Ejidal del Ejido Santa Fe, para la servidumbre de paso constituida en 3 polígonos del predio rústico denominado "Terrenos de uso común ejidales e infraestructura" perteneciente al Ejido Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., el primero de 3,265.64m², el segundo de 18.771m² y el tercero de 27.416m², con contrato de constitución de servidumbre de paso en la modalidad distribución de hidrocarburos, voluntaria, subterránea, continua, perenne, indivisible con carácter de irrevocable e inseparable del terreno rústico denominado "Terrenos de uso común ejidales e infraestructura" celebrado con la empresa Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V., según consta en escritura pública número 21925, libro 320, de fecha 14 de diciembre de 2023, pendiente de inscripción en el Registro Agrario Nacional.

ANTECEDENTES

Con base a la solicitud y documentación presentada por el Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano ARQ. Julio Cesar Torres Sánchez, a esta Regiduría Cuarta mediante oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0464/2025

según consta en escritura pública número 21925, libro 320, de fecha 14 de diciembre de 2023, pendiente de inscripción en el Registro Agrario Nacional. me permito exponer lo siguiente:





VERACRUZ

NUUESTRO PUEBTO, NUESTRA CASA

CONSIDERACIONES

1. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, una zona definida como Reserva ecológica productiva 18, ID: R18; con vocación Producción Agropecuaria, que se refiere a los predios en los que las labores agropecuarias son permisibles, sin presencia de usos habitacionales, por lo que no se define Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), niveles máximos, ni densidad máxima de viviendas por hectárea.
 - a. No aplica:
 - Uso habitacional.
 - Uso mixto.
 - Uso comercial.
 - Uso de equipamiento.
 - b. No está permitido:
 - El uso industrial.
 - El uso para infraestructura

Con el oficio DOPDU/SDDU/OT/US/0464/2025 el Arq. Julio Cesar Torres Sánchez Director de Obras Públicas y Desarrollo urbano, hace entrega de la documentación relativa a la solicitud de la C. Ana Bertha Rodríguez Barradas, en su calidad de presidenta, la C. María Teresa Méndez Álvarez, en calidad de Secretaria y C. Petra Vela López en calidad de Tesorera, del Comisariado Ejidal del Ejido Santa Fe, que se detalla a continuación:

- Copia del oficio de solicitud signado por el solicitante.
- Formato multitrámite con croquis de localización.
- Copia del contrato de servidumbre de paso para tres fracciones.
- Copia del Acta de Asamblea General de Ejidatarios de fecha 21 de julio de 2024.
- Copia del Acta de Asamblea General de Ejidatarios de fecha 11 de agosto de 2024.
- Copia del Acta de Asamblea General de Ejidatarios de fecha 12 de noviembre de 2023.
- Copia de la identificación oficial de los integrantes del Comisariado Ejidal.
- Copia del acta constitutiva de Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V.
- Copia el poder notarial del representante legal.
- Copia de la identificación oficial del representante legal.
- Croquis de ubicación mediante foto aérea.
- Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/1763/2024.
- Fotografías actuales del predio.
- Copia de la memoria descriptiva del proyecto.
- Anteproyecto arquitectónico.





FUNDAMENTO LEGAL

En términos de lo establecido en los artículos 38, 39, 40 fracción VII, 43 y 44 fracción II y III de la Ley Orgánica del Municipio Libre; 23 fracción VII, 26 y 27 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, 46, 50 y 51 del Reglamento de Sesiones de Cabildo

CONCLUSIÓN

Una vez analizada y revisada la documentación por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas en su oficio DOPDU/SDDU/OT/US/0464/2025, esta Comisión dictamina que, dada la naturaleza del proyecto, es procedente para que en Sesión de Cabildo se someta a aprobación del Cuerpo Edilicio del H. Ayuntamiento de Veracruz, el cambio del uso de suelo.

" ... Artículo 43. La aprobación se hará a través del Cabildo y deberá otorgarse por mayoría de votos, en la que se autoriza el cambio del uso de suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble, la cual deberá contener:

- I. La referencia a los antecedentes que sustentan su aprobación
- II. La identificación del predio o inmueble
- III. La motivación y fundamentación en que se sustente dicha aprobación
- IV. La determinación de que se autoriza el cambio solicitado
- V. La normatividad para el aprovechamiento y ocupación del suelo, número de niveles, altura máxima de las edificaciones, si las hubiera accesos viales, número obligatorio de cajones de estacionamiento tanto públicos como privados en su caso
- VI. Cuando corresponda, las

restricciones de ocupación del predio de carácter Federal, Estatal y/o Municipal

VII. Lugar y fecha de expedición ... "

El presente dictamen no sustituye la obligación del área técnica solicitante de dar cumplimiento a las disposiciones legales que a los efectos haya lugar.





COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, FRACCIONAMIENTOS,
LICENCIAS Y REGULARIZACIÓN DE TENENCIA DE LA TIERRA

ATENTAMENTE

“Nuestro Puerto. Nuestra Casa”

**C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERON
REGIDOR CUARTO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**





NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

EGOB-R4-R4-2025-218

H. Veracruz, Ver., 20 de marzo de 2025

R4/0345/2025

MTRO. SERGIO ARMANDO CORTINA CEBALLOS

SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

PRESENTE.

Sean mis primeras líneas portadoras de un cordial saludo y Con fundamento en lo establecido en los artículos 38, 39, 40 fracción VII, 43 y 44 fracción II y III de la ley orgánica número 9 del municipio libre; los Artículos 19, 23 fracción VII y 26 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, así como el artículo 51 del reglamento de sesiones de cabildo del H. Ayuntamiento de Veracruz, le solicito su amable intervención a fin de que se incluya en el orden del día de la próxima Sesión de Cabildo, la siguiente propuesta:

ACUERDO.- Discusión y aprobación, en su caso, de cambio de uso de suelo, conforme a lo dispuesto por los artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver., publicada en la Gaceta Oficial del Estado no. ext. 086 de fecha 28 de febrero de 2018 y al 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, e inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, para el desarrollo del proyecto denominado **red de distribución de gas natural**, que promueve el C. Román Flores Ramiro, para el predio ubicado en la Parcela número 468 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de 202,252.710m², según consta en Certificado Parcelario número [REDACTED], inscrito en el Registro Agrario Nacional bajo el folio 30193002124031921R, en Xalapa, Ver., de fecha 16 de mayo de 2018, con contrato de servidumbre de paso en la modalidad de distribución de hidrocarburos, voluntaria, subterránea, continua, perenne, indivisible con carácter de irrevocable e inseparable del terreno rústico denominado parcela número 468 Z-1 P1/1 del ejido Santa Fe ubicado en el municipio de Veracruz del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave que forma parte con todos los medios necesarios para su uso, celebrado con la empresa Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V., según consta en Instrumento público número 22330, libro 329, de fecha 19 de julio de 2024, pasado ante la fe de la Notaría pública número 18, de la décimo séptima demarcación notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver.

PRIMERO: Autorizar el cambio de uso de suelo a **INFRAESTRUCTURA DE GAS**, con un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 1%, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1% y máximo de 1 nivel de construcción (planta baja).

SEGUNDO: Esta aprobación de cambio de uso de suelo y los trámites sucesivos que de la misma se desprendan, deberán apegarse al cumplimiento cabal de lo establecido por el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado el 9 de octubre de 2020, incluyendo el número obligatorio de cajones de estacionamiento según el uso solicitado. Del mismo modo, cuando corresponda, deberá respetar todas las restricciones de ocupación del predio de carácter federal, estatal o municipal.

Para tal efecto, anexo a la presente:

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0469/2025. para someter a aprobación en Sesión de Cabildo el cambio de uso de suelo

Dictamen técnico de la Comisión de Asentamientos Humanos, Fraccionamientos, Licencias y Regularización de la Tenencia de la Tierra.

Así como la información de soporte de la petición turnada en 3 juegos de copias fotostáticas, que contiene:

1. Copia del oficio de solicitud signado por el solicitante.
2. Formato multitrámite con croquis de localización.
3. Copia del contrato de servidumbre de paso.
4. Copia del Certificado Parcelario expedido por el Registro Agrario Nacional.
5. Copia de la identificación oficial del posesionario.
6. Copia del acta constitutiva de Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V.
7. Copia el poder notarial del representante legal.
8. Copia de la identificación oficial del representante legal.
9. Croquis de ubicación mediante foto aérea.
10. Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/2189/2025.
11. Fotografías actuales del predio.
12. Copia de la memoria descriptiva del proyecto.
13. Anteproyecto arquitectónico.

La documentación se encuentra disponible en archivo electrónico en la siguiente liga:

https://drive.google.com/drive/folders/12V5Z_wE9hm09Z_X-N9us61pDGDYW5_K5?usp=drive_link
(https://drive.google.com/drive/folders/12V5Z_wE9hm09Z_X-N9us61pDGDYW5_K5?usp=drive_link)

Sin otro particular al cual referirme, me reitero a sus apreciables órdenes.

A T E N T A M E N T E

“Nuestro Puerto. Nuestra Casa”

C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERON
REGIDOR CUARTO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Enviado por: Luis Enrique Beltrán Calderón < lbeltran@veracruzmunipicio.gob.mx >

Certificado: 3030303031303030303030353134343530313835

Hash: jE3/VtlrugNvpjgBHBKJAaxLjTPWKVZ05iFey6nNHg1XWrpircy/4gQ+ANT3l4aeuB6V+uJzpkpyT++/Nzgbhb4Tvkcn6rmv2lPjk44LixJeuOREseoUaEY8ZvhzutHfvN+CITqPIeTjfal1e1nH73zz4qpz8jQpzMvYkEz5rA3g9iGChDCtxqku1F6JWebnCQWuL8mSAZKBnJTKd+htsRYi8PU0uLVHtkQ92b1SzakoLswUnhpdqe+ossjPa3WgyetWQN8N91PO50NyH2HTaiJ8YHbTRojMK8Z8NT3SdlQ7RX19psyJNf6r8JW3qQaDjJTvKLz1w9NkQLc+/1lw==

Fecha de emisión: 21-03-2025

Secretaría Del Ayuntamiento < secretaria@veracruzmunipicio.gob.mx >

Firmado por asistente:

Asistente: Cesar Cotera

Certificado: 3030303031303030303030373032383431373830

Hash: IPAdz1BpNNktvcvMp+fTeXdxN/hVbxmqdzw8ClifzNI4Zbu65J9otAtMI7gkRtOMjBal4/canJrZjg3swAD6v0xxZYEI6cp/18NCx5gMnZCF7PE8d2crfUX27WXv3LXTE+TiSiGyC85UB00R6CbkckDVftxuU7ywGHI6ftjkSRk8CHGujDw9U5JeY6epYnDI3ymISbR02EZ0Dfh+q3VHylZpdMSOMo4NfoO0K4c1UcjAyNPxS/ob2tokDESq4iDnT51/YuWNiz9ejjXyRbpwZJrGsY89ZvNzzuyi6l8wTYPG4R/NXCXGRJPKSire+KY3FIGRSOJW1HQCv72aqHKhVw==

Fecha de firma: 2025-03-21



H. Veracruz, Ver., a 13 de marzo de 2025
Oficio no. DOPDU/SDDU/OT/US/0469/2025.
Asunto: Se remite solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo para la construcción de una **Red de distribución de gas natural**, parcela número 468 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Fe.

**C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERÓN.
REGIDOR IV DEL H AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ.
PRESENTE**

Por medio del presente me permito saludarle y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 44 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, y artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el municipio de Veracruz, Veracruz, le expongo lo siguiente:

1. Esta Dirección recibió escrito signado por el C. Román Flores Ramiro, en el que solicita que se someta a la consideración del H. Cabildo Municipal, la autorización de cambio de uso de suelo para el predio ubicado en la Parcela número 468 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de 202,252.710m², según consta en Certificado Parcelario número [REDACTED], inscrito en el Registro Agrario Nacional bajo el folio 30193002124031921R, en Xalapa, Ver., de fecha 16 de mayo de 2018, con contrato de servidumbre de paso en la modalidad de distribución de hidrocarburos, voluntaria, subterránea, continua, perenne, indivisible con carácter de irrevocable e inseparable del terreno rústico denominado parcela número 468 Z-1 P1/1 del ejido Santa Fe ubicado en el municipio de Veracruz del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave que forma parte con todos los medios necesarios para su uso, celebrado con la empresa Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V., según consta en Instrumento público número 22330, libro 329, de fecha 19 de julio de 2024, pasado ante la fe de la Notaría pública número 18, de la décimo séptima demarcación notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver.
2. Que, con base en lo dispuesto por 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, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, una zona definida como Reserva ecológica productiva 18, ID: R18; con vocación Producción Agropecuaria, que se refiere a los predios en los que las labores agropecuarias son permisibles, sin presencia de usos habitacionales, por lo que no se define Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), niveles máximos, ni densidad máxima de viviendas por hectárea.

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

Página 1 de 4



- a. No aplica:
 - Uso habitacional.
 - Uso mixto.
 - Uso comercial.
 - Uso de equipamiento.
 - b. No está permitido:
 - El uso industrial.
 - El uso para infraestructura
3. Que en dicho predio se pretende llevar a cabo el proyecto de una **RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS NATURAL**, cuyo desarrollo tiene como beneficio directo *dar servicio de gas natural a la empresa Constellation Brands*, y como beneficio general, *el uso de energías más limpias y sustentables para el medio ambiente, promoviendo la transición de combustibles, lo cual aumentará la competitividad de la región para atraer más inversiones de otras empresas, además de generar empleos directos e indirectos en su construcción.*
 4. El interesado solicita con base en la documentación presentada, el cambio de uso de suelo para estar en posibilidad de continuar con la obtención de los diversos trámites requeridos para desarrollar el proyecto mencionado, por lo que, se le solicita que sea sometido a votación el siguiente acuerdo:

ACUERDO.- Discusión y aprobación, en su caso, de cambio de uso de suelo, conforme a lo dispuesto por los artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver., publicada en la Gaceta Oficial del Estado no. ext. 086 de fecha 28 de febrero de 2018 y al 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, e inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, para el desarrollo del proyecto denominado **red de distribución de gas natural**, que promueve el C. Román Flores Ramiro, para el predio ubicado en la Parcela número 468 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de 202,252.710m², según consta en Certificado Parcelario número [REDACTED], inscrito en el Registro Agrario Nacional bajo el folio 30193002124031921R, en Xalapa,



Ver., de fecha 16 de mayo de 2018, con contrato de servidumbre de paso en la modalidad de distribución de hidrocarburos, voluntaria, subterránea, continua, perenne, indivisible con carácter de irrevocable e inseparable del terreno rústico denominado parcela número 468 Z-1 P1/1 del ejido Santa Fe ubicado en el municipio de Veracruz del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave que forma parte con todos los medios necesarios para su uso, celebrado con la empresa Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V., según consta en Instrumento público número 22330, libro 329, de fecha 19 de julio de 2024, pasado ante la fe de la Notaría pública número 18, de la décimo séptima demarcación notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver.

PRIMERO: Autorizar el cambio de uso de suelo a **INFRAESTRUCTURA DE GAS**, con un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 1%, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1% y máximo de 1 nivel de construcción (planta baja).

SEGUNDO: Esta aprobación de cambio de uso de suelo y los trámites sucesivos que de la misma se desprendan, deberán apegarse al cumplimiento cabal de lo establecido por el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado el 9 de octubre de 2020, incluyendo el número obligatorio de cajones de estacionamiento según el uso solicitado. Del mismo modo, cuando corresponda, deberá respetar todas las restricciones de ocupación del predio de carácter federal, estatal o municipal.

5. Que, con base en lo establecido en el artículo 42, del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el municipio de Veracruz, Veracruz, se adjunta al presente la información de soporte de la petición turnada, en 3 juegos de copias fotostáticas, a fin de que los mismos sean entregados a cada integrante del H. Cabildo para su análisis:
 - Copia del oficio de solicitud signado por el solicitante.
 - Formato multitrámite con croquis de localización.
 - Copia del contrato de servidumbre de paso.
 - Copia del Certificado Parcelario expedido por el Registro Agrario Nacional.





H. Veracruz, Ver., a 13 de marzo de 2025
Oficio no. DOPDU/SDDU/OT/US/0469/2025.
Asunto: Se remite solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo para la construcción de una **Red de distribución de gas natural**, parcela número 468 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Fe.

- Copia de la identificación oficial del poseionario.
- Copia del acta constitutiva de Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V.
- Copia el poder notarial del representante legal.
- Copia de la identificación oficial del representante legal.
- Croquis de ubicación mediante foto aérea.
- Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/2189/2025.
- Fotografías actuales del predio.
- Copia de la memoria descriptiva del proyecto.
- Anteproyecto arquitectónico.

La documentación se encuentra disponible en archivo electrónico en la siguiente liga:

https://drive.google.com/drive/folders/12V5Z_wE9hm09Z_X-N9us61pDGDYW5_K5?usp=drive_link

Dicha información estará disponible por 3 meses a partir de la fecha de recepción del presente oficio, por lo que le solicito realizar la descarga correspondiente.

Toda vez que conforme a lo expuesto han sido aportados por el solicitante los requisitos referidos por la normativa vigente, me permito remitir el presente para los efectos a que haya lugar en atención a la solicitud mencionada.

Sin más por el momento, quedo de Usted.

ATENTAMENTE

ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Archivo / Minutario
JCTS/MDLG

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





H. Veracruz, Ver., a 14 de marzo del 2025
Asunto: Dictamen Técnico.

DICTAMEN TÉCNICO DE LA COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, FRACCCIONAMIENTOS, LICENCIAS Y REGULARIZACIÓN DE TENENCIA DE LA TIERRA

Discusión y aprobación, en su caso, de cambio de uso de suelo, conforme a lo dispuesto por los artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver., publicada en la Gaceta Oficial del Estado no. ext. 086 de fecha 28 de febrero de 2018 y al 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, e inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, para el desarrollo del proyecto denominado **red de distribución de gas natural**, que promueve el C. Ramón Flores Ramiro, para el predio ubicado en la Parcela número 468 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de 202,252.710m², según consta en Certificado Parcelario número [REDACTED], inscrito en el Registro Agrario Nacional bajo el folio 30193002124031921R, en Xalapa, Ver., de fecha 16 de mayo de 2018, con contrato de servidumbre de paso en la modalidad de distribución de hidrocarburos, voluntaria, subterránea, continua, perenne, indivisible con carácter de irrevocable e inseparable del terreno rústico denominado parcela número 468 Z-1 P1/1 del ejido Santa Fe ubicado en el municipio de Veracruz del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave que forma parte con todos los medios necesarios para su uso, celebrado con la empresa Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V., según consta en Instrumento público número 22330, libro 329, de fecha 19 de julio de 2024, pasado ante la fe de la Notaría pública número 18, de la décimo séptima demarcación notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver.

ANTECEDENTES

Con base a la solicitud y documentación presentada por el Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano ARQ. Julio Cesar Torres Sánchez, a esta Regiduría Cuarta mediante oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0469/2025

según consta en Instrumento público número 22330, libro 329, de fecha 19 de julio de 2024, me permito exponer lo siguiente:

ELIMINADO: 1 espacio, con fundamento legal: artículo 112 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículos 3 fracción XXXIII, 11 fracción VII, 60, 66, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículo 3 fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia; Artículo noveno y trigésimo octavo de los Lineamientos Generales de Clasificación y descalificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas emitidas por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos, se suprimió: Certificado parcelario.

Av. Ignacio Zaragoza s/n
Col. Centro, Veracruz, Ver.
229 2002000

veracruzmunipio.gob.mx





VERA
+CRUZ

NUESTRO PUEBLO, NUESTRA CASA

CONSIDERACIONES

Inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, una zona definida como Reserva ecológica productiva 18, ID: R18; con vocación Producción Agropecuaria, que se refiere a los predios en los que las labores agropecuarias son permisibles, sin presencia de usos habitacionales, por lo que no se define Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), niveles máximos, ni densidad máxima de viviendas por hectárea.

- a. No aplica:
 - Uso habitacional.
 - Uso mixto.
 - Uso comercial.
 - Uso de equipamiento.
- b. No está permitido:
 - El uso industrial.
 - El uso para infraestructura

Con el oficio DOPDU/SDDU/OT/US/0469/2025 el Arq. Julio Cesar Torres Sánchez Director de Obras Públicas y Desarrollo urbano, hace entrega de la documentación relativa a la solicitud del C. Ramón Flores Ramiro, que se detalla a continuación:

- Copia del oficio de solicitud signado por el solicitante.
- Formato multitrámite con croquis de localización.
- Copia del contrato de servidumbre de paso.
- Copia del Certificado Parcelario expedido por el Registro Agrario Nacional.
- Copia de la identificación oficial del posesionario.
- Copia del acta constitutiva de Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V.
- Copia el poder notarial del representante legal.
- Copia de la identificación oficial del representante legal.
- Croquis de ubicación mediante foto aérea.
- Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/2189/2025.
- Fotografías actuales del predio.
- Copia de la memoria descriptiva del proyecto.
- Anteproyecto arquitectónico.





VERA
+CRUZ

NUESTRO PUEBLO, NUESTRA CASA

FUNDAMENTO LEGAL

En términos de lo establecido en los artículos 38, 39, 40 fracción VII, 43 y 44 fracción II y III de la Ley Orgánica del Municipio Libre; 23 fracción VII, 26 y 27 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, 46, 50 y 51 del Reglamento de Sesiones de Cabildo

CONCLUSIÓN

Una vez analizada y revisada la documentación por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas en su oficio DOPDU/SDDU/OT/US/0469/2024, esta Comisión dictamina que, dada la naturaleza del proyecto, es procedente para que en Sesión de Cabildo se someta a aprobación del Cuerpo Edilicio del H. Ayuntamiento de Veracruz, el cambio del uso de suelo.

" .. . Artículo 43. La aprobación se hará a través del Cabildo y deberá otorgarse por mayoría de votos, en la que se autoriza el cambio del uso de suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble, la cual deberá contener:

- I. La referencia a los antecedentes que sustentan su aprobación
- II. La identificación del predio o inmueble
- III. La motivación y fundamentación en que se sustente dicha aprobación
- IV. La determinación de que se autoriza el cambio solicitado
- V. La normatividad para el aprovechamiento y ocupación del suelo, número de niveles, altura máxima de las edificaciones, si las hubiera accesos viales, número obligatorio de cajones de estacionamiento tanto públicos como privados en su caso
- VI. Cuando corresponda, las

restricciones de ocupación del predio de carácter Federal, Estatal y/o Municipal

VII. Lugar y fecha de expedición ... "

El presente dictamen no sustituye la obligación del área técnica solicitante de dar cumplimiento a las disposiciones legales que a los efectos haya lugar.





COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, FRACCIONAMIENTOS,
LICENCIAS Y REGULARIZACIÓN DE TENENCIA DE LA TIERRA

ATENTAMENTE

“Nuestro Puerto. Nuestra Casa”

**C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERON
REGIDOR CUARTO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**



ELIMINADO: 1 espacio, con fundamento legal: artículo 112 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículos 3 fracción XXXIII, 11 fracción VII, 60, 66, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículo 3 fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia; Artículo noveno y trigésimo octavo de los Lineamientos Generales de Clasificación y descalificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas emitidas por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos, se suprimió: Certificado parcelario.



EGOB-R4-R4-2025-211

H. Veracruz, Ver., 18 de marzo de 2025

R4/0346/2024

MTRO. SERGIO ARMANDO CORTINA CEBALLOS**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ****PRESENTE.**

Sean mis primeras líneas portadoras de un cordial saludo y Con fundamento en lo establecido en los artículos 38, 39, 40 fracción VII, 43 y 44 fracción II y III de la ley orgánica número 9 del municipio libre; los Artículos 19, 23 fracción VII y 26 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, así como el artículo 51 del reglamento de sesiones de cabildo del H. Ayuntamiento de Veracruz, le solicito su amable intervención a fin de que se incluya en el orden del día de la próxima Sesión de Cabildo, la siguiente propuesta:

ACUERDO.- Discusión y aprobación, en su caso, de cambio de uso de suelo, conforme a lo dispuesto por los artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver., publicada en la Gaceta Oficial del Estado no. ext. 086 de fecha 28 de febrero de 2018 y al 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, e inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, para el desarrollo del proyecto denominado **red de distribución de gas natural**, que promueve el C. Otón Méndez Blanco, para el predio ubicado en la Parcela número 475 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de 10,014.73m², según consta en Certificado Parcelario número número [REDACTED] inscrito en el Registro Agrario Nacional bajo el folio 30FD00466462, en Xalapa, Ver., de fecha 11 de septiembre de 2006, con contrato de constitución de servidumbre de paso en la modalidad de distribución de hidrocarburos, voluntaria, subterránea, continua, perenne, indivisible con carácter de irrevocable e inseparable del terreno rústico denominado parcela número 475 Z-1 P1/1 del ejido Santa Fe ubicado en el municipio de Veracruz del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave que forma parte con todos los medios necesarios para su uso, celebrado con la empresa Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V., según consta en Instrumento público número 21917, libro 320, de fecha 13 de diciembre de 2023,

pasado ante la fe de la Notaría pública número 18, de la décimo séptima demarcación notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver.

PRIMERO: Autorizar el cambio de uso de suelo a **INFRAESTRUCTURA DE GAS**, con un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 1%, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1% y máximo de 1 nivel de construcción (planta baja).

SEGUNDO: Esta aprobación de cambio de uso de suelo y los trámites sucesivos que de la misma se desprendan, deberán apegarse al cumplimiento cabal de lo establecido por el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado el 9 de octubre de 2020, incluyendo el número obligatorio de cajones de estacionamiento según el uso solicitado. Del mismo modo, cuando corresponda, deberá respetar todas las restricciones de ocupación del predio de carácter federal, estatal o municipal.

Para tal efecto, anexo a la presente:

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0470/2025. para someter a aprobación en Sesión de Cabildo el cambio de uso de suelo

Dictamen técnico de la Comisión de Asentamientos Humanos, Fraccionamientos, Licencias y Regularización de la Tenencia de la Tierra.

Así como la información de soporte de la petición turnada en 3 juegos de copias fotostáticas, que contiene:

1. Copia del oficio de solicitud signado por el solicitante.
2. Formato multitrámite con croquis de localización.
3. Copia del contrato de servidumbre de paso.
4. Copia del Certificado Parcelario expedido por el Registro Agrario Nacional.
5. Copia de la identificación oficial del posesionario.
6. Copia del acta constitutiva de Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V.
7. Copia el poder notarial del representante legal.
8. Copia de la identificación oficial del representante legal.
9. Croquis de ubicación mediante foto aérea.
10. Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/2191/2025.
11. Fotografías actuales del predio.
12. Copia de la memoria descriptiva del proyecto.

13. Anteproyecto arquitectónico.

La documentación se encuentra disponible en archivo electrónico en la siguiente liga:

https://drive.google.com/drive/folders/1CMc6iYcJnWrSWi5ZTIMzykl8F7Sp724w?usp=drive_link

Sin otro particular al cual referirme, me reitero a sus apreciables órdenes.

A T E N T A M E N T E

“Nuestro Puerto. Nuestra Casa”

C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERON

REGIDOR CUARTO

DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Enviado por: Luis Enrique Beltrán Calderón < lbeltran@veracruzmunipio.gob.mx >

Certificado: 3030303031303030303030353134343530313835

Hash: GfuewPeByVyHpNec7UjpB3K+mA8vmDgN+uLkrRtHeqOQlj46HQnrLzWYB/BVLtx/OHnZS2JYZojLBlibjWW0+XtmuduPRSM6ymOk16aepv3GUjv6XLXRbaggO/2IXPifrBrKBlipoub7xdRh/RWBUnmo9je7rusuTFbOJaOmhutiUT9qSxTImf7UZJGaVWoFRI+nBfYVVCduEDqgt/hodo28cUnTOhujRFnyww8MaJtD5WVqrGBf9ynDDslr/0kskGdwxZ+3mrxG9oKkfm+gw9WITx6ZAsQaZWSopaTlwO/drWCll7wMcED6QKeb4+P0OK4CtV34uCpxCSXXRZeYuQ==

Fecha de emisión: 18-03-2025

Secretaría Del Ayuntamiento < secretaria@veracruzmunipio.gob.mx >
Firmado por asistente:

Asistente: Cesar Cotera

Certificado: 3030303031303030303030373032383431373830

Hash: kSyjQ3n9y10mg/oqj87Teb5cwr4/0rqlHz/C1+76CXXQabD6gPNRnPlqgKBFb7qn2Bm4mbOA8GyzKkvKQes5ZMWOHBClmbFpQ2LatzYENbytsBFnAe/85154RbLyf39bBXLXcJcS33WpvkrSh4inplUgUvh3a5VriCA/Vi38hbEr+M6ZgexPw/EymGewbbVNLTeDfD8OU7g/YoJbj7h+pdchXEvpvmMIj2YmN2gDlwM45dykiO4RtUqSp2deV1UaoxQo1fbozLkc1XOKi+VXsdXA47uSinqAndlClzzM9C21QVameDXj8pVJhbKAr3qsvwm00AuXKXmnZTF2UA==

Fecha de firma: 2025-03-18



H. Veracruz, Ver., a 13 de marzo de 2025
Oficio no. DOPDU/SDDU/OT/US/0470/2025.
Asunto: Se remite solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo para la construcción de una **Red de distribución de gas natural**, parcela número 475 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Fe.

**C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERÓN.
REGIDOR IV DEL H AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ.
PRESENTE**

Por medio del presente me permito saludarle y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 44 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, y artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el municipio de Veracruz, Veracruz, le expongo lo siguiente:

1. Esta Dirección recibió escrito signado por el C. Otón Méndez Blanco, en el que solicita que se someta a la consideración del H. Cabildo Municipal, la autorización de cambio de uso de suelo para el predio ubicado en la Parcela número 475 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de 10,014.73m², según consta en Certificado Parcelario número número [REDACTED], inscrito en el Registro Agrario Nacional bajo el folio 30FD00466462, en Xalapa, Ver., de fecha 11 de septiembre de 2006, con contrato de constitución de servidumbre de paso en la modalidad de distribución de hidrocarburos, voluntaria, subterránea, continua, perenne, indivisible con carácter de irrevocable e inseparable del terreno rústico denominado parcela número 475 Z-1 P1/1 del ejido Santa Fe ubicado en el municipio de Veracruz del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave que forma parte con todos los medios necesarios para su uso, celebrado con la empresa Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V., según consta en Instrumento público número 21917, libro 320, de fecha 13 de diciembre de 2023, pasado ante la fe de la Notaría pública número 18, de la décimo séptima demarcación notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver.
2. Que, con base en lo dispuesto por 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, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, una zona definida como Reserva ecológica productiva 18, ID: R18; con vocación Producción Agropecuaria, que se refiere a los predios en los que las labores agropecuarias son permisibles, sin presencia de usos habitacionales, por lo que no se define Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), niveles máximos, ni densidad máxima de viviendas por hectárea.

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

Página 1 de 4



- a. No aplica:
 - Uso habitacional.
 - Uso mixto.
 - Uso comercial.
 - Uso de equipamiento.
 - b. No está permitido:
 - El uso industrial.
 - El uso para infraestructura
3. Que en dicho predio se pretende llevar a cabo el proyecto de una **RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS NATURAL**, cuyo desarrollo tiene como beneficio directo *dar servicio de gas natural a la empresa Constellation Brands*, y como beneficio general, *el uso de energías más limpias y sustentables para el medio ambiente, promoviendo la transición de combustibles, lo cual aumentará la competitividad de la región para atraer más inversiones de otras empresas, además de generar empleos directos e indirectos en su construcción.*
 4. El interesado solicita con base en la documentación presentada, el cambio de uso de suelo para estar en posibilidad de continuar con la obtención de los diversos trámites requeridos para desarrollar el proyecto mencionado, por lo que, se le solicita que sea sometido a votación el siguiente acuerdo:

ACUERDO.- Discusión y aprobación, en su caso, de cambio de uso de suelo, conforme a lo dispuesto por los artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver., publicada en la Gaceta Oficial del Estado no. ext. 086 de fecha 28 de febrero de 2018 y al 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, e inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, para el desarrollo del proyecto denominado **red de distribución de gas natural**, que promueve el C. Otón Méndez Blanco, para el predio ubicado en la Parcela número 475 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de 10,014.73m², según consta en Certificado Parcelario número número [REDACTED] inscrito en el Registro Agrario Nacional bajo el folio 30FD00466462, en Xalapa,



Ver., de fecha 11 de septiembre de 2006, con contrato de constitución de servidumbre de paso en la modalidad de distribución de hidrocarburos, voluntaria, subterránea, continua, perenne, indivisible con carácter de irrevocable e inseparable del terreno rústico denominado parcela número 475 Z-1 P1/1 del ejido Santa Fe ubicado en el municipio de Veracruz del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave que forma parte con todos los medios necesarios para su uso, celebrado con la empresa Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V., según consta en Instrumento público número 21917, libro 320, de fecha 13 de diciembre de 2023, pasado ante la fe de la Notaría pública número 18, de la décimo séptima demarcación notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver.

PRIMERO: Autorizar el cambio de uso de suelo a **INFRAESTRUCTURA DE GAS**, con un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 1%, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1% y máximo de 1 nivel de construcción (planta baja).

SEGUNDO: Esta aprobación de cambio de uso de suelo y los trámites sucesivos que de la misma se desprendan, deberán apegarse al cumplimiento cabal de lo establecido por el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado el 9 de octubre de 2020, incluyendo el número obligatorio de cajones de estacionamiento según el uso solicitado. Del mismo modo, cuando corresponda, deberá respetar todas las restricciones de ocupación del predio de carácter federal, estatal o municipal.

5. Que, con base en lo establecido en el artículo 42, del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el municipio de Veracruz, Veracruz, se adjunta al presente la información de soporte de la petición turnada, en 3 juegos de copias fotostáticas, a fin de que los mismos sean entregados a cada integrante del H. Cabildo para su análisis:
 - Copia del oficio de solicitud signado por el solicitante.
 - Formato multitrámite con croquis de localización.
 - Copia del contrato de servidumbre de paso.





H. Veracruz, Ver., a 13 de marzo de 2025
Oficio no. DOPDU/SDDU/OT/US/0470/2025.
Asunto: Se remite solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo para la construcción de una **Red de distribución de gas natural**, parcela número 475 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Fe.

- Copia del Certificado Parcelario expedido por el Registro Agrario Nacional.
- Copia de la identificación oficial del poseionario.
- Copia del acta constitutiva de Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V.
- Copia el poder notarial del representante legal.
- Copia de la identificación oficial del representante legal.
- Croquis de ubicación mediante foto aérea.
- Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/2191/2025.
- Fotografías actuales del predio.
- Copia de la memoria descriptiva del proyecto.
- Anteproyecto arquitectónico.

La documentación se encuentra disponible en archivo electrónico en la siguiente liga:

https://drive.google.com/drive/folders/1CMc6iYcJnWrSWi5ZTIMzykI8F7Sp724w?usp=drive_link

Dicha información estará disponible por 3 meses a partir de la fecha de recepción del presente oficio, por lo que le solicito realizar la descarga correspondiente.

Toda vez que conforme a lo expuesto han sido aportados por el solicitante los requisitos referidos por la normativa vigente, me permito remitir el presente para los efectos a que haya lugar en atención a la solicitud mencionada.

Sin más por el momento, quedo de Usted.

ATENTAMENTE

ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Archivo / Minutario
JCTS/MDLG

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

Página 4 de 4





H. Veracruz, Ver., a 14 de marzo del 2025
Asunto: Dictamen Técnico.

DICTAMEN TÉCNICO DE LA COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, FRACCIONAMIENTOS, LICENCIAS Y REGULARIZACIÓN DE TENENCIA DE LA TIERRA

Discusión y aprobación, en su caso, de cambio de uso de suelo, conforme a lo dispuesto por los artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver., publicada en la Gaceta Oficial del Estado no. ext. 086 de fecha 28 de febrero de 2018 y al 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, e inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, para el desarrollo del proyecto denominado **red de distribución de gas natural**, que promueve el C. Otón Méndez Blanco, para el predio ubicado en la Parcela número 475 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de 10,014.73m², según consta en Certificado Parcelario número número 000000506831, inscrito en el Registro Agrario Nacional bajo el folio [REDACTED], en Xalapa, Ver., de fecha 11 de septiembre de 2006, con contrato de constitución de servidumbre de paso en la modalidad de distribución de hidrocarburos, voluntaria, subterránea, continua, perenne, indivisible con carácter de irrevocable e inseparable del terreno rústico denominado parcela número 475 Z-1 P1/1 del ejido Santa Fe ubicado en el municipio de Veracruz del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave que forma parte con todos los medios necesarios para su uso, celebrado con la empresa Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V., según consta en Instrumento público número 21917, libro 320, de fecha 13 de diciembre de 2023, pasado ante la fe de la Notaría pública número 18, de la décimo séptima demarcación notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver.

ANTECEDENTES

Con base a la solicitud y documentación presentada por el Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano ARQ. Julio Cesar Torres Sánchez, a esta Regiduría Cuarta mediante oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0470/2025

según consta en Instrumento público número 21917, libro 320, de fecha 13 de diciembre de 2023, me permito exponer lo siguiente:

ELIMINADO: 1 espacio, con fundamento legal: artículo 112 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículos 3 fracción XXXIII, 11 fracción VII, 60, 66, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículo 3 fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia; Artículo noveno y trigésimo octavo de los Lineamientos Generales de Clasificación y descalificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas emitidas por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos, se suprimió: certificado parcelario.

Av. Ignacio Zaragoza s/n
Col. Centro, Veracruz, Ver.
229 2002000

veracruzmunicipio.gob.mx





CONSIDERACIONES

Inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, una zona definida como Reserva ecológica productiva 18, ID: R18; con vocación Producción Agropecuaria, que se refiere a los predios en los que las labores agropecuarias son permisibles, sin presencia de usos habitacionales, por lo que no se define Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), niveles máximos, ni densidad máxima de viviendas por hectárea.

- a. No aplica:
 - Uso habitacional.
 - Uso mixto.
 - Uso comercial.
 - Uso de equipamiento.
- b. No está permitido:
 - El uso industrial.
 - El uso para infraestructura

Con el oficio DOPDU/SDDU/OT/US/0470/2025 el Arq. Julio Cesar Torres Sánchez Director de Obras Públicas y Desarrollo urbano, hace entrega de la documentación relativa a la solicitud del C. Otón Méndez Blanco, que se detalla a continuación:

- Copia del oficio de solicitud signado por el solicitante.
- Formato multitrámite con croquis de localización.
- Copia del contrato de servidumbre de paso.
- Copia del Certificado Parcelario expedido por el Registro Agrario Nacional.
- Copia de la identificación oficial del posesionario.
- Copia del acta constitutiva de Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V.
- Copia el poder notarial del representante legal.
- Copia de la identificación oficial del representante legal.
- Croquis de ubicación mediante foto aérea.
- Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/2191/2025.
- Fotografías actuales del predio.
- Copia de la memoria descriptiva del proyecto.
- Anteproyecto arquitectónico.





FUNDAMENTO LEGAL

En términos de lo establecido en los artículos 38, 39, 40 fracción VII, 43 y 44 fracción II y III de la Ley Orgánica del Municipio Libre; 23 fracción VII, 26 y 27 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, 46, 50 y 51 del Reglamento de Sesiones de Cabildo

CONCLUSIÓN

Una vez analizada y revisada la documentación por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas en su oficio DOPDU/SDDU/OT/US/0470/2025, esta Comisión dictamina que, dada la naturaleza del proyecto, es procedente para que en Sesión de Cabildo se someta a aprobación del Cuerpo Edilicio del H. Ayuntamiento de Veracruz, el cambio del uso de suelo.

" ... Artículo 43. La aprobación se hará a través del Cabildo y deberá otorgarse por mayoría de votos, en la que se autoriza el cambio del uso de suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble, la cual deberá contener:

- I. La referencia a los antecedentes que sustentan su aprobación
- II. La identificación del predio o inmueble
- III. La motivación y fundamentación en que se sustente dicha aprobación
- IV. La determinación de que se autoriza el cambio solicitado
- V. La normatividad para el aprovechamiento y ocupación del suelo, número de niveles, altura máxima de las edificaciones, si las hubiera accesos viales, número obligatorio de cajones de estacionamiento tanto públicos como privados en su caso
- VI. Cuando corresponda, las restricciones de ocupación del predio de carácter Federal, Estatal y/o Municipal
- VII. Lugar y fecha de expedición ... "

El presente dictamen no sustituye la obligación del área técnica solicitante de dar cumplimiento a las disposiciones legales que a los efectos haya lugar.





COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, FRACCIONAMIENTOS,
LICENCIAS Y REGULARIZACIÓN DE TENENCIA DE LA TIERRA

ATENTAMENTE

“Nuestro Puerto. Nuestra Casa”

**C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERON
REGIDOR CUARTO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**



ELIMINADO: 1 espacio, con fundamento legal: artículo 112 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículos 3 fracción XXXIII, 11 fracción VII, 60, 66, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículo 3 fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia; Artículo noveno y trigésimo octavo de los Lineamientos Generales de Clasificación y descalificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas emitidas por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos, se suprimió: certificado parcelario.



EGOB-R4-R4-2025-212

H. Veracruz, Ver., 18 de marzo de 2025

R4/0347/2024

MTRO. SERGIO ARMANDO CORTINA CEBALLOS**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ****PRESENTE.**

Sean mis primeras líneas portadoras de un cordial saludo y Con fundamento en lo establecido en los artículos 38, 39, 40 fracción VII, 43 y 44 fracción II y III de la ley orgánica número 9 del municipio libre; los Artículos 19, 23 fracción VII y 26 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, así como el artículo 51 del reglamento de sesiones de cabildo del H. Ayuntamiento de Veracruz, le solicito su amable intervención a fin de que se incluya en el orden del día de la próxima Sesión de Cabildo, la siguiente propuesta:

ACUERDO.- Discusión y aprobación, en su caso, de cambio de uso de suelo, conforme a lo dispuesto por los artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver., publicada en la Gaceta Oficial del Estado no. ext. 086 de fecha 28 de febrero de 2018 y al 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, e inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, para el desarrollo del proyecto denominado **red de distribución de gas natural**, que promueven la C. María Teresa Méndez Álvarez, en el que solicita que se someta a la consideración del H. Cabildo Municipal, la autorización de cambio de uso de suelo para el predio ubicado en la parcela 476 Z-1 P1/1 del ejido Santa Fe con una superficie total de 12,429.39m², según consta en Certificado Parcelario número [REDACTED], inscrito en el Registro Agrario Nacional bajo el folio 30FD00466240 con contrato de constitución de servidumbre de paso en la modalidad distribución de hidrocarburos, voluntaria, subterránea, continua, perenne, indivisible con carácter de irrevocable e inseparable del terreno rústico denominado 476 (cuatrocientos setenta y seis) Z-1 P1/1 (z guión uno P uno diagonal uno), celebrado con la empresa Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V., según consta en escritura pública número 21919, libro 320,

de fecha 13 de diciembre de 2023, pasado ante la fe de la Notaría pública número 18, de la décimo séptima demarcación notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver.

PRIMERO: Autorizar el cambio de uso de suelo a **INFRAESTRUCTURA DE GAS**, con un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 1%, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1% y máximo de 1 nivel de construcción (planta baja).

SEGUNDO: Esta aprobación de cambio de uso de suelo y los trámites sucesivos que de la misma se desprendan, deberán apegarse al cumplimiento cabal de lo establecido por el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado el 9 de octubre de 2020, incluyendo el número obligatorio de cajones de estacionamiento según el uso solicitado. Del mismo modo, cuando corresponda, deberá respetar todas las restricciones de ocupación del predio de carácter federal, estatal o municipal.

Para tal efecto, anexo a la presente:

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0498/2025. para someter a aprobación en Sesión de Cabildo el cambio de uso de suelo

Dictamen técnico de la Comisión de Asentamientos Humanos, Fraccionamientos, Licencias y Regularización de la Tenencia de la Tierra.

Así como la información de soporte de la petición turnada en 3 juegos de copias fotostáticas, que contiene:

1. Copia del oficio de solicitud signado por el solicitante.
2. Formato multitrámite con croquis de localización.
3. Copia del contrato de servidumbre de paso.
4. Copia del Certificado Parcelario expedido por el Registro Agrario Nacional.
5. Copia de la identificación oficial del posesionario.
6. Copia del acta constitutiva de Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V.
7. Copia el poder notarial del representante legal.
8. Copia de la identificación oficial del representante legal.
9. Croquis de ubicación mediante foto aérea.
10. Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/2190/2024.
11. Fotografías actuales del predio.

12. Copia de la memoria descriptiva del proyecto.
13. Anteproyecto arquitectónico.

La documentación se encuentra disponible en archivo electrónico en la siguiente liga:

https://drive.google.com/drive/folders/1P_Dgma9QIFfjuZUx6clWwB2XIwvi5wob?usp=drive_link

Sin otro particular al cual referirme, me reitero a sus apreciables órdenes.

A T E N T A M E N T E

“Nuestro Puerto. Nuestra Casa”

C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERON

REGIDOR CUARTO

DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Enviado por: Luis Enrique Beltrán Calderón < lbeltran@veracruzmunipicio.gob.mx >

Certificado: 3030303031303030303030353134343530313835

Hash: X6UnB8kfvbKZ4ca5echza5smBo43Yeinudu6kYbwuMyoHJemPtuzSqYbYC9sxnJWcPp1gtMZSOLkSGgZJ+xfJXM9IRJ07/ae7lewW0df//8+tA6nfyfcq1dupyMniOSQLT7VzeVlao/JdWY8DzLQcbSmp2bzx2uaAD3xL4dieWmZv+nASPsv6LteB11X+4yaOJJXj9MXTJWSUexXK9qpeoHBAitjklFWJ/Z5VMsEMF/cA60jGw3RaFn0ZDk1aIs6POtt01DE5yBwuWuqHi6TWH94XubC4IKx0ZICGrfoeVH5a4+9n6AN9blTgyVnOxmT7i+MD6V9cYKfX25Q8g==

Fecha de emisión: 18-03-2025

Secretaría Del Ayuntamiento < secretaria@veracruzmunipicio.gob.mx >

Firmado por asistente:

Asistente: Cesar Cotera

Certificado: 3030303031303030303030373032383431373830

Hash: jvRAbv37tCH/aUg37YM2mLoepQl6BEVKmWT7FwNUQBkNdHi5OMdezEvdKnuLaHQOPEbqc0kC43ePCsTJDKBSXfq1+s7ZRfjL1QYQcP66eiLU15JezoF9i2/8O9n710IE0A1uXRRj+KGT/Q+c1Re93D2BtpODfOG4lz3K+VqYNJUreOYcHjA14BP2gxGnRSTsvd5Gwb5DzJKErBTw0YYXTtXK+sXNNZBp4c6KzqIkK94A0E81wxqMDSk0bMad8eVJtzt+9kf6xa3GpEUy3UbW4rjkm9qxSDTLpBNG0leaQKHcGyaYX5Vd6yo7GUioFatm2WLyPk1Sc2GoVm67eJlW8Q==

Fecha de firma: 2025-03-18



H. Veracruz, Ver., a 13 de marzo de 2025
Oficio no. DOPDU/SDDU/OT/US/0498/2025.
Asunto: Se remite solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo para la construcción de una **Red de distribución de gas natural**, parcela número 476 Z-1P1/1 del Ejido Santa Fe.

**C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERÓN.
REGIDOR IV DEL H AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ.
PRESENTE**

Por medio del presente me permito saludarle y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 44 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, y artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el municipio de Veracruz, Veracruz, le expongo lo siguiente:

1. Esta Dirección recibió escrito signado por el C. María Teresa Méndez Álvarez, en el que solicita que se someta a la consideración del H. Cabildo Municipal, la autorización de cambio de uso de suelo para el predio ubicado en la parcela número 476 Z-1 P1/1 del ejido Santa Fe con una superficie total de 12,429.39m², según consta en Certificado Parcelario número [REDACTED], inscrito en el Registro Agrario Nacional bajo el folio 30FD00466240 con contrato de constitución de servidumbre de paso en la modalidad distribución de hidrocarburos, voluntaria, subterránea, continua, perenne, indivisible con carácter de irrevocable e inseparable del terreno rústico denominado 476 (cuatrocientos setenta y seis) Z-1 P1/1 (Z guión uno P uno diagonal uno), celebrado con la empresa Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V., según consta en Instrumento Público número 21919, libro 320, de fecha 13 de diciembre de 2023, pasado ante la fe de la Notaría pública número 18, de la décimo séptima demarcación notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver.
2. Que, con base en lo dispuesto por 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, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, una zona definida como Reserva ecológica productiva 18, ID: R18; con vocación Producción Agropecuaria, que se refiere a los predios en los que las labores agropecuarias son permisibles, sin presencia de usos habitacionales, por lo que no se define Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), niveles máximos, ni densidad máxima de viviendas por hectárea.
 - a. No aplica:
 - Uso habitacional.
 - Uso mixto.

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

Página 1 de 4



- Uso comercial.
 - Uso de equipamiento.
 - b. No está permitido:
 - El uso industrial.
 - El uso para infraestructura
3. Que en dicho predio se pretende llevar a cabo el proyecto de una **RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS NATURAL**, cuyo desarrollo tiene como beneficio directo *el uso de energías más limpias y sustentables para el medio ambiente, promoviendo a transición de combustibles, lo cual aumentara la competitividad de la región para atraer más inversiones de otras empresas, por otro lado, la planta generara empleos directos e indirectos en su construcción.*
4. El interesado solicita con base en la documentación presentada, el cambio de uso de suelo para estar en posibilidad de continuar con la obtención de los diversos trámites requeridos para desarrollar el proyecto mencionado, por lo que, se le solicita que sea sometido a votación el siguiente acuerdo:

ACUERDO.- Discusión y aprobación, en su caso, de cambio de uso de suelo, conforme a lo dispuesto por los artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver., publicada en la Gaceta Oficial del Estado no. ext. 086 de fecha 28 de febrero de 2018 y al 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, e inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, para el desarrollo del proyecto denominado **red de distribución de gas natural**, que promueven la C. María Teresa Méndez Álvarez, en el que solicita que se someta a la consideración del H. Cabildo Municipal, la autorización de cambio de uso de suelo para el predio ubicado en la parcela 476 Z-1 P1/1 del ejido Santa Fe con una superficie total de 12,429.39m², según consta en Certificado Parcelario número [REDACTED], inscrito en el Registro Agrario Nacional bajo el folio 30FD00466240 con contrato de constitución de servidumbre de paso en la modalidad distribución de hidrocarburos, voluntaria, subterránea, continua, perenne, indivisible



con carácter de irrevocable e inseparable del terreno rústico denominado 476 (cuatrocientos setenta y seis) Z-1 P1/1 (z guión uno P uno diagonal uno), celebrado con la empresa Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V., según consta en escritura pública número 21919, libro 320, de fecha 13 de diciembre de 2023, pasado ante la fe de la Notaría pública número 18, de la décimo séptima demarcación notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver.

PRIMERO: Autorizar el cambio de uso de suelo a **INFRAESTRUCTURA DE GAS**, con un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 1%, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1% y máximo de 1 nivel de construcción (planta baja).

SEGUNDO: Esta aprobación de cambio de uso de suelo y los trámites sucesivos que de la misma se desprendan, deberán apegarse al cumplimiento cabal de lo establecido por el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado el 9 de octubre de 2020, incluyendo el número obligatorio de cajones de estacionamiento según el uso solicitado. Del mismo modo, cuando corresponda, deberá respetar todas las restricciones de ocupación del predio de carácter federal, estatal o municipal.

5. Que, con base en lo establecido en el artículo 42, del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el municipio de Veracruz, Veracruz, se adjunta al presente la información de soporte de la petición turnada, en 3 juegos de copias fotostáticas, a fin de que los mismos sean entregados a cada integrante del H. Cabildo para su análisis:

- Copia del oficio de solicitud signado por el solicitante.
- Formato multitrámite con croquis de localización.
- Copia del contrato de servidumbre de paso.
- Copia del Certificado Parcelario expedido por el Registro Agrario Nacional.
- Copia de la identificación oficial del poseionario.
- Copia del acta constitutiva de Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V.
- Copia el poder notarial del representante legal.
- Copia de la identificación oficial del representante legal.





H. Veracruz, Ver., a 13 de marzo de 2025
Oficio no. DOPDU/SDDU/OT/US/0498/2025.
Asunto: Se remite solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo para la construcción de una **Red de distribución de gas natural**, parcela número 476 Z-1P1/1 del Ejido Santa Fe.

- Croquis de ubicación mediante foto aérea.
- Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/2190/2024.
- Fotografías actuales del predio.
- Copia de la memoria descriptiva del proyecto.
- Anteproyecto arquitectónico.

La documentación se encuentra disponible en archivo electrónico en la siguiente liga:

https://drive.google.com/drive/folders/1P_Dgma9QiFfjuZUx6clWwB2Xlwvi5wob?usp=drive_link

Dicha información estará disponible por 3 meses a partir de la fecha de recepción del presente oficio, por lo que le solicito realizar la descarga correspondiente.

Toda vez que conforme a lo expuesto han sido aportados por el solicitante los requisitos referidos por la normativa vigente, me permito remitir el presente para los efectos a que haya lugar en atención a la solicitud mencionada.

Sin más por el momento, quedo de Usted.

ATENTAMENTE

ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Archivo / Minutario
JCTS/MDLG





H. Veracruz, Ver., a 14 de marzo del 2025
Asunto: Dictamen Técnico.

DICTAMEN TÉCNICO DE LA COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, FRACCCIONAMIENTOS, LICENCIAS Y REGULARIZACIÓN DE TENENCIA DE LA TIERRA

Discusión y aprobación, en su caso, de cambio de uso de suelo, conforme a lo dispuesto por los artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver., publicada en la Gaceta Oficial del Estado no. ext. 086 de fecha 28 de febrero de 2018 y al 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, e inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, para el desarrollo del proyecto denominado **red de distribución de gas natural**, que promueven la C. María Teresa Méndez Álvarez, en el que solicita que se someta a la consideración del H. Cabildo Municipal, la autorización de cambio de uso de suelo para el predio ubicado en la parcela 476 Z-1 P1/1 del ejido Santa Fe con una superficie total de 12,429.39m², según consta en Certificado Parcelario número [REDACTED], inscrito en el Registro Agrario Nacional bajo el folio 30FD00466240 con contrato de constitución de servidumbre de paso en la modalidad distribución de hidrocarburos, voluntaria, subterránea, continua, perenne, indivisible con carácter de irrevocable e inseparable del terreno rústico denominado 476 (cuatrocientos setenta y seis) Z-1 P1/1 (z guión uno P uno diagonal uno), celebrado con la empresa Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V., según consta en escritura pública número 21919, libro 320, de fecha 13 de diciembre de 2023, pasado ante la fe de la Notaría pública número 18, de la décimo séptima demarcación notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver.

ANTECEDENTES

Con base a la solicitud y documentación presentada por el Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano ARQ. Julio Cesar Torres Sánchez, a esta Regiduría Cuarta mediante oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0498/2025

según consta en escritura pública número 21919, libro 320, de fecha 13 de diciembre de 2023, me permito exponer lo siguiente:





VERA
+CRUZ

NUESTRO PUEBLO, NUESTRA CASA

CONSIDERACIONES

Inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, una zona definida como Reserva ecológica productiva 18, ID: R18; con vocación Producción Agropecuaria, que se refiere a los predios en los que las labores agropecuarias son permisibles, sin presencia de usos habitacionales, por lo que no se define Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), niveles máximos, ni densidad máxima de viviendas por hectárea.

- a. No aplica:
 - Uso habitacional.
 - Uso mixto.
 - Uso comercial.
 - Uso de equipamiento.
- b. No está permitido:
 - El uso industrial.
 - El uso para infraestructura

Con el oficio DOPDU/SDDU/OT/US/0498/2025 el Arq. Julio Cesar Torres Sánchez Director de Obras Públicas y Desarrollo urbano, hace entrega de la documentación relativa a la solicitud de la C. María Teresa Méndez Álvarez, que se detalla a continuación:

- Copia del oficio de solicitud firmado por el solicitante.
- Formato multitrámite con croquis de localización.
- Copia del contrato de servidumbre de paso.
- Copia del Certificado Parcelario expedido por el Registro Agrario Nacional.
- Copia de la identificación oficial del posesionario.
- Copia del acta constitutiva de Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V.
- Copia el poder notarial del representante legal.
- Copia de la identificación oficial del representante legal.
- Croquis de ubicación mediante foto aérea.
- Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/2190/2024.
- Fotografías actuales del predio.
- Copia de la memoria descriptiva del proyecto.
- Anteproyecto arquitectónico.





VERA
+CRUZ

NUESTRO PUEBLO, NUESTRA CASA

FUNDAMENTO LEGAL

En términos de lo establecido en los artículos 38, 39, 40 fracción VII, 43 y 44 fracción II y III de la Ley Orgánica del Municipio Libre; 23 fracción VII, 26 y 27 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, 46, 50 y 51 del Reglamento de Sesiones de Cabildo

CONCLUSIÓN

Una vez analizada y revisada la documentación por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas en su oficio DOPDU/SDDU/OT/US/0498/2025, esta Comisión dictamina que, dada la naturaleza del proyecto, es procedente para que en Sesión de Cabildo se someta a aprobación del Cuerpo Edilicio del H. Ayuntamiento de Veracruz, el cambio del uso de suelo.

" ... Artículo 43. La aprobación se hará a través del Cabildo y deberá otorgarse por mayoría de votos, en la que se autoriza el cambio del uso de suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble, la cual deberá contener:

- I. La referencia a los antecedentes que sustentan su aprobación
- II. La identificación del predio o inmueble
- III. La motivación y fundamentación en que se sustente dicha aprobación
- IV. La determinación de que se autoriza el cambio solicitado
- V. La normatividad para el aprovechamiento y ocupación del suelo, número de niveles, altura máxima de las edificaciones, si las hubiera accesos viales, número obligatorio de cajones de estacionamiento tanto públicos como privados en su caso
- VI. Cuando corresponda, las restricciones de ocupación del predio de carácter Federal, Estatal y/o Municipal
- VII. Lugar y fecha de expedición ... "

El presente dictamen no sustituye la obligación del área técnica solicitante de dar cumplimiento a las disposiciones legales que a los efectos haya lugar.





**VERA
+CRUZ**

NUESTRO PUERTO. NUESTRA CASA

**COMISION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, FRACCCIONAMIENTOS,
LICENCIAS Y REGULARIZACIÓN DE TENENCIA DE LA TIERRA**

ATENTAMENTE

“Nuestro Puerto. Nuestra Casa”

**C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERON
REGIDOR CUARTO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**



ELIMINADO: 1 espacio, con fundamento legal: artículo 112 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículos 3 fracción XXXIII, 11 fracción VII, 60, 66, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículo 3 fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia; Artículo noveno y trigésimo octavo de los Lineamientos Generales de Clasificación y descalificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas emitidas por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos, se suprimió: certificado parcelario.



NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

EGOB-R4-R4-2025-213

H. Veracruz, Ver., 18 de marzo de 2025

R4/0348/2024

MTRO. SERGIO ARMANDO CORTINA CEBALLOS

SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

PRESENTE.

Sean mis primeras líneas portadoras de un cordial saludo y Con fundamento en lo establecido en los artículos 38, 39, 40 fracción VII, 43 y 44 fracción II y III de la ley orgánica número 9 del municipio libre; los Artículos 19, 23 fracción VII y 26 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, así como el artículo 51 del reglamento de sesiones de cabildo del H. Ayuntamiento de Veracruz, le solicito su amable intervención a fin de que se incluya en el orden del día de la próxima Sesión de Cabildo, la siguiente propuesta:

ACUERDO.- Discusión y aprobación, en su caso, de cambio de uso de suelo, conforme a lo dispuesto por los artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver., publicada en la Gaceta Oficial del Estado no. ext. 086 de fecha 28 de febrero de 2018 y al 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, e inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, para el desarrollo del proyecto denominado **red de distribución de gas natural**, que promueve el C. Tomás Méndez Blanco, para el predio ubicado en la parcela 477 Z-1 P1/1 del ejido Santa Fe con una superficie total de 11,413.26m², según consta en Certificado Parcelario número [REDACTED], inscrito en el Registro Agrario Nacional bajo el folio 30FD00490150 con contrato de constitución de servidumbre de paso en la modalidad distribución de hidrocarburos, voluntaria, subterránea, continua, perenne, indivisible con carácter de irrevocable e inseparable del terreno rústico denominado 477 Z-1 P1/1, celebrado con la empresa Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V., según consta en escritura pública número 21918, libro 320, de fecha 13 de diciembre de 2023, pasado ante la fe de la Notaría pública número 18, de la décimo séptima demarcación notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver.

PRIMERO: Autorizar el cambio de uso de suelo a **INFRAESTRUCTURA DE GAS**, con un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 1%, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1% y máximo de 1 nivel de construcción (planta baja).

SEGUNDO: Esta aprobación de cambio de uso de suelo y los trámites sucesivos que de la misma se desprendan, deberán apegarse al cumplimiento cabal de lo establecido por el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado el 9 de octubre de 2020, incluyendo el número obligatorio de cajones de estacionamiento según el uso solicitado. Del mismo modo, cuando corresponda, deberá respetar todas las restricciones de ocupación del predio de carácter federal, estatal o municipal.

Para tal efecto, anexo a la presente:

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0499/2025. para someter a aprobación en Sesión de Cabildo el cambio de uso de suelo

Dictamen técnico de la Comisión de Asentamientos Humanos, Fraccionamientos, Licencias y Regularización de la Tenencia de la Tierra.

Así como la información de soporte de la petición turnada en 3 juegos de copias fotostáticas, que contiene:

1. Copia del oficio de solicitud signado por el solicitante.
2. Formato multitrámite con croquis de localización.
3. Copia del contrato de servidumbre de paso.
4. Copia del Certificado Parcelario expedido por el Registro Agrario Nacional.
5. Copia de la identificación oficial del poseionario.
6. Copia del acta constitutiva de Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V.
7. Copia el poder notarial del representante legal.
8. Copia de la identificación oficial del representante legal.
9. Croquis de ubicación mediante foto aérea.
10. Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/2188/2025.
11. Fotografías actuales del predio.
12. Copia de la memoria descriptiva del proyecto.
13. Anteproyecto arquitectónico.

La documentación se encuentra disponible en archivo electrónico en la siguiente liga:

https://drive.google.com/drive/folders/12cTzXPoX-V-nrjkz4JFu1vaFVcPpEh75?usp=drive_link
(https://drive.google.com/drive/folders/12cTzXPoX-V-nrjkz4JFu1vaFVcPpEh75?usp=drive_link)

Sin otro particular al cual referirme, me reitero a sus apreciables órdenes.

A T E N T A M E N T E

“Nuestro Puerto. Nuestra Casa”

C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERON

REGIDOR CUARTO

DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Enviado por: Luis Enrique Beltrán Calderón < lbeltran@veracruzmunipicio.gob.mx >

Certificado: 3030303031303030303030353134343530313835

Hash: N2sgTjBJgqqKHKjqVbG/bAeolYR0rSijDGrmaaSvr6QiKPDFgJ9cuolytv3gxD2UyIKMsF5RhnjXqrlv9YsN4mBkzOJnJ7QdnW7pTevNzSdmyopkzQe5jI3aESPryKmkqi++Y69VYPZEbn6fG+zcxZuMioVonctxQr9xvsgbbywqMOOtDzep+CAadmWph16cMCYaDe93EIZeRLhrBoz7PfmXxslL3KD+oy3OyAi0c6zEADYmSvD5/6CuH2fvG8jZx5eSM7VBZFD9Hz3P647+1+Q76ablP2+9C35Bw+NnaRIhxtT5iGp4CI4n89k2QhPOiKiyCibugZjTDO2H2y3GFSQ==

Fecha de emisión: 18-03-2025

Secretaría Del Ayuntamiento < secretaria@veracruzmunipicio.gob.mx >

Firmado por asistente:

Asistente: Cesar Cotera

Certificado: 3030303031303030303030373032383431373830

Hash: kH1R5JX8QtJpixAFEEc8LetjwA0Uj3okS/gHDTNO/OUPGyvizufAU1ZoQ2nQeiz2/eX30SxIPiDUot68aNNzbHr/yPUJh5/B3aG2q4F4F10mKGz7YMQKGyrUuLb6yBW+AyhDMOut0R/lzwr0Z3O+wk82a9p5j+h4nQd09GZJiO/JG4S8SR1s909enN0adOT3L3DlIt+rvTZxFz7rzX5QMdL+SdSnec4Fu1UH0QC0HW99WLVseN/ArkpYcMJQFzm/Fm4tmoJ932vNAMX2RA+buQtvCalOvLafWuXs966DDbJnEhA7MOB5z60dkbWsxkz6pVb3Yq15cxJtxSv8GvEgKA==

Fecha de firma: 2025-03-18



H. Veracruz, Ver., a 13 de marzo de 2025
Oficio no. DOPDU/SDDU/OT/US/0499/2025.
Asunto: Se remite solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo para la construcción de una **Red de distribución de gas natural**, parcela número 477 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Fe.

**C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERÓN.
REGIDOR IV DEL H AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ.
PRESENTE**

Por medio del presente me permito saludarle y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 44 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, y artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el municipio de Veracruz, Veracruz, le expongo lo siguiente:

1. Esta Dirección recibió escrito signado por el C. Tomás Méndez Blanco, en el que solicita que se someta a la consideración del H. Cabildo Municipal, la autorización de cambio de uso de suelo para el predio ubicado en la parcela 477 Z-1 P1/1 del ejido Santa Fe con una superficie total de 11,413.26m², según consta en Certificado Parcelario número [REDACTED], inscrito en el Registro Agrario Nacional bajo el folio 30FD00490150 con contrato de constitución de servidumbre de paso en la modalidad distribución de hidrocarburos, voluntaria, subterránea, continua, perenne, indivisible con carácter de irrevocable e inseparable del terreno rústico denominado 477 Z-1 P1/1, celebrado con la empresa Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V., según consta en escritura pública número 21918, libro 320, de fecha 13 de diciembre de 2023, pasado ante la fe de la Notaría pública número 18, de la décimo séptima demarcación notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver.
2. Que, con base en lo dispuesto por 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, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, una zona definida como Reserva ecológica productiva 18, ID: R18; con vocación Producción Agropecuaria, que se refiere a los predios en los que las labores agropecuarias son permisibles, sin presencia de usos habitacionales, por lo que no se define Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), niveles máximos, ni densidad máxima de viviendas por hectárea.
 - a. No aplica:
 - Uso habitacional.
 - Uso mixto.
 - Uso comercial.

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

Página 1 de 4



- Uso de equipamiento.
 - b. No está permitido:
 - El uso industrial.
 - El uso para infraestructura
3. Que en dicho predio se pretende llevar a cabo el proyecto de una **RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS NATURAL**, cuyo desarrollo tiene como beneficio directo *dar servicio de gas natural a la empresa Constellation Brands*, y como beneficio general, *el uso de energías más limpias y sustentables para el medio ambiente, promoviendo la transición de combustibles, lo cual aumentará la competitividad de la región para atraer más inversiones de otras empresas, además de generar empleos directos e indirectos en su construcción.*
4. El interesado solicita con base en la documentación presentada, el cambio de uso de suelo para estar en posibilidad de continuar con la obtención de los diversos trámites requeridos para desarrollar el proyecto mencionado, por lo que, se le solicita que sea sometido a votación el siguiente acuerdo:

ACUERDO.- Discusión y aprobación, en su caso, de cambio de uso de suelo, conforme a lo dispuesto por los artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver., publicada en la Gaceta Oficial del Estado no. ext. 086 de fecha 28 de febrero de 2018 y al 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, e inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, para el desarrollo del proyecto denominado **red de distribución de gas natural**, que promueve el C. Tomás Méndez Blanco, para el predio ubicado en la parcela 477 Z-1 P1/1 del ejido Santa Fe con una superficie total de 11,413.26m², según consta en Certificado Parcelario número [REDACTED], inscrito en el Registro Agrario Nacional bajo el folio 30FD00490150 con contrato de constitución de servidumbre de paso en la modalidad distribución de hidrocarburos, voluntaria, subterránea, continua, perenne, indivisible con carácter de irrevocable e inseparable del terreno rústico denominado 477 Z-1 P1/1, celebrado con la empresa Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V., según consta



en escritura pública número 21918, libro 320, de fecha 13 de diciembre de 2023, pasado ante la fe de la Notaría pública número 18, de la décimo séptima demarcación notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver.

PRIMERO: Autorizar el cambio de uso de suelo a **INFRAESTRUCTURA DE GAS**, con un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 1%, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1% y máximo de 1 nivel de construcción (planta baja).

SEGUNDO: Esta aprobación de cambio de uso de suelo y los trámites sucesivos que de la misma se desprendan, deberán apegarse al cumplimiento cabal de lo establecido por el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado el 9 de octubre de 2020, incluyendo el número obligatorio de cajones de estacionamiento según el uso solicitado. Del mismo modo, cuando corresponda, deberá respetar todas las restricciones de ocupación del predio de carácter federal, estatal o municipal.

5. Que, con base en lo establecido en el artículo 42, del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el municipio de Veracruz, Veracruz, se adjunta al presente la información de soporte de la petición turnada, en 3 juegos de copias fotostáticas, a fin de que los mismos sean entregados a cada integrante del H. Cabildo para su análisis:
 - Copia del oficio de solicitud signado por el solicitante.
 - Formato multitrámite con croquis de localización.
 - Copia del contrato de servidumbre de paso.
 - Copia del Certificado Parcelario expedido por el Registro Agrario Nacional.
 - Copia de la identificación oficial del poseionario.
 - Copia del acta constitutiva de Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V.
 - Copia el poder notarial del representante legal.
 - Copia de la identificación oficial del representante legal.
 - Croquis de ubicación mediante foto aérea.
 - Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/2188/2025.
 - Fotografías actuales del predio.





H. Veracruz, Ver., a 13 de marzo de 2025
Oficio no. DOPDU/SDDU/OT/US/0499/2025.
Asunto: Se remite solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo para la construcción de una **Red de distribución de gas natural**, parcela número 477 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Fe.

- Copia de la memoria descriptiva del proyecto.
- Anteproyecto arquitectónico.

La documentación se encuentra disponible en archivo electrónico en la siguiente liga:

https://drive.google.com/drive/folders/12cTzXPoX-V-nrjkz4JFuIvaFVcPpEh75?usp=drive_link

Dicha información estará disponible por 3 meses a partir de la fecha de recepción del presente oficio, por lo que le solicito realizar la descarga correspondiente.

Toda vez que conforme a lo expuesto han sido aportados por el solicitante los requisitos referidos por la normativa vigente, me permito remitir el presente para los efectos a que haya lugar en atención a la solicitud mencionada.

Sin más por el momento, quedo de Usted.

ATENTAMENTE

ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Archivo / Minutario
JCTS/MDLG





H. Veracruz, Ver., a 14 de marzo del 2025
Asunto: Dictamen Técnico.

DICTAMEN TÉCNICO DE LA COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, FRACCCIONAMIENTOS, LICENCIAS Y REGULARIZACIÓN DE TENENCIA DE LA TIERRA

Discusión y aprobación, en su caso, de cambio de uso de suelo, conforme a lo dispuesto por los artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver., publicada en la Gaceta Oficial del Estado no. ext. 086 de fecha 28 de febrero de 2018 y al 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, e inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, para el desarrollo del proyecto denominado **red de distribución de gas natural**, que promueve el C. Tomás Méndez Blanco, para el predio ubicado en la parcela 477 Z-1 P1/1 del ejido Santa Fe con una superficie total de 11,413.26m², según consta en Certificado Parcelario número [REDACTED], inscrito en el Registro Agrario Nacional bajo el folio 30FD00490150 con contrato de constitución de servidumbre de paso en la modalidad distribución de hidrocarburos, voluntaria, subterránea, continua, perenne, indivisible con carácter de irrevocable e inseparable del terreno rústico denominado 477 Z-1 P1/1, celebrado con la empresa Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V., según consta en escritura pública número 21918, libro 320, de fecha 13 de diciembre de 2023, pasado ante la fe de la Notaría pública número 18, de la décimo séptima demarcación notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver.

ANTECEDENTES

Con base a la solicitud y documentación presentada por el Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano ARQ. Julio Cesar Torres Sánchez, a esta Regiduría Cuarta mediante oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0499/2025

según consta en escritura pública número 21918, libro 320, de fecha 13 de diciembre de 2023, me permito exponer lo siguiente:

ELIMINADO: 1 espacio, con fundamento legal: artículo 112 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículos 3 fracción XXXIII, 11 fracción VII, 60, 66, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículo 3 fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia; Artículo noveno y trigésimo octavo de los Lineamientos Generales de Clasificación y descalificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas emitidas por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos, se suprimió: certificado parcelario.





CONSIDERACIONES

Inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, una zona definida como Reserva ecológica productiva 18, ID: R18; con vocación Producción Agropecuaria, que se refiere a los predios en los que las labores agropecuarias son permisibles, sin presencia de usos habitacionales, por lo que no se define Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), niveles máximos, ni densidad máxima de viviendas por hectárea.

- a. No aplica:
 - Uso habitacional.
 - Uso mixto.
 - Uso comercial.
 - Uso de equipamiento.
- b. No está permitido:
 - El uso industrial.
 - El uso para infraestructura

Con el oficio DOPDU/SDDU/OT/US/0499/2025 el Arq. Julio Cesar Torres Sánchez Director de Obras Públicas y Desarrollo urbano, hace entrega de la documentación relativa a la solicitud del C. Tomás Méndez Blanco, que se detalla a continuación:

- Copia del oficio de solicitud signado por el solicitante.
- Formato multitrámite con croquis de localización.
- Copia del contrato de servidumbre de paso.
- Copia del Certificado Parcelario expedido por el Registro Agrario Nacional.
- Copia de la identificación oficial del posesionario.
- Copia del acta constitutiva de Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V.
- Copia el poder notarial del representante legal.
- Copia de la identificación oficial del representante legal.
- Croquis de ubicación mediante foto aérea.
- Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/2188/2025.
- Fotografías actuales del predio.
- Copia de la memoria descriptiva del proyecto.
- Anteproyecto arquitectónico.





FUNDAMENTO LEGAL

En términos de lo establecido en los artículos 38, 39, 40 fracción VII, 43 y 44 fracción II y III de la Ley Orgánica del Municipio Libre; 23 fracción VII, 26 y 27 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, 46, 50 y 51 del Reglamento de Sesiones de Cabildo

CONCLUSIÓN

Una vez analizada y revisada la documentación por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas en su oficio DOPDU/SDDU/OT/US/0499/2025, esta Comisión dictamina que, dada la naturaleza del proyecto, es procedente para que en Sesión de Cabildo se someta a aprobación del Cuerpo Edilicio del H. Ayuntamiento de Veracruz, el cambio del uso de suelo.

" ... Artículo 43. La aprobación se hará a través del Cabildo y deberá otorgarse por mayoría de votos, en la que se autoriza el cambio del uso de suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble, la cual deberá contener:

- I. La referencia a los antecedentes que sustentan su aprobación
- II. La identificación del predio o inmueble
- III. La motivación y fundamentación en que se sustente dicha aprobación
- IV. La determinación de que se autoriza el cambio solicitado
- V. La normatividad para el aprovechamiento y ocupación del suelo, número de niveles, altura máxima de las edificaciones, si las hubiera accesos viales, número obligatorio de cajones de estacionamiento tanto públicos como privados en su caso
- VI. Cuando corresponda, las restricciones de ocupación del predio de carácter Federal, Estatal y/o Municipal
- VII. Lugar y fecha de expedición ... "

El presente dictamen no sustituye la obligación del área técnica solicitante de dar cumplimiento a las disposiciones legales que a los efectos haya lugar.





COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, FRACCIONAMIENTOS,
LICENCIAS Y REGULARIZACIÓN DE TENENCIA DE LA TIERRA

ATENTAMENTE

“Nuestro Puerto. Nuestra Casa”

**C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERON
REGIDOR CUARTO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**



ELIMINADO: 2 espacios, con fundamento legal: artículo 112 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículos 3 fracción XXXIII, 11 fracción VII, 60, 66, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículo 3 fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia; Artículo noveno y trigésimo octavo de los Lineamientos Generales de Clasificación y descalificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas emitidas por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos, se suprimió: clave catastral y título de propiedad.



NUUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

EGOB-R4-R4-2025-217

H. Veracruz, Ver., 20 de marzo de 2025

R4/0350/2025

MTRO. SERGIO ARMANDO CORTINA CEBALLOS

SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

PRESENTE.

Sean mis primeras líneas portadoras de un cordial saludo y Con fundamento en lo establecido en los artículos 38, 39, 40 fracción VII, 43 y 44 fracción II y III de la ley orgánica número 9 del municipio libre; los Artículos 19, 23 fracción VII y 26 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, así como el artículo 51 del reglamento de sesiones de cabildo del H. Ayuntamiento de Veracruz, le solicito su amable intervención a fin de que se incluya en el orden del día de la próxima Sesión de Cabildo, la siguiente propuesta:

ACUERDO.- Discusión y aprobación, en su caso, de cambio de uso de suelo, conforme a lo dispuesto por los artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver., publicada en la Gaceta Oficial del Estado no. ext. 086 de fecha 28 de febrero de 2018 y al 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, e inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, para el desarrollo del proyecto denominado **red de distribución de gas natural**, que promueve la C. Norma Rodríguez Yépez, para el predio ubicado en la parcela 467 Z-1 P1/1 del ejido Santa Fe con una superficie total de 99,710.97m², según consta en Título de Propiedad número [REDACTED] inscrito en el Registro público de la propiedad bajo Número 19, Volumen 1, de la sección primera, de fecha 04 de enero de 2016, con contrato de constitución de servidumbre de paso en la modalidad de distribución de hidrocarburos, voluntaria, subterránea, continua, perenne, indivisible con carácter de irrevocable e inseparable del terreno rústico denominado 467 Z-1 P1/1, celebrado con la empresa Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V., según consta en escritura pública número 21920, libro 320, de fecha 13 de diciembre de 2023, pasado ante la fe de la Notaría pública número 18, de la décimo séptima demarcación notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., inscrito en el Registro público de la propiedad bajo número 3253, volumen 163, de fecha 03 de abril de 2024, y con número de cuenta catastral [REDACTED]

PRIMERO: Autorizar el cambio de uso de suelo a **INFRAESTRUCTURA DE GAS**, con un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 1%, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1% y máximo de 1 nivel de construcción (planta baja).

SEGUNDO: Esta aprobación de cambio de uso de suelo y los trámites sucesivos que de la misma se desprendan, deberán apegarse al cumplimiento cabal de lo establecido por el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado el 9 de octubre de 2020, incluyendo el número obligatorio de cajones de estacionamiento según el uso solicitado. Del mismo modo, cuando corresponda, deberá respetar todas las restricciones de ocupación del predio de carácter federal, estatal o municipal.

Para tal efecto, anexo a la presente:

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0511/2025. para someter a aprobación en Sesión de Cabildo el cambio de uso de suelo

Dictamen técnico de la Comisión de Asentamientos Humanos, Fraccionamientos, Licencias y Regularización de la Tenencia de la Tierra.

Así como la información de soporte de la petición turnada en 3 juegos de copias fotostáticas, que contiene:

1. Copia del oficio de solicitud signado por el solicitante.
2. Formato multitrámite con croquis de localización.
3. Copia del contrato de servidumbre de paso.
4. Copia del Título de Propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
5. Copia del comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.
6. Copia de la identificación oficial del propietario.
7. Copia del acta constitutiva de Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V.
8. Copia del poder notarial del representante legal.
9. Copia de la identificación oficial del representante legal.
10. Croquis de ubicación mediante foto aérea.
11. Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/2157/2025.
12. Fotografías actuales del predio.
13. Copia de la memoria descriptiva del proyecto.

14. Anteproyecto arquitectónico.

La documentación se encuentra disponible en archivo electrónico en la siguiente liga:

https://drive.google.com/drive/folders/1HkXp97fBpoa8weti3jXABYpCgDpNrZ65?usp=drive_link

Sin otro particular al cual referirme, me reitero a sus apreciables órdenes.

A T E N T A M E N T E

“Nuestro Puerto. Nuestra Casa”

C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERON

REGIDOR CUARTO

DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Enviado por: Luis Enrique Beltrán Calderón < lbeltran@veracruzmunipicio.gob.mx >

Certificado: 303030303130303030303030353134343530313835

Hash: YpqUhBk1jkFkX3srqgVZ6QqaJf0KmcTed0qkV3R3vDeJJArqmLUo5ixmy1g1pd7RM7d2HA6FPSdhq3rm7xWugKkW0fuU65SWdii2yWYTFGfcAoomU4I8VF031CNu4Nib5Bj6AMqNZW0pKWjWb8tSIHQtiENX2slzR+Bh8TfKJdFhbaP3pK4uZZlhmhw++9QccJAwH0EauyZWFBvg6y8txvK7wZnCOk53wfGalMpnQ38pnc9I2YMTzdkAtVkkKt7YbbzCekmNk5vZEGuEFDLTO0leaGrZFo02+9HJsZcJERQOcu6LSUtxPIVE+IhxTEa7SPOwt/PFFuFsVpaZs+3idQ==

Fecha de emisión: 21-03-2025

Secretaría Del Ayuntamiento < secretaria@veracruzmunipicio.gob.mx >
Firmado por asistente:

Asistente: Cesar Cotera

Certificado: 303030303130303030303030373032383431373830

Hash: KrdKSZReUHDVIuvZhfJaLIVXGxUy4kJ2QYBGfs8JX5+XSISFFXHro04JWx2ZKe9SQU1pUaYc45th3fLja8Tt95ZsZXbkJiwYUpRkYDjH33Am3RohtL8Ad54LL/mfjzTXIjyjuhsUqOSq9eXmfnPCwm1qwc57N6X521CVtelDLcUka24i9bMlaND6NnlFmufl9TnFoA+Ubtn9pza1k1PrpPzAebxLN1yoTMamcFPYNJoga5PsXvJrZJ8xpBRpfTdfKa6tN/NZVCg/TfwFesD4jkCKLdo1xhl7nAh6BHO+DBBq8nUsQd9HDaz93KB5uffhuWA5G0li3n3ObV4/TfUw==

Fecha de firma: 2025-03-21



H. Veracruz, Ver., a 19 de marzo de 2025
Oficio no. DOPDU/SDDU/OT/US/0511/2025.
Asunto: Se remite solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo para la construcción de una **Red de distribución de gas natural**, parcela número 467 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Fe.

C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERÓN.
REGIDOR IV DEL H AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ.
PRESENTE

Por medio del presente me permito saludarle y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 44 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, y artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el municipio de Veracruz, Veracruz, le expongo lo siguiente:

1. Esta Dirección recibió escrito signado por el C. Norma Rodríguez Yépez, en el que solicita que se someta a la consideración del H. Cabildo Municipal, la autorización de cambio de uso de suelo para el predio ubicado en la parcela 467 Z-1 P1/1 del ejido Santa Fe, con una superficie total de 99,710.97m², según consta en Título de Propiedad número [REDACTED] inscrito en el Registro público de la propiedad bajo Número 19, Volumen 1, de la sección primera, de fecha 04 de enero de 2016, con contrato de constitución de servidumbre de paso en la modalidad de distribución de hidrocarburos, voluntaria, subterránea, continua, perenne, indivisible con carácter de irrevocable e inseparable del terreno rústico denominado 467 Z-1 P1/1, celebrado con la empresa Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V., según consta en escritura pública número 21920, libro 320, de fecha 13 de diciembre de 2023, pasado ante la fe de la Notaría pública número 18, de la décimo séptima demarcación notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., inscrito en el Registro público de la propiedad bajo número 3253, volumen 163, de fecha 03 de abril de 2024, y con número de cuenta catastral [REDACTED].
2. Que, con base en lo dispuesto por 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, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, una zona definida como Reserva ecológica productiva 18, ID: R18; con vocación Producción Agropecuaria, que se refiere a los predios en los que las labores agropecuarias son permisibles, sin presencia de usos habitacionales, por lo que no se define Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), niveles máximos, ni densidad máxima de viviendas por hectárea.
 - a. No aplica:

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

Página 1 de 4



- Uso habitacional.
 - Uso mixto.
 - Uso comercial.
 - Uso de equipamiento.
- b. No está permitido:
- El uso industrial.
 - El uso para infraestructura
3. Que en dicho predio se pretende llevar a cabo el proyecto de una **RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS NATURAL**, cuyo desarrollo tiene como beneficio directo *dar servicio de gas natural a la empresa Constellation Brands*, y como beneficio general, *el uso de energías más limpias y sustentables para el medio ambiente, promoviendo la transición de combustibles, lo cual aumentará la competitividad de la región para atraer más inversiones de otras empresas, además de generar empleos directos e indirectos en su construcción.*
4. El interesado solicita con base en la documentación presentada, el cambio de uso de suelo para estar en posibilidad de continuar con la obtención de los diversos trámites requeridos para desarrollar el proyecto mencionado, por lo que, se le solicita que sea sometido a votación el siguiente acuerdo:

ACUERDO.- Discusión y aprobación, en su caso, de cambio de uso de suelo, conforme a lo dispuesto por los artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver., publicada en la Gaceta Oficial del Estado no. ext. 086 de fecha 28 de febrero de 2018 y al 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, e inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, para el desarrollo del proyecto denominado **red de distribución de gas natural**, que promueve el C. Norma Rodríguez Yépez, para el predio ubicado en la parcela 467 Z-1 P1/1 del ejido Santa Fe con una superficie total de 99,710.97m², según consta en Título de Propiedad número [REDACTED], inscrito en el Registro público de la propiedad bajo Número 19, Volumen I, de la sección primera, de fecha 04 de enero de 2016, con contrato de constitución de servidumbre de paso en la



modalidad de distribución de hidrocarburos, voluntaria, subterránea, continua, perenne, indivisible con carácter de irrevocable e inseparable del terreno rústico denominado 467 Z-1 P1/1, celebrado con la empresa Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V., según consta en escritura pública número 21920, libro 320, de fecha 13 de diciembre de 2023, pasado ante la fe de la Notaría pública número 18, de la décimo séptima demarcación notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., inscrito en el Registro público de la propiedad bajo número 3253, volumen 163, de fecha 03 de abril de 2024, y con número de cuenta catastral [REDACTED]

PRIMERO: Autorizar el cambio de uso de suelo a **INFRAESTRUCTURA DE GAS**, con un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 1%, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1% y máximo de 1 nivel de construcción (planta baja).

SEGUNDO: Esta aprobación de cambio de uso de suelo y los trámites sucesivos que de la misma se desprendan, deberán apegarse al cumplimiento cabal de lo establecido por el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado el 9 de octubre de 2020, incluyendo el número obligatorio de cajones de estacionamiento según el uso solicitado. Del mismo modo, cuando corresponda, deberá respetar todas las restricciones de ocupación del predio de carácter federal, estatal o municipal.

5. Que, con base en lo establecido en el artículo 42, del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el municipio de Veracruz, Veracruz, se adjunta al presente la información de soporte de la petición turnada, en 3 juegos de copias fotostáticas, a fin de que los mismos sean entregados a cada integrante del H. Cabildo para su análisis:
 - Copia del oficio de solicitud signado por el solicitante.
 - Formato multitrámite con croquis de localización.
 - Copia del contrato de servidumbre de paso.
 - Copia del Título de Propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad.





H. Veracruz, Ver., a 19 de marzo de 2025
Oficio no. DOPDU/SDDU/OT/US/0511/2025.
Asunto: Se remite solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo para la construcción de una **Red de distribución de gas natural**, parcela número 467 Z-1 P1/1 del Ejido Santa Fe.

- Copia del comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.
- Copia de la identificación oficial del propietario.
- Copia del acta constitutiva de Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V.
- Copia del poder notarial del representante legal.
- Copia de la identificación oficial del representante legal.
- Croquis de ubicación mediante foto aérea.
- Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/2157/2025.
- Fotografías actuales del predio.
- Copia de la memoria descriptiva del proyecto.
- Anteproyecto arquitectónico.

La documentación se encuentra disponible en archivo electrónico en la siguiente liga:

https://drive.google.com/drive/folders/1HkXp97fBpoa8weti3jXABYpCgDpNrZ65?usp=drive_link

Dicha información estará disponible por 3 meses a partir de la fecha de recepción del presente oficio, por lo que le solicito realizar la descarga correspondiente.

Toda vez que conforme a lo expuesto han sido aportados por el solicitante los requisitos referidos por la normativa vigente, me permito remitir el presente para los efectos a que haya lugar en atención a la solicitud mencionada.

Sin más por el momento, quedo de Usted.

ATENTAMENTE

ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

c. c. p. Arq. Mónica Dinorah Luna Gazcón - Coordinadora de Ordenamiento Territorial. Presente
Archivo / Minutario
JCTS/MDLG

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

Página 4 de 4





H. Veracruz, Ver., a 20 de marzo del 2025
Asunto: Dictamen Técnico.

DICTAMEN TÉCNICO DE LA COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, FRACCCIONAMIENTOS, LICENCIAS Y REGULARIZACIÓN DE TENENCIA DE LA TIERRA

Discusión y aprobación, en su caso, de cambio de uso de suelo, conforme a lo dispuesto por los artículos 42 y 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver., publicada en la Gaceta Oficial del Estado no. ext. 086 de fecha 28 de febrero de 2018 y al 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, e inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, para el desarrollo del proyecto denominado **red de distribución de gas natural**, que promueve el C. Norma Rodríguez Yépez, para el predio ubicado en la parcela 467 Z-1 P1/1 del ejido Santa Fe con una superficie total de 99,710.97m², según consta en Título de Propiedad número [REDACTED] inscrito en el Registro público de la propiedad bajo Número 19, Volumen I, de la sección primera, de fecha 04 de enero de 2016, con contrato de constitución de servidumbre de paso en la modalidad de distribución de hidrocarburos, voluntaria, subterránea, continua, perenne, indivisible con carácter de irrevocable e inseparable del terreno rústico denominado 467 Z-1 P1/1, celebrado con la empresa Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V., según consta en escritura pública número 21920, libro 320, de fecha 13 de diciembre de 2023, pasado ante la fe de la Notaría pública número 18, de la décimo séptima demarcación notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver.

ANTECEDENTES

Con base a la solicitud y documentación presentada por el Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano ARQ. Julio Cesar Torres Sánchez, a esta Regiduría Cuarta mediante oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0511/2025

según consta en Título de Propiedad número [REDACTED], inscrito en el Registro público de la propiedad bajo Número 19, Volumen I, de la sección primera, de fecha 04 de enero de 2016, me permito exponer lo siguiente:





VERA
+CRUZ

CONSIDERACIONES

Inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen I, sección VI, en fecha 10 de febrero de 2022, una zona definida como Reserva ecológica productiva 18, ID: R18; con vocación Producción Agropecuaria, que se refiere a los predios en los que las labores agropecuarias son permisibles, sin presencia de usos habitacionales, por lo que no se define Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), niveles máximos, ni densidad máxima de viviendas por hectárea.

- a. No aplica:
 - Uso habitacional.
 - Uso mixto.
 - Uso comercial.
 - Uso de equipamiento.
- b. No está permitido:
 - El uso industrial.
 - El uso para infraestructura

Con el oficio DOPDU/SDDU/OT/US/0511/2025 el Arq. Julio Cesar Torres Sánchez Director de Obras Públicas y Desarrollo urbano, hace entrega de la documentación relativa a la solicitud de la C. Norma Rodríguez Yépez, que se detalla a continuación:

- Copia del oficio de solicitud signado por el solicitante.
- Formato multitrámite con croquis de localización.
- Copia del contrato de servidumbre de paso.
- Copia del Título de Propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
- Copia del comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.
- Copia de la identificación oficial del propietario.
- Copia del acta constitutiva de Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V.
- Copia del poder notarial del representante legal.
- Copia de la identificación oficial del representante legal.
- Croquis de ubicación mediante foto aérea.
- Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/2157/2025.
- Fotografías actuales del predio.
- Copia de la memoria descriptiva del proyecto.
- Anteproyecto arquitectónico.





VERA
+CRUZ

NUESTRO PUEBLO, NUESTRA CASA

FUNDAMENTO LEGAL

En términos de lo establecido en los artículos 38, 39, 40 fracción VII, 43 y 44 fracción II y III de la Ley Orgánica del Municipio Libre; 23 fracción VII, 26 y 27 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, 46, 50 y 51 del Reglamento de Sesiones de Cabildo

CONCLUSIÓN

Una vez analizada y revisada la documentación por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas en su oficio DOPDU/SDDU/OT/US/0511/2025, esta Comisión dictamina que, dada la naturaleza del proyecto, es procedente para que en Sesión de Cabildo se someta a aprobación del Cuerpo Edilicio del H. Ayuntamiento de Veracruz, el cambio del uso de suelo.

" ... Artículo 43. La aprobación se hará a través del Cabildo y deberá otorgarse por mayoría de votos, en la que se autoriza el cambio del uso de suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble, la cual deberá contener:

- I. La referencia a los antecedentes que sustentan su aprobación
- II. La identificación del predio o inmueble
- III. La motivación y fundamentación en que se sustente dicha aprobación
- IV. La determinación de que se autoriza el cambio solicitado
- V. La normatividad para el aprovechamiento y ocupación del suelo, número de niveles, altura máxima de las edificaciones, si las hubiera accesos viales, número obligatorio de cajones de estacionamiento tanto públicos como privados en su caso
- VI. Cuando corresponda, las restricciones de ocupación del predio de carácter Federal, Estatal y/o Municipal
- VII. Lugar y fecha de expedición ... "

El presente dictamen no sustituye la obligación del área técnica solicitante de dar cumplimiento a las disposiciones legales que a los efectos haya lugar.





**VERA
+CRUZ**

NUESTRO PUERTO. NUESTRA CASA

**COMISION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, FRACCCIONAMIENTOS,
LICENCIAS Y REGULARIZACIÓN DE TENENCIA DE LA TIERRA**

ATENTAMENTE

“Nuestro Puerto. Nuestra Casa”

**C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERON
REGIDOR CUARTO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**

