



H. Veracruz, Ver., a 24 de abril de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2302/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en carretera federal Xalapa-Veracruz, parcelas 3 y 4, manzana 015 catastral perteneciente al predio Caños de Santa Rita y Cabo Verde del Municipio de Veracruz, Ver.

CONSTRUCCIONES MS, S. A. DE C. V.
C. JOSÉ ANTONIO MARQUÍNEZ SEEMANN
PRESENTE

PALLETS LA ESPERANZA, S. A. DE C. V.
C. EDUARDO DIEZ GUTIÉRREZ GÓMEZ
PRESENTE

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

En atención a su solicitud para la expedición de una **Constancia de Zonificación**, de fecha 15 de abril de 2025, para el predio ubicado en carretera federal Xalapa-Veracruz, parcelas 3 y 4, manzana 015 catastral perteneciente al predio Caños de Santa Rita y Cabo Verde del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 719, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 10968, volumen 546, de la sección primera, de fecha 24 de agosto de 2011, y con número de cuenta catastral [REDACTED] donde manifiesta la intención de desarrollar **fabricación de productos para embalaje y envases de madera**, 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 moral, **Construcciones MS, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública número 719, volumen 14, de fecha 11 de agosto de 2011, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 45, de la Décimo séptima demarcación notarial, con sede en la ciudad de Alvarado, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Se acredita la cancelación de reserva de dominio, a favor de **Construcciones MS, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número 790, libro 16, de fecha 30 de septiembre de 2011, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 45, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 12669, Volumen 634, de la sección primera, de fecha 11 de octubre de 2011.
3. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Construcciones MS, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública número 18772, volumen 842, de fecha 28 de diciembre de 1996, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 29, con sede en la ciudad de Veracruz, Veracruz debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
4. Poder que otorga **Construcciones MS, S. A. de C. V.**, a favor del **C. José Antonio Marquínez Seemann**, mediante Escritura Pública número 33576, volumen 824, de fecha 31 de marzo de 2021, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 30, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver.
5. Credencial para votar, como identificación oficial del apoderado legal, **C. José Antonio Marquínez Seemann** con clave [REDACTED]



H. Veracruz, Ver., a 24 de abril de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2302/2025
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en carretera federal Xalapa-Veracruz, parcelas 3 y 4, manzana 015 catastral perteneciente al predio Caños de Santa Rita y Cabo Verde del Municipio de Veracruz, Ver.

6. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con clave catastral [REDACTED]
7. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED], que suscriben **Construcciones MS, S. A. de C. V.**, representada por el **C. José Antonio Marquín Seemann** como "el arrendador" y **Pallets La Esperanza, S. A. de C. V.**, representado por **C. Eduardo Díez Gutiérrez Gómez**, como "el arrendatario".
8. Acredita su constitución la persona moral, **Pallets La Esperanza, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública número 6516, libro 94, de fecha 12 de diciembre de 2011, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 136, con sede en la ciudad de Santiago, Nuevo León.
9. Poder que otorga, **Pallets La Esperanza, S. A. de C. V.** a favor de **C. Eduardo Díez Gutiérrez Gómez** mediante Escritura pública número 7495, libro 112, de fecha 22 de agosto de 2013, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 136, con sede en la ciudad de Santiago, Nuevo León.
10. Credencial para votar como identificación oficial del apoderado legal **C. Eduardo Díez Gutiérrez Gómez**; con clave [REDACTED]
11. Croquis de ubicación, planos y reporte fotográfico del predio.
12. Recibo de pago folio 20250415/28/00028, de fecha 15 de abril de 2025.

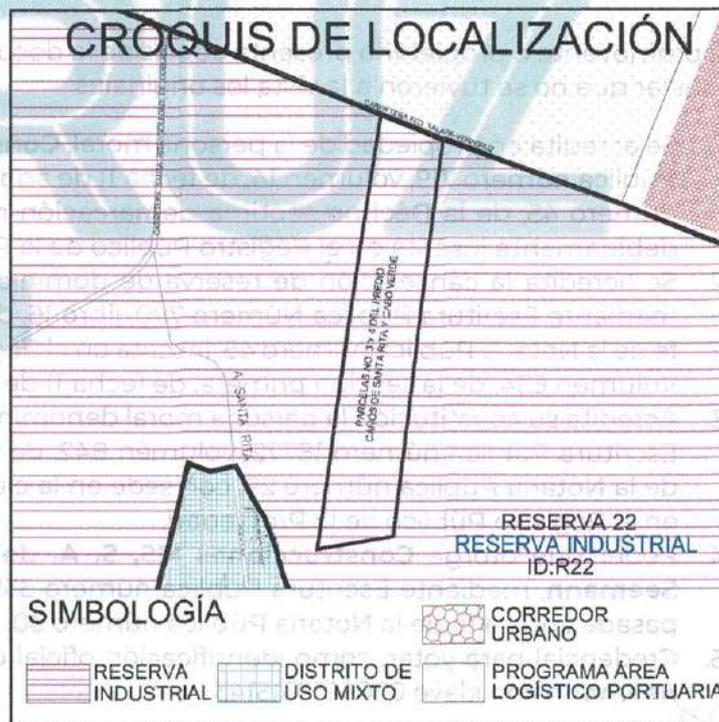
Con fundamento en los artículos 115 fracción V incisos a), y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 fracción XI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 71 fracción XII de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio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

CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

Una vez constatado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado, Tomo CCIV, Núm. Ext.498 de fecha 15 de diciembre de 2021, inscrito en el Registro público de la propiedad bajo Número 8, Volumen 1, de la sección sexta, de fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en la **Reserva 22, Reserva Industrial**, con vocación **Industria, ID: R22**, donde no aplica la densidad máxima, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de **60%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de **1200%**, equivalente a **20 niveles máximo de construcción (planta baja y diecinueve niveles)**.

Donde **está permitido:**

1. **Uso comercial a nivel sector:** comercios o servicios que por sus características sirven a





H. Veracruz, Ver., a 24 de abril de 2025.
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2302/2025
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en carretera federal Xalapa-Veracruz, parcelas 3 y 4, manzana 015 catastral perteneciente al predio Caños de Santa Rita y Cabo Verde del Municipio de Veracruz, Ver.

- un área mayor que el distrito. No se permite su ubicación en vialidades locales;
2. **Uso de equipamiento:** para vialidad regional
 3. **Uso industrial:** ligera, mediana y pesada.
 4. **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).

Donde **NO** aplican:

1. **Uso habitacional;**
2. **Uso mixto;**

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

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

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

Sin más por el momento quedo a sus órdenes.

ATENTAMENTE

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

ARQ. MÓNICA DINORAH LUNA GAZCÓN
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MTBA MABILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO



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

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



Eliminado: 5 Pasos, Con campos de información confidencial concerniente a datos personales identificativos. Se suprimieron. (Correo Electrónico, Celular, Nombre de Contacto, Firmas, Dirección).



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

US/2302/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: US/2302/2025 FECHA DE INGRESO: _____ FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 170-0020-885
 NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: _____ NÚMERO DE EXPEDIENTE: _____ FECHA DEL RESOLUTIVO: _____

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

TRÁMITES A SOLICITAR

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

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Fabricación de productos para embalaje y envases de madera Indicar si se encuentra en centro histórico: No
 DOMICILIO: Carretera Xalapa-Veracruz Km 463 + 700, Nave 9. NÚMERO OFICIAL: _____
 ENTRE CALLES: _____ MUNICIPIO: Veracruz
 LOTE NÚMERO: Parcelas 3 y 4 MANZANA: _____ NUMERO DE VIVIENDAS: _____
 COLONIA: Caños de Santa Rita y Cabo Verde.

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Pallets la Esperanza S.A. de C.V. NO. OFICIAL: 118
 DOMICILIO: 5 de Mayo RFC: PES112122G7 CURP: _____
 COLONIA: _____ DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____ NOMBRE DEL CONTACTO: _____
 CORREO ELECTRÓNICO: _____ TELÉFONO LOCAL: _____ CELULAR: _____
 Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno.

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

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

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

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

EN CALCULO ESTRUCTURAL

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

EN INSTALACIONES

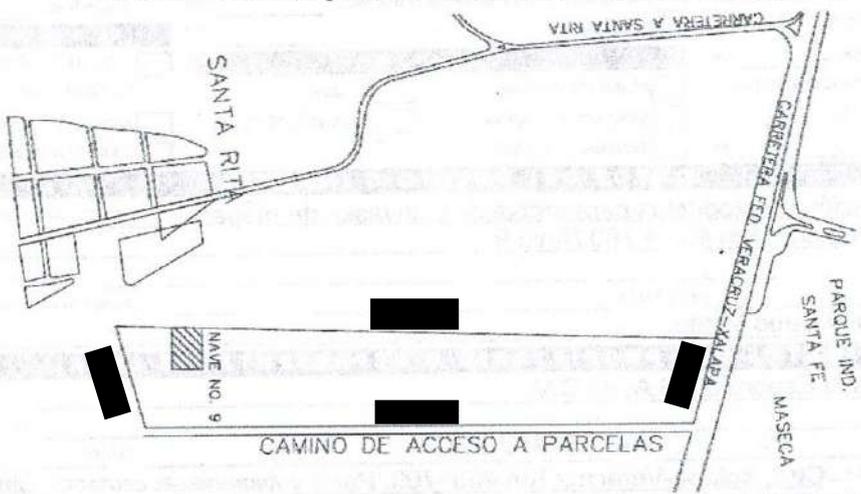
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____ COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

EN DISEÑO URBANO

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

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

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



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

Aviso de Privacidad Simplificado de la Ventanilla Única:

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

- a) Recibir solicitudes de trámites y servicios,
- b) Integrar el registro de solicitudes,
- c) Gestionar y enviar a las diversas Direcciones del Ayuntamiento las solicitudes para su autorización,
- d) Entregar a los ciudadanos las autorizaciones emitidas, por lo que se comunica que no se efectuarán tratamientos adicionales.

Se informa que no realizarán transferencias que requieran su consentimiento, salvo aquellas que sean necesarias para atender requerimientos de información de una autoridad competente, debidamente fundados y motivados. Usted podrá consultar el aviso de privacidad integral en: transparencia@veracruzmunicipio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

15 ABR 2025

RECIBIDO

SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS

FIRMA _____ HORA _____

SELLO DE RECEPCIÓN