



H. Veracruz, Ver., a 19 de agosto de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2528/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Framboyanes, lote 24C, manzana 6 perteneciente a la Ciudad Industrial Bruno Pagliai del Municipio de Veracruz, Ver.

CONSTRUCCIONES MS, S. A. DE C. V.

C. JOSÉ ANTONIO MARQUÍNEZ SEEMANN

PRESENTE

SAN & ECOL, S. A. DE C. V.

C. GERARDO FRANCISCO CORREA FALFFORTD

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 12 de agosto de 2025, para el predio ubicado en calle Framboyanes, lote 24C, manzana 6 perteneciente a la Ciudad Industrial Bruno Pagliai del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 23204, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 6411, volumen 291, de la sección primera, de fecha 20 de mayo de 2003, y con número de cuenta catastral [REDACTED]; 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 23204, libro 268, de fecha 15 de mayo de 2003, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 5, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral, **Construcciones MS, S.A. de C.V.**, mediante Escritura pública número 33576, tomo 824, de fecha 31 de marzo de 2021, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 30, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
3. Poder que otorga **Construcciones MS, S. A. de C. V.**, a favor de **C. José Antonio Marquínez Seeman**, mediante Escritura pública número 34983, libro 866, de fecha 30 de diciembre 2021, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 30, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver.
4. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal **C. José Antonio Marquínez Seeman**; con clave [REDACTED]
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con clave catastral [REDACTED]
6. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED] que suscriben **Construcciones MS, S. A. de C. V.**, representado por el **C. José Antonio Marquínez Seeman** como "el arrendador" y por otra parte **San & Ecol, S. A. de C. V.**, representado por el **C. Gerardo Francisco Correa Falffortd**, como "el arrendatario".





H. Veracruz, Ver., a 19 de agosto de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2528/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Framboyanes, lote 24C, manzana 6 perteneciente a la Ciudad Industrial Bruno Pagliai del Municipio de Veracruz, Ver.

7. Acredita su constitución la persona moral, **San & Ecol, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 1302, tomo 14, de fecha 23 de agosto de 2013, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 49, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la conurbación de Boca del Río, Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el registro público de la propiedad.
8. Poder que otorga **San & Ecol, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Gerardo Francisco Correa Falffortd**, mediante Escritura pública número 4072, libro 57, de fecha 31 de octubre de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 49, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Alvarado, Ver., debidamente inscrita en el registro público de la propiedad.
9. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal **C. Gerardo Francisco Correa Falffortd**; con clave [REDACTED]
10. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
11. Recibo de pago folio 20250812/57/00016 de fecha 12 de agosto 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 el **Distrito 15, Ciudad Industrial Bruno Pagliai**, con vocación **Industrial**, ID: **D15**, donde no aplica **densidad máxima**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **1,400%**, equivalente a **20 niveles máximo de construcción (planta baja y diecinueve niveles)**.

Donde **NO** aplica:

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

Donde **está permitido**:

1. **Uso comercial a nivel sector:** comercios o servicios que por sus características sirven a un área mayor que el distrito. No se permite su ubicación en vialidades locales;





H. Veracruz, Ver., a 19 de agosto de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2528/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Framboyanes, lote 24C, manzana 6 perteneciente a la Ciudad Industrial Bruno Pagliai del Municipio de Veracruz, Ver.

2. **Uso de equipamiento:** para vialidad regional;
3. **Uso industrial:** para industria 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).

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

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

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

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

Sin más por el momento quedo a sus órdenes.

ATENTAMENTE

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

ARQ. MÓNICA DINORAH LUNA GARCÍA
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ELABORÓ



MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

Vo. Bo.

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

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





US/2528(2025)

FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TRU-COZO-1001

FECHA DEL RESOLUTIVO

CLAVE CATASTRAL

TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.

LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS

☒	CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN	
☐	CAMBIO DE USO DE SUELO	
☐	LICENCIA DE USO DE SUELO	
☐	ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO	
☐	REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO	
LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN		
☐	SUBDIVISIÓN	lotos: _____ Superf.: _____ m ²
☐	FUSIÓN	lotos: _____ Superf.: _____ m ²
IMAGEN URBANA		
☐	FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA	
☐	LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B	
☐	RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B	
☐	LICENCIA ANUNCIOS TIPO C	
☐	RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C	
☐	PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	
☐	RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	
TOPOGRAFIA		
☐	ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL	_____ m
☐	DESLINDE	_____ m
CONSTANCIAS		
☐	NUMERO OFICIAL	☐ CALLE
☐	COLONIA POPULAR	☐ AVANCE DE OBRA
☐	TERMINO DE OBRA	

☐ CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL

☐ ORDEN DE PUBLICACIÓN

☐ PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL

☐ DICTAMEN TÉCNICO LEGAL

☐ RELOTIFICACIÓN

☐ MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

☐ AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO

☐ PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

☐ ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

☐ ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)

☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL
superficie: _____ m² número de lotes: _____

☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO

☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL
superficie: _____ m² número de lotes: _____

REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

☐ CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN

☐ CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN

Indicar si se encuentra en centro histórico:

NÚMERO OFICIAL:

MUNICIPIO: Veracruz

NUMERO DE VIVIENDAS:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: **San & Eco| S.A. de C.V.**

NO. OFICIAL: 2037 int 1

CURP.:

NOMBRE DEL CONTACTO

Bajo protesta de decir verdad, juro que

el inmueble no se encuentra en

estado litigioso alguno:

NO. OFICIAL:

CURP:

REGISTRO S.S.A.

CELLULAR:

FIRMA

**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 CALCULO 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

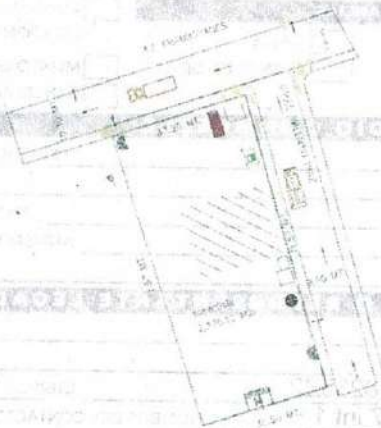
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____ NO. OFICIAL: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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 aplicarán las sanciones administrativas correspondientes de acuerdo a las penas en que incurren 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

12 AGO 2025

RECIBIDO

FIRMA

HORA

SELO DE RECEPCIÓN