



H. Veracruz, Ver., a 01 de diciembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2779/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en vialidad sin nombre número oficial 1725, fusión de una fracción con la fracción "A", manzana 015 catastral perteneciente al predio Los Médanos (congregación Delfino Victoria) del Municipio de Veracruz, Ver.

A G M VERACRUZ, S. A. DE C. V.
C. SERGIO ÁLVAREZ RAMÍREZ
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 24 de noviembre de 2025, para el predio ubicado en vialidad sin nombre número oficial 1725, fusión de una fracción con la fracción "A", manzana 015 catastral perteneciente al predio Los Médanos (congregación Delfino Victoria) del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 4440, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 7825, volumen 392, de la sección primera, de fecha 28 de agosto de 2025, 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, **A G M Veracruz, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 4440, libro 102, de fecha 27 de agosto de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 38, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial con sede en el Municipio de Boca del Río, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral **A G M Veracruz, S. A. de C. V.**, y la designación del representante legal **C. Sergio Álvarez Ramírez**, mediante Escritura pública número 16487, volumen 185, de fecha 01 de septiembre de 1999, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 19, con sede en el Municipio de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Credencial para Votar, como identificación oficial del representante legal, **C. Sergio Álvarez Ramírez**, con clave [REDACTED].
4. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED].
5. Alineamiento y No. Oficial, folio **A-7558/25**, de fecha 02 de octubre de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.
6. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
7. Recibo de pago folio 20251124/53/00017, de fecha 24 de noviembre 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:





VERACRUZ

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

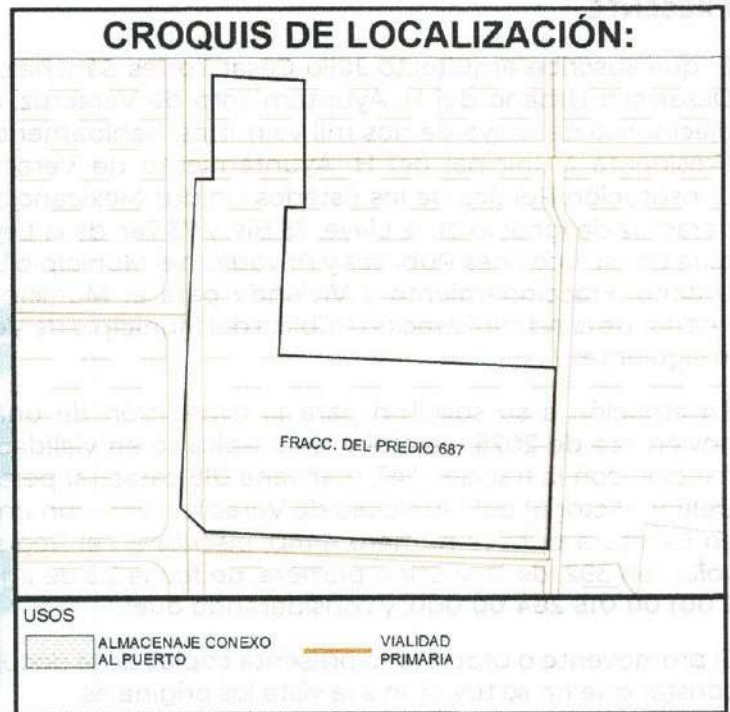
H. Veracruz, Ver., a 01 de diciembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2779/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en vialidad sin nombre número oficial 1725, fusión de una fracción con la fracción "A", manzana 015 catastral perteneciente al predio Los Médanos (congregación Delfino Victoria) del Municipio de Veracruz, Ver.

CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

Una vez constatado en la Actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Área Logística Portuaria de la Ciudad de Veracruz, publicado en la Gaceta Oficial del Estado con número extraordinario 10, tomo CXCVII, el 05 de enero de 2018 e inscrito en el Registro Público de la propiedad de esta Ciudad, bajo número 170, volumen 09 de la sección VI de fecha 11 de octubre de 2018, el predio referido se encuentra dentro del uso de **Almacenaje conexo al puerto**, uso de suelo que implica actividades de guarda y custodia de objetos, donde se utilicen contenedores estibados a cielo abierto, almacenaje de materia prima o mercancías como productos de granel agrícola a granel mineral y fluidos químicos, almacenaje de autos bien a cielo abierto o en forma cerrada a través de bodegas habilitadas para ese fin particular, así como carga en general.



Donde **es compatible** el uso de Instalaciones Marítimo-Portuarias, Equipamiento para autoridades Marítimo-Portuarias, Equipamiento existente, Almacenaje conexo al Puerto, Infraestructura Ferroviaria, Infraestructura, Patio Ferroviario de Entrega-Recepción, Zona de Preservación Ecológica Restrictiva, Reserva de Preservación Ecológica Productiva, Unidad de Manejo Ambiental, Zona Federal de Amortiguamiento Marítimo, Zona Federal Marítimo-Terrestre, Reserva de Equipamiento para autoridades Marítimo-Portuarias, Centro de Atención Logística al Transporte, Patio Intermodal, Servicios de Zona de Desarrollo Portuario, Zona Federal de cauce de río y Área Verde.

Donde **está condicionado** el uso de Almacenaje Urbano, Cuerpo de Agua y Reserva Territorial No Habitacional.

Donde **es incompatible** el uso de Patrimonio Monumental Histórico, Habitacional, Archipiélago de Lagunas Interdunarias, Comercio, Equipamiento propuesto, Industrial, Mixto, Especial (Templo) y Reserva Territorial Habitacional.

Para predios con ocupación comercial y de servicios, de almacenamiento de cualquier naturaleza o estacionamiento de tráileres, el Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) sólo aplicará cuando se trate de la edificación de instalaciones, es decir, que los predios podrán utilizarse por entero si se trata de ocupaciones que no impliquen edificación, pero serán limitados en su **COS** cuando haya presencia de ellas. El **COS** permisible será del **60 al 70%** y el Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) será del **240% al 280%**, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles)**.





H. Veracruz, Ver., a 01 de diciembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2779/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en vialidad sin nombre número oficial 1725, fusión de una fracción con la fracción "A", manzana 015 catastral perteneciente al predio Los Médanos (congregación Delfino Victoria) del Municipio de Veracruz, Ver.

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 GAZCON ARRIOLA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO
ELABORÓ Vo. Bo.

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





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

US/2779/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: **US/2779/2025**

FECHA DE INGRESO: _____

FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: **100-0020-1120**

NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: _____

NÚMERO DE EXPEDIENTE: _____

FECHA DEL RESOLUTIVO: _____

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
7825	392	28	08	2025	

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

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCION

☐ VECES _____ m²

☐ OBRA NUEVA _____ m²

☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA _____ m²

☐ REMODELACIÓN _____ m²

☐ REGULARIZACIÓN _____ m²

☐ AMPLIACIÓN _____ m²

☐ CAMBIO DE PROYECTO _____ m²

☐ DEMOLICIÓN _____ m²

☐ BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml

☐ ESTACIONAMIENTO _____ cajones _____ m²

☐ PATIOS DESCUBIERTOS _____ m²

☐ CISTERNAS _____ m³

☐ TANQUES SUBTERRANEOS _____ m³

☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES _____ ml

☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA _____ m³

☐ OTRAS LICENCIAS: _____

☐ ADECUACIÓN DE LOCAL COMERCIAL _____ m²

☐ REMODELACIÓN DE FACHADA _____ m²

☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.

tipo de obra: _____ long.: _____ ml

☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES

días: _____ longitud: _____ ml

USO DE SUELO

☒ 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 lotes: _____ Superf.: _____ m²

☐ FUSIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m²

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 _____ ml

☐ DESLINDE _____ m²

CONSTANCIAS

☐ NUMERO OFICIAL ☐ CALLE

☐ COLONIA POPULAR ☐ AVANCE DE OBRA

☐ TERMINO DE OBRA

LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS

☐ CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL

☐ ORDEN DE PUBLICACIÓN

☐ PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL

☐ DICTAMEN TECNICO 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

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: **Patio Logístico y almacenamiento de mercancías diversas y contenedores** Indicar si se encuentra en centro histórico: **NO**

DOMICILIO: **Vialidad de Accaso** NÚMERO OFICIAL: **1725**

ENTRE CALLES: _____ MUNICIPIO: **VERACRUZ**

LOTE NÚMERO: **Fracc. de Terreno 687** MANZANA: **014 catastral** NUMERO DE VIVIENDAS: _____

COLONIA: **Predio Los Medanos**

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: **AGM VERACRUZ, S.A. DE C.V. (SERGIO ALVAREZ RAMIREZ)**

DOMICILIO: **AV. LAS TORRES LOTE 1 MANZANA 16A**

COLONIA: **BRUNO PAGLIAI** RFC: **AVE9909061M4** CURP: _____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

CORREO ELECTRÓNICO: _____

TELÉFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____

NOMBRE DEL CONTACTO: _____

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: **ING. USIEL GARCIA ANTONIO**

DOMICILIO: _____

COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____

CÉDULA PROFESIONAL: **3902618** REGISTRO MUNICIPAL: **PRO-GGAU-072-11** REGISTRO S.S.A.: **08-SSV-077**

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

CORREO ELECTRÓNICO: _____

TELÉFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____

FIRMA

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

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

EN CÁLCULO ESTRUCTURAL

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

EN INSTALACIONES

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

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELÉFONO 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 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@veracruzmuniciplio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
CRUZ | TRÁMITES Y LICENCIAS
24 NOV 2025
RECIBIDO
11:05 am
SEALLO DE RECEPCIÓN
Firma _____