



H. Veracruz, Ver., a 12 de julio de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1823/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fracción 2 del polígono 4 deducido de la subdivisión de la fracción "C" resultante de la fusión y subdivisión del predio rústico "El Palmar" o "Pica Pica" perteneciente a la ex Hacienda Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

C. ERIKA USCANGA CASTILLO Y COPROPIETARIO PRESENTE

NOUS ENERGY, S. A. DE C. V.
C. ERICK NOYA USCANGA

El que suscribe arquitecto Julio César Torres Sánchez, en mi carácter de Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, de conformidad con el nombramiento de fecha diecinueve de mayo de dos mil veintitrés, debidamente expedido por la Lic. Patricia Lobeira Rodríguez Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de Veracruz, con fundamento en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 68 y 71 de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 73 Bis. y 73 Ter. de la Ley Orgánica del Municipio Libre; 6 del Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz; 4 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz; y 44 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, le informo lo siguiente:

En atención a su solicitud para la expedición de una **Constancia de Zonificación**, de fecha 11 de julio de 2024, para el predio ubicado en fracción 2 del polígono 4 deducido de la subdivisión de la fracción "C" resultante de la fusión y subdivisión del predio rústico "El Palmar" o "Pica Pica" perteneciente a la ex Hacienda Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura Pública Número [REDACTED] inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo Número [REDACTED], Volumen [REDACTED], de la [REDACTED] sección, de fecha [REDACTED]; con número de cuenta catastral [REDACTED] donde manifiesta la intención de desarrollar **gasolinera**, y considerando que:

El promovente o propietario presenta copias de la documentación que a continuación se enlista, se hace constar que no se tuvieron a la vista los originales.

1. Se acredita en propiedad de la persona física **C. Erika Uscanga Castillo y copropietario**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED], Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED], pasada ante la fe de la Notaría Pública Número [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial con sede en la ciudad de [REDACTED], Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para votar, como identificación oficial del propietario, **C. Erika Uscanga Castillo**; con clave [REDACTED].
3. Cédula catastral no. [REDACTED] de fecha [REDACTED] con clave catastral [REDACTED] expedida por la Dirección de Planeación Catastral del H. Ayuntamiento de Veracruz.
4. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED] que suscriben **C. Erika Uscanga Castillo y copropietario**, en su carácter de "el arrendador" y por otra parte **Nous Energy, S. A. de C. V.**, representada por **C. Erick Noya Uscanga**, en su carácter de "el arrendatario".
5. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Nous Energy, S. A. de C. V.**, y la designación del representante legal el **C. Erick Noya Uscanga** mediante Escritura Pública Número [REDACTED] Libro [REDACTED] de fecha de [REDACTED] pasada ante la fe de la Correduría Pública Número [REDACTED] con sede en la ciudad de [REDACTED], Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
6. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Erick Noya Uscanga**, con clave [REDACTED].

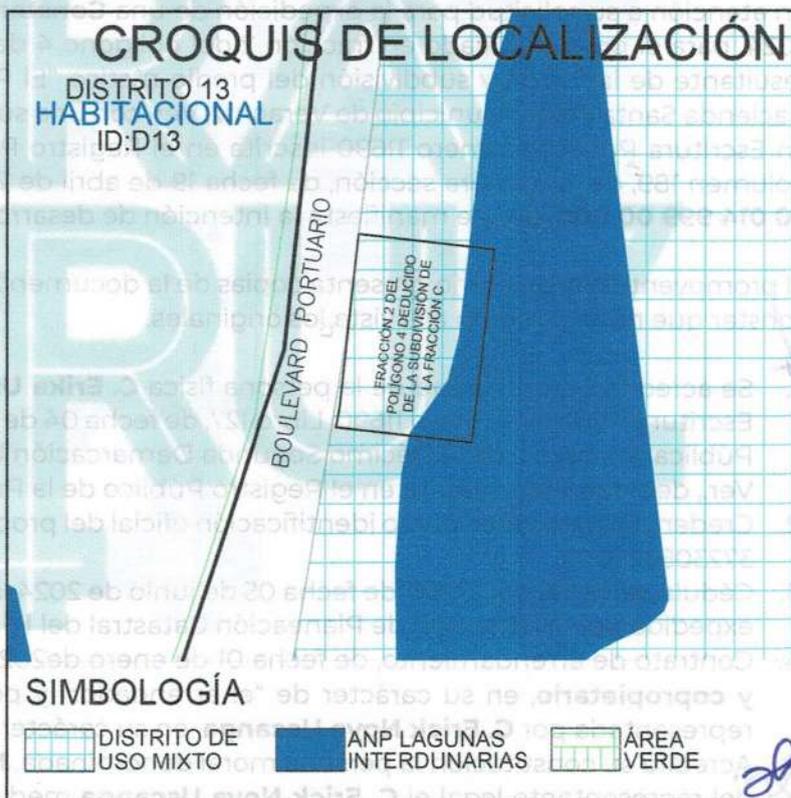
7. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
8. Recibo de pago folio 20240711/41/00003, de fecha 11 de julio de 2024.

Con fundamento en los artículos 115 fracción V incisos a), y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 fracción XI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 71 fracción XII de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 8 fracción I incisos c), j) y k), artículo 78 de la Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; artículo 4 fracción I incisos c), g) y h), 33 y 34 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, se emite la presente:

CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

Por lo que, una vez constatado 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, se observa que el predio recae en dos tipos de uso, de acuerdo a lo que a continuación se expone:

1. Una fracción del predio referido se ubica en el **Distrito 13**, con vocación **Habitacional**, ID: **D13**, señalando una **densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 201.00m², **donde es permitido el 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. 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, **donde NO está permitido el uso industrial, el uso para infraestructura, el uso comercial** a nivel sector ni el **uso de equipamiento** para vialidad regional (VR), vialidad primaria (VP) y/o vialidad secundaria (estaciones de servicio, estaciones de carburación, estaciones de transferencia de residuos, etc.); con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **280%**, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles);** y





VERACRUZ
NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 12 de julio de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1823/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fracción 2 del polígono 4 deducido de la subdivisión de la fracción "C" resultante de la fusión y subdivisión del predio rústico "El Palmar" o "Pica Pica" perteneciente a la ex Hacienda Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

2. Otra fracción del área referida se ubica dentro del **Área Natural Protegida Lagunas Interdunarias**, con vocación **Área Natural Protegida, ID: ANP**; donde **NO APLICAN** los usos **habitacional, mixto, comercial, equipamiento, industrial e infraestructura**; sin definir Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**), **niveles máximos ni densidad máxima de viviendas por hectárea**). Los usos permitidos y no permitidos de esta fracción, se regulan de acuerdo al Resumen del Programa de Manejo del Área Natural Protegida Corredor Biológico Multifuncional Archipiélago de Lagunas Interdunarias de la Zona Conurbada de los Municipios de Veracruz y La Antigua, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado Núm. Ext.480, Tomo CXCVIII, de fecha 30 de noviembre de 2018, el cual define que, la fracción referida como Área Natural Protegida Lagunas Interdunarias, se encuentra dentro de un área catalogada como Zona de conservación, que son aquellos cuerpos lagunares rodeados con áreas con vegetación ubicadas en el área semiurbana y con un grado aceptable de conservación, en las que el desarrollo urbano requiere de control y manejo del agua y los recursos naturales para lograr el mantenimiento y la continuidad de los procesos biológicos, denominada **Laguna Campanario, DONDE ESTÁN PERMITIDAS** las actividades de protección física de los límites de los cuerpos de agua, establecer refugios para la fauna silvestre, educación ambiental, establecer señalización con fines de manejo y operación del área, desarrollar actividades de turismo sustentable de bajo impacto, uso sustentable de la vida silvestre terrestre y acuática, prevención y combate de incendios y contingencias ambientales, reforestación con especies nativas, reintroducción de especies nativas, establecer medidas de control y erradicación de especies exóticas, limpieza de los cuerpos de agua, investigación científica y monitoreo, colecta de especies con fines científicos, control de residuos sólidos y el ordenamiento de sus actividades, control de apertura y ampliación de caminos, senderos, brechas, mejoras y mantenimiento de las vías de acceso, desarrollo de infraestructura de bajo impacto, reconversión de áreas degradadas a áreas con cobertura vegetal nativa, conservación de suelo y agua, desarrollo de ecotecnias y pesca artesanal y **NO ESTÁN PERMITIDAS** las actividades de agricultura, ganadería, silvicultura, instalación de infraestructura de alto impacto y nuevos centros poblacionales, aprovechamiento del agua con fines potables, industrial y de cultivo, aprovechamiento forestal, extracción no regulada de madera y leña, vertimiento o descarga de desechos orgánicos, residuos sólidos, líquidos u otro tipo de contaminante dentro de los cuerpos de agua y su entorno, uso de explosivos, uso del fuego en áreas verdes, cambio de uso del suelo para el desarrollo inmobiliario, asentamientos humanos irregulares, extracción ilegal de flora y fauna silvestre, introducción de especies exóticas, quema de residuos sólidos urbanos, alteración o destrucción de sitios de alimentación, reproducción y refugio de la vida silvestre

Esta Constancia de Zonificación identifica el uso y las modalidades de uso de suelo permisibles por el Programa de Desarrollo Urbano y/u Ordenamiento Territorial vigente, aplicable al predio sobre el cual se solicita conocer su vocación urbana. Es meramente indicativa y **no genera vínculo alguno entre el solicitante y la autoridad.**

NO deberá interpretarse como autorización para la subdivisión o fusión del predio, o como cambio de régimen de propiedad; no es Licencia de Construcción ni licencia de uso de Suelo; no autoriza tipo de obra alguno. Tendrá vigencia en tanto el programa que estableció la zonificación no sea modificado de acuerdo con lo establecido por el artículo 140 del Reglamento de la Ley Número 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.



**VERA
CRUZ**

NUUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 12 de julio de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1823/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fracción 2 del polígono 4 deducido de la subdivisión de la fracción "C" resultante de la fusión y subdivisión del predio rústico "El Palmar" o "Pica Pica" perteneciente a la ex Hacienda Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

Posteriormente, deberá tramitar la Licencia de Uso de Suélo, de acuerdo a lo establecido en los art. 142, 143, 144 y 146 del Reglamento de la Ley Número 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y a los artículos 35, 37, 38, 39 y 40 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

El proyecto deberá proporcionar, **el número de cajones de estacionamiento en función del uso al que se pretenda destinar el predio**, con las medidas mínimas de 2.50x5.50m, de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.

Sin más por el momento quedo a sus órdenes.

ATENTAMENTE

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



DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

ARQ. ADRIANA J. GONZÁLEZ VALLE
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MTRA. KARLA MENA HERMIDA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

c.c.p. Archivo/ Minutario
JCTS/KMH/AJCY/MDLG/OUCH

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

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

FIRMA

EN CÁLCULO ESTRUCTURAL

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

FIRMA

EN INSTALACIONES

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

FIRMA

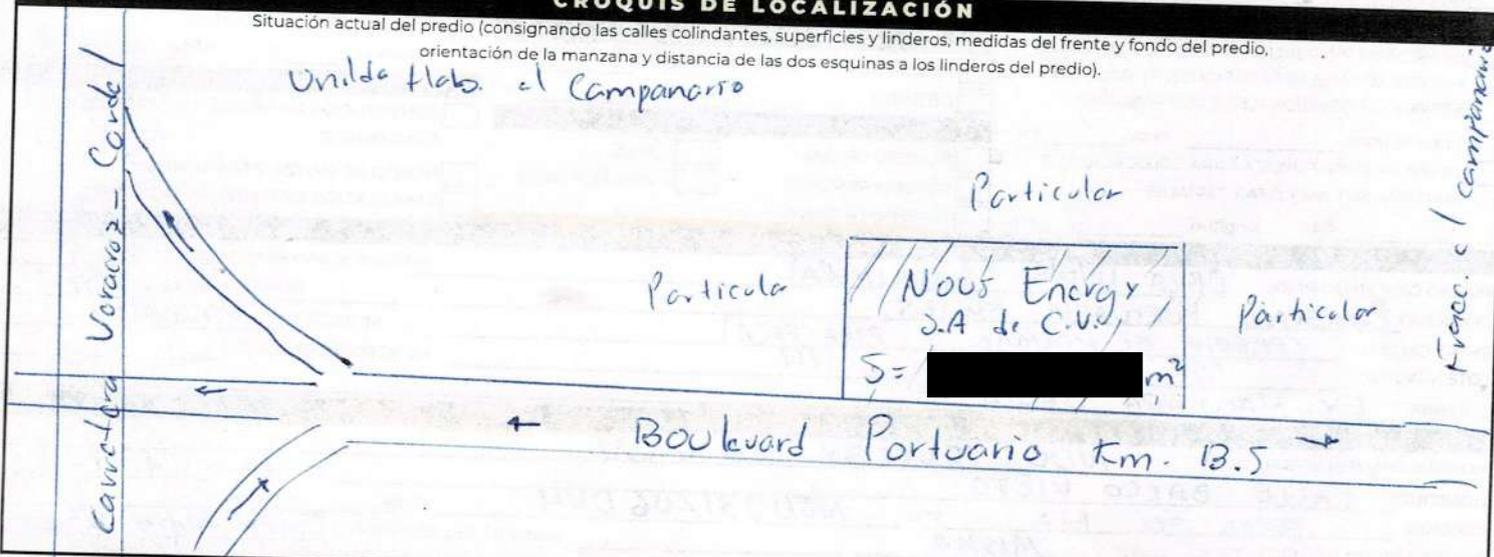
EN DISEÑO URBANO

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

FIRMA

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

Situación actual del predio (consignando las calles colindantes, superficies y linderos, medidas del frente y fondo del predio, orientación de la manzana y distancia de las dos esquinas a los linderos del predio).



Bajo protesta de decir verdad, si los informes o declaraciones proporcionados por el particular resultan falsos, se aplicaran las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicios de las penas en que incurran aquellos que se conduzcan con falsedad de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. La actuación administrativa de la autoridad y la de los interesados se sujetará al principio de buena fe.

Aviso de Privacidad Simplificado de la Ventanilla Única:

El H. Ayuntamiento de Veracruz, es el responsable del tratamiento de los datos personales que nos proporcione. Sus datos personales serán utilizados para:

- a) Recibir solicitudes de trámites y servicios,
 - b) Integrar el registro de solicitudes,
 - c) Gestionar y enviar a las diversas Direcciones del Ayuntamiento las solicitudes para su autorización,
 - d) Entregar a los ciudadanos las autorizaciones emitidas, por lo que se comunica que no se efectuarán tratamientos adicionales.
- Se informa que no realizarán transferencias que requieran su consentimiento, salvo aquellas que sean necesarias para atender requerimientos de información de una autoridad competente, debidamente fundados y motivados.
- Usted podrá consultar el aviso de privacidad integral en: transparencia@veracruzmunipio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

11 JUL 2024

RECIBIDO

9:21 am

SELLO DE RECEPCIÓN