



001

SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO

H. Veracruz, Ver., 26 de Noviembre del 2025

Folio EGOB-SDA-SA-2025-4355

ASUNTO: Convocatoria a Sesión Ordinaria

**CC. PRESIDENTA MUNICIPAL, SÍNDICO ÚNICO,
REGIDORES DEL PRIMERO AL DÉCIMO TERCERO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
P R E S E N T E.**

Con fundamento en los artículos 28, 29, 32, 36 fracción I, 37 fracción XI, 38 fracción I, 70 fracción I de la Ley Orgánica del Municipio Libre; 3, fracción X, y 33 del Bando de Gobierno para el Municipio Libre de Veracruz; 3, fracción XI, 15, 16, 20 y 21 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz; 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 21 y 23 del Reglamento de Sesiones de Cabildo hago de su conocimiento que se le convoca a **SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**, el día **28 de Noviembre de 2025**, en punto de las **11:00 horas**, en la **Sala de Cabildo del Palacio Municipal**, y para tal efecto, se adjunta el **Orden del Día respectivo**, y la **liga de la plataforma Drive**, por la que se podrá acceder a los anexos de la **presente Sesión**:

https://drive.google.com/drive/folders/1flbEgU2SenkhjceN4s-0h_bMv-1QCkQg?usp=sharing

(https://drive.google.com/drive/folders/1flbEgU2SenkhjceN4s-0h_bMv-1QCkQg?usp=sharing)

Así mismo le informo, que la documentación que se remite puede contener datos personales, por lo que se deberá de atender lo establecido en la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, para su tratamiento, tutela y protección.

Sin otro particular por el momento y contando con su puntual asistencia, me despido de Usted, enviándole un cordial saludo.

ATENTAMENTE
"Nuestro Puerto. Nuestra Casa"

**MTRO. SERGIO ARMANDO CORTINA CEBALLOS,
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO.**

001v
Enviado por: Secretaría del Ayuntamiento < secretaria@veracruzmunipicio.gob.mx >

Certificado: 3030303031303030303030373134323537353235

Hash: EqG3nibl83RrHl5WdshxY3BjOYpx0eaVfkvZm/cvxUlcdvhSvZhNafXmHYJT89YvsiQWVSjc8wWhBg5g/KQ84JkET94Vr4462QUndniN4BoZu67HRJD9tknE74d1fL3CoaKh
WWnYPQzRVihhtHGF1DeDoRvMnwbO/H4HONFJJAVpyx9AijFPsxFPfAvdmVOr1mQVzItOjU6EVSwYjNW2jrDT/jO/4j7uUDIU/Ltp2U7XV9E6McFyslmdovzJDjVqyTxr1/yz8Tnbv2/k
ZdZLYKLWt7eWxYSm9hhNOumuJLb65LQ+ka4NXqjGA+3u/fwmfVxAL8TpnRtXSZVq3A==

Fecha de emisión: 26-11-2025

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

Certificado: 3030303031303030303030353134343530313835

Hash: sA8t4UN88nWkRlM7sTtNSrUBwXIMOtSgG6zUhYYIUzmJVDdxUhlpzKygoo5gESmDU2xbufzKro6trJFZ71CEE88n1ugJsh0Ok/XR5HuFLf4SqFGsDuoSTsfC3
BaoMf9WETyQUOTOT3OjgujaKZ8Yrb43yd9fld3F7kDuqvyFer92JseiveExJ1QWski/DG8EaXP4NdgCdX4pi9KRfyEYzQvX2m8y7u/DlogGVz1Hoe4nO3o6bh/RT4YjOx2RSqQ
KI+TMvZkzRNqGSj6IbOUvyU/FkhXpkGnnHZaxo+yctYKTul6uKwJLM+eZyAUvtfBMzslm6btSJQTCgVEpA==

Fecha de firma: 2025-11-26

Gianfranco Melchor Robinson - Regidor Segundo < gianfranco@veracruzmunipicio.gob.mx >

Certificado: No ha firmado

Hash: No ha firmado

Fecha de firma: No ha firmado

Presidencia Municipal < presidencia@veracruzmunipicio.gob.mx >

Certificado: No ha firmado

Hash: No ha firmado

Fecha de firma: No ha firmado

Manuel Rivera Polanco - Síndico Único < sindico@veracruzmunipicio.gob.mx >

Certificado: 3030303031303030303030353130363334363439

Hash: CCaJ3MOLXEwFOI6jSPd2Fh+QKMnesbVrC5+oILP8qv9ZTQXq+9Xto9kZ6M5ZfzaHfJrk86xDVXPluVb4vx8MzC9M8sWnkwOahZpeglwSAa7AYXEIPNXf3BjV8
VaeENAD8gINSoUEabFmgAtCqL5cqeXjtv7W3buuc6i4I9NqMPCNMqLTV7I3Zh+IAqEs+LdY2Ole6HIY9Swivnp5mNkXyI/G/b4bBtqh0/3WknKd6jefJd1uj2eqSYSZzMrIXI6tgV
CYEdHILzR46/Ejcb8xTfSkJVSEY7+QDJhNtnHUwcvPFIFYIPQ7m12ys4AvP+RMQIUlwwOj3Jsfu0EuO2b9g==

Fecha de firma: 2025-11-26

Regiduría 12 < regiduria12@veracruzmunipicio.gob.mx >

Certificado: No ha firmado

Hash: No ha firmado

Fecha de firma: No ha firmado

Sebastián Cano Rodríguez < scano@veracruzmunipicio.gob.mx >

Certificado: No ha firmado

Hash: No ha firmado

Fecha de firma: No ha firmado

Belem Palmeros Exsome Regidora Décimo Tercera < bpalmeros@veracruzmunipicio.gob.mx >

Certificado: No ha firmado

Hash: No ha firmado

Fecha de firma: No ha firmado

Aurora Luisa Alvizar Guerrero - Regidora Quinta < alavizar@veracruzmunipicio.gob.mx >

Certificado: 3030303031303030303030353131303833383037

Hash: BMYdcn+m1O0F2hvSqcxMPwTfFI+6POY9tXDLaeMEdCGOo6EJReOwzMn8X5uTCeXjhweV39eyF5hAeDjvzmKQJy6i94rNyoGocZUwUGpGTi5RS1dAtEinIE2n5aRnT+fOQS1hfk9HQ8Uob5T5+m1grHsvxJ3u0nkLkGKYKFSZyyd+MITXxoQO9QqaFQC2SekUtFJlukK0dQju9beEgXx6SDWZBCG4LqWH2N+SQ+6RSSV+aFTQn/l2zPKLsMbASdICa8kMRkCPdgXoY/IH5vsYkec+OUmpclPZYnKfLShbm8j2HSi13pTN04M1Eym8gD8cbVyuqEjivJv3Y8vVCUzKcw==

Fecha de firma: 2025-11-27

Gabriela Mercedes Aguirre Reva - Regidora Tercera < gaguirre@veracruzmunipicio.gob.mx >

Certificado: No ha firmado

Hash: No ha firmado

Fecha de firma: No ha firmado

Recepción Presidencia < recepcionpresidencia@veracruzmunipicio.gob.mx >

Certificado: No ha firmado

Hash: No ha firmado

Fecha de firma: No ha firmado

José Patricio Franceschi Marín < jfranceschi@veracruzmunipicio.gob.mx >

Certificado: No ha firmado

Hash: No ha firmado

Fecha de firma: No ha firmado

Carlos Pérez Montes < cperez@veracruzmunipicio.gob.mx >

Certificado: No ha firmado

Hash: No ha firmado

Fecha de firma: No ha firmado

Dolores Hernández Sarmiento < dhernandez@veracruzmunipicio.gob.mx >

Certificado: 3030303031303030303030353131343833303235

Hash: MdygJPkzyYFwN2Wje7OgXKkoYv7b4fRNIEVtG6SM35kotecQRNaQwQRK5MBvTYPTEA0tWcvFEYpwTsqb/llm9Y8S8U/16DMdqyvw9Tzxh0Wh7d5xNr7+kgAlc/iE+Oz87H2WbRgDfWoASulyF/P/i1pUf2bEuyxn13B9bqUJ9JeuXXDPCX0IkNVzmijNk1U/3pckCRZcMIJb9LKMkC/RjZpE2OQKohSCnDm5sj3AP6LBc/3nJKTp3Sf7CZAQmBH8rRYbsyLQV0Xc63lWyr3jwXnvoyd8suWIMn6XADIVzL3NaQwouhFcb0hqyctnmYuxPYod5PjLs9ZeyAqVv25aow==

Fecha de firma: 2025-11-27

Comandancia De La Policia Municipal Veracruz < policiampal@veracruzmunipicio.gob.mx >

Certificado: No ha firmado

Hash: No ha firmado

Fecha de firma: No ha firmado

002 ✓

Subdirección De Logística < sublogistica@veracruzmunipio.gob.mx >

Certificado: No ha firmado

Hash: No ha firmado

Fecha de firma: No ha firmado

Arq. Julio César Torres Sánchez < obraspublicas@veracruzmunipio.gob.mx >

Certificado: 30303030313030303030303730303333131323337

Hash: tPmRY8HAUKBGdZaer5KGxaCJeN3eVmitDx5/wziJp+FiJuHlk+g+76LIYXUUnd+tZayPDlyB3oH5Z3YYdDJeB8YzQ8WrgE1uv/w+kKX9JB583tLKFFXg8zmJuB2ZYuP6ecN6cRemspuCH65H8k5tN8MK3wYe1PDJ9XplPB62ExvWIGgVblz4S6DnFDnU3KqEZkItM6FCSwrr9JV+G0nPvHX722U3weWAryrp9G/blFNQh0EXbJ+qIRv1z06GEFBHXMAocASi5O/vj561RAbhNsanI0SCP86vtYuiQ/CiD3HN3ajpboVjO+oc82hEmy6pWvC5yPLC6ZiFYuiA==

Fecha de firma: 2025-11-26

Elias Assad Danini < eassad@veracruzmunipio.gob.mx >

Certificado: No ha firmado

Hash: No ha firmado

Fecha de firma: No ha firmado

Sonia Colorado Alfonso Regidora Primera < scolorado@veracruzmunipio.gob.mx >

Certificado: No ha firmado

Hash: No ha firmado

Fecha de firma: No ha firmado

Daniel Martín Lois < dmlois@veracruzmunipio.gob.mx >

Certificado: 3030303031303030303030373031343332333231

Hash: IsqLr7Ud2MFnKm1AHkwi8TiafY3kWO242XdEeeugzx8eCrt3GIzOf9/b4ubzD4ADaghALd9jaQKPM3chmzKKpbWwV7ELOxI0qrrAJ9fYKPrdMZOzsGVq+enf33h/VJOtm7ZTb4MyTQj7oGYwWRIA4H3qnelP+R0YS40/oHPWsdXPK39QhO0I3Wb34j9dv3gnImMHQ7ms2dAU1Ex5Im2v9WEMPHS69G5Cm8uzlIzsZrtBmHu2pUB1FyScHXoYe9VhbRc8893EbTaKsv94qRb+1rxJ+euXchlJ/PHml7dEiBMj6fsV8Fn+mBZAMzIs1ENBSV+bvKcCTIrtC4L+LiTg==

Fecha de firma: 2025-11-26

Virginia Roldán Ramírez - Regidora Novena < vroidan@veracruzmunipio.gob.mx >

Certificado: No ha firmado

Hash: No ha firmado

Fecha de firma: No ha firmado



NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

EGOB-R4-R4-2025-296

H. Veracruz, Ver., 25 de noviembre de 2025

R4/0454/2025

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 **uso mixto: industrial y comercial**, que promueve el C. Alberto Miguel Gardner Gómez, en el predio ubicado en fusión de seis fracciones de las parcelas 22, 23 y 24 Z-1 P3/3 perteneciente al ejido Paso de San Juan del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de 250,165.984m², según consta en Escritura pública número 6700, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 8313, volumen 416, de la sección primera, de fecha 12 de septiembre de 2025, y

con números de cuenta catastral [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

PRIMERO: Autorizar el cambio de uso de suelo a **uso mixto: industrial y comercial.**

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/1868/2025. 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 2 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 del propietario.
6. Croquis de ubicación.
7. Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/2746/2025.
8. Fotografías actuales del predio.
9. Fotografía aérea.
10. Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.

ELIMINADO: 3 espacios, con fundamento legal: artículos 114, 120, 122 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; 3 fracción XXI, 20 fracción VI, 85, 97, 101, 102, 104 de la Ley Número 250 de la materia; 3 fracción X, 12, 14, y 15 de la Ley Número 316 de la materia. Artículos Noveno y Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales de Clasificación y desclasificación 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.

11. Anteproyecto arquitectónico.

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

https://drive.google.com/drive/folders/16kEBXOcgPwh61CHua_xO9hnkGhwLf_1M?usp=drive_link
(https://drive.google.com/drive/folders/16kEBXOcgPwh61CHua_xO9hnkGhwLf_1M?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

015

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

Certificado: 3030303031303030303030353134343530313835

Hash: Y3SFXZRArm3SEDaZU0n+IL/OSF7VohAf0/+BnlLjRU+MjQL9Kiu9kporbf1pF62E7Mn+XhewUY3nn4lyHwKgT2ZZ+9Olr3zBEbfWua42F9V4z6NQUb7a4tnEwh9u2UA7gkA4VIJ46vxS/djAZt0E1pDBISHMnSGYG95+IaArMYuoK6Hkm4movyPMGBDKo/WXopJ2ND+VKhfE26cz42yhBAB5yT74REeb5+LYhSbGQUoxFyvSG3j6LYyjBkrpe9j0QEYMG8XIWEpO1OBpfgXCD8+PkhXbDneAyh1BTCN2mhB57dH2LEmMiZH6bSzuY2Gc93yT5s+n2pKajZNwnt/BRA==

Fecha de emisión: 25-11-2025

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

Certificado: 3030303031303030303030373134323537353235

Hash: Clgcz6Muku2odjtdL8WzkvkT/Hc1vUwTPEPM3wlmBPwVzXZZaP3OxngT8fLWikNd5KilthHVOpuy6nRmnjhjUQ/MS16PIH+RL/1Pgt+sYrUSi-AJsguztlyPjoGv04tqVJ+GJkvWY8UYua0tN5alRICJ/HPFHW0hmluVDO9tPPjuVBh3BCsKvN2ngWtf6ZekNkA7cZi5qdaF92KS44kzOHYhj5WwiASr5iY/RtQqCfJshYaoOY7+5q7WbRGaQLE52C7+qpLMgniCBHDkssukO02gFvLdf5e1vXa0JdLHlJdy1HsJgySc2dbgg01Pc2W1JATIGf2AvfcLS43wlf6w==

Fecha de firma: 2025-11-25





016

H. Veracruz, Ver., a 14 de noviembre de 2025
Oficio no. DOPDU/SDDU/OT/US/1868/2025.
Asunto: Se remite solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo para el proyecto denominado **uso mixto: industrial y comercial**, ubicado en fusión de seis fracciones de las parcelas 22, 23 y 24 Z-1 P3/3 perteneciente al ejido Paso de San Juan del Municipio de Veracruz, Ver.

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. Alberto Miguel Gardner Gómez, 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 fusión de seis fracciones de las parcelas 22, 23 y 24 Z-1 P3/3 perteneciente al ejido Paso de San Juan del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de 250,165.984m², según consta en Escritura pública número 6700, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 8313, volumen 416, de la sección primera, de fecha 12 de septiembre de 2025, y con números 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 la 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), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), 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 denominado **uso mixto: industrial y comercial**, cuyo desarrollo beneficiará al municipio mediante la creación de empleo en la zona del Pando y alrededores, para que la gente no tenga que transportarse al Puerto y se queden en su lugar de



017



H. Veracruz, Ver., a 14 de noviembre de 2025.
Oficio no. DOPDU/SDDU/OT/US/1868/2025.
Asunto: Se remite solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo para el proyecto denominado **uso mixto: industrial y comercial**, ubicado en fusión de seis fracciones de las parcelas 22, 23 y 24 Z-1 P3/3 perteneciente al ejido Paso de San Juan del Municipio de Veracruz, Ver.

origen. Por otro lado crecimiento logístico, para aumentar el volumen de carga del Puerto de Veracruz, lo que reduce costos y tiempos de espera para exportadores e importadores y sobre todo atracción de inversiones para nuevas empresas tanto nacionales como extranjeras.

- 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 **uso mixto: industrial y comercial**, que promueve el C. Alberto Miguel Gardner Gómez, en el predio ubicado en fusión de seis fracciones de las parcelas 22, 23 y 24 Z-1 P3/3 perteneciente al ejido Paso de San Juan del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de 250,165.984m², según consta en Escritura pública número 6700, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 8313, volumen 416, de la sección primera, de fecha 12 de septiembre de 2025, y con números de cuenta catastral

[Redacted text]

PRIMERO: Autorizar el cambio de uso de suelo a **uso mixto: industrial y comercial**.

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.



ELIMINADO: 4 espacios, con fundamento legal: artículos 114, 120, 122 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; 3 fracción XXI, 20 fracción VI, 85, 97, 101, 102, 104 de la Ley Número 250 de la materia; 3 fracción X, 12, 14, y 15 de la Ley Nmero 316 de la materia. Artículos Noveno y Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales de Clasificación y desclasificación 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 14 de noviembre de 2025
Oficio no. DOPDU/SDDU/OT/US/1868/2025.
Asunto: Se remite solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo para el proyecto denominado **uso mixto: industrial y comercial**, ubicado en fusión de seis fracciones de las parcelas 22, 23 y 24 Z-1 P3/3 perteneciente al ejido Paso de San Juan del Municipio de Veracruz, Ver.

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 para su análisis:

- 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 del propietario.
- Croquis de ubicación.
- Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/2746/2025.
- Fotografías actuales del predio.
- Fotografía aérea.
- 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/16kEBXOcgPwh6lCHua_xO9hnkGhwLf_1M?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. Mtra. Mariluz Adriana Arroyo Arriola - Subdirectora de Desarrollo Urbano - Para su conocimiento. Presente
c. c. p. Arq. Mónica Dinorah Luna Gascón - Coordinadora de Ordenamiento Territorial. Presente
Archivo / Minutario
JCTS/MAAA/MDLG



Este proyecto beneficiara al municipio en Veracruz porque **impulsara la actividad económica** mediante la creación de empleo en la zona del Pando y alrededores, para que la gente no tenga que transportarse al Puerto y se queden en su lugar de origen. Por otro lado crecimiento logístico, para aumentar el volumen de carga del Puerto de Veracruz, lo que reduce costos y tiempos de espera para exportadores e importadores y sobre todo atracción de inversiones para nuevas empresas tanto nacionales como extranjeras.

Para seguimiento del trámite declaro como domicilio para notificaciones al ubicado en calle Ballena 79 Depto. 202 entre calles Juan Pablo II y Blvd. Manuel Ávila Camacho Fracc. Costa de Oro, Boca del Rio, Ver. Y el teléfono 2291132198 como número de contacto.

Agradeciendo las atenciones brindadas a la presente, quedo de Usted.

**C. ALBERTO MIGUEL GARDNER GOMEZ
PRESENTE**



H. Veracruz, Ver., a 25 de noviembre del 2025
Asunto: Dictamen Técnico.

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

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 **uso mixto: industrial y comercial**, que promueve el C. Alberto Miguel Gardner Gómez, en el predio ubicado en fusión de seis fracciones de las parcelas 22, 23 y 24 Z-1 P3/3 perteneciente al ejido Paso de San Juan del Municipio 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/1868/2025

Con una superficie total de 250,165.984m², según consta en Escritura pública número 6700, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 8313, volumen 416, de la sección primera, de fecha 12 de septiembre de 2025, y con números de cuenta catastral [REDACTED]

CONSIDERACIONES

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 la 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), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), 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/1868/2025 el Arq. Julio Cesar Torres Sánchez Director de Obras Públicas y Desarrollo urbano, hace entrega de la documentación relativa a la solicitud del C. Alberto Miguel Gardner Gómez, 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 del propietario.
- Croquis de ubicación.
- Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/2746/2025.
- Fotografías actuales del predio.
- Fotografía aérea.
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.
- 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

"... 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 ... "

CONCLUSIÓN

Una vez analizada y revisada la documentación por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas en su oficio DOPDU/SDDU/OT/US/1868/2025, 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.

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: artículos 114, 120, 122 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; 3 fracción XXI, 20 fracción VI, 85, 97, 101, 102, 104 de la Ley Número 250 de la materia; 3 fracción X, 12, 14, y 15 de la Ley Número 316 de la materia. Artículos Noveno y Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales de Clasificación y desclasificación 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-R4-2025-295

H. Veracruz, Ver., 25 de noviembre de 2025

R4/0453/2025

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 **patio logístico, bodegas (nave industrial), oficinas y locales comerciales**, que promueve el C. Jaime Antonio García Damián, en su calidad de apoderado legal de la persona física C. Nelly Tress Takahashi; en el predio ubicado en fracción 3 de la parcela número 392 Z-1 P1/1 perteneciente al Ejido Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de 30,000.00m², según consta en Escritura pública número 687, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 9855, volumen 493, de la sección primera, de fecha 04 de noviembre de 2013, y con número de cuenta catastral [REDACTED]

PRIMERO: Autorizar el cambio de uso de suelo a uso industrial y uso comercial, definiendo un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 18.24%, y un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 36.48%, equivalente a 2 niveles de construcción (planta baja y 1 nivel).

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/1867/2025. 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 2 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. Poder notarial
6. Copia de la identificación oficial del apoderado legal.
7. Croquis de ubicación.
8. Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/2476/2025.
9. Fotografías actuales del predio.
10. Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.
11. Anteproyecto arquitectónico.

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

https://drive.google.com/drive/folders/1U6cyiKx4IJmMiRbHLFa73s_purL0QJD-?usp=drive_link
(https://drive.google.com/drive/folders/1U6cyiKx4IJmMiRbHLFa73s_purL0QJD-?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 <ibeltran@veracruzmunipio.gob.mx >

<https://ceropapel.veracruzmunipio.gob.mx/#/app/mailbox/internal/in/view/290112/451033>



075

H. Veracruz, Ver., a 14 de noviembre de 2025
Oficio no. DOPDU/SDDU/OT/US/1867/2025.
Asunto: Se remite solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo para el proyecto denominado **patio logístico, bodegas (nave industrial), oficinas y locales comerciales**, ubicado en fracción 3 de la parcela número 392 Z-1 P1/1 perteneciente al Ejido Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

**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 Antonio García Damián, en su calidad de apoderado legal de la persona física C. Nelly Tress Takahashi, 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 fracción 3 de la parcela número 392 Z-1 P1/1 perteneciente al Ejido Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de 30,000.00m², según consta en Escritura pública número 687, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 9855, volumen 493, de la sección primera, de fecha 04 de noviembre de 2013, 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, el predio referido se ubica en el predio referido se ubica en la 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 definió Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), 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 denominado **patio logístico, bodegas (nave industrial), oficinas y locales comerciales**, beneficiará al municipio, *en el fortalecimiento de la infraestructura y servicios urbanos, acompañando la visión establecida en el Programa Municipal de*





H. Veracruz, Ver., a 14 de noviembre de 2025
Oficio no. DOPDU/SDDU/OT/US/867/2025.
Asunto: Se remite solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo para el proyecto denominado **patio logístico, bodegas (nave industrial), oficinas y locales comerciales**, ubicado en fracción 3 de la parcela número 392 Z-1 P1/1 perteneciente al Ejido Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

Desarrollo Urbano de Veracruz, VER. 2021 para la zona poniente de Veracruz. Con ello se impulsa la transición hacia un corredor logístico-industrial ordenado, atrayendo inversión, generando empleo y ampliando la base tributaria municipal.

- 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 **patio logístico, bodegas (nave industrial), oficinas y locales comerciales**, que promueve el C. Jaime Antonio García Damián, en su calidad de apoderado legal de la persona física C. Nelly Tress Takahashi; en el predio ubicado en fracción 3 de la parcela número 392 Z-1 P1/1 perteneciente al Ejido Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de 30,000.00m², según consta en Escritura pública número 687, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 9855, volumen 493, de la sección primera, de fecha 04 de noviembre de 2013, y con número de cuenta catastral [REDACTED]

PRIMERO: Autorizar el cambio de uso de suelo a uso industrial y uso comercial, definiendo un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 18.24%, y un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 36.48%, equivalente a 2 niveles de construcción (planta baja y 1 nivel).

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,



ELIMINADO: 1 espacio, con fundamento legal: artículos 114, 120, 122 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; 3 fracción XXI, 20 fracción VI, 85, 97, 101, 102, 104 de la Ley Número 250 de la materia; 3 fracción X, 12, 14, y 15 de la Ley Nmero 316 de la materia. Artículos Noveno y Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales de Clasificación y desclasificación 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 25 de noviembre del 2025
Asunto: Dictamen Técnico.

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

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 **patio logístico, bodegas (nave industrial), oficinas y locales comerciales**, que promueve el C. Jaime Antonio García Damián, en su calidad de apoderado legal de la persona física C. Nelly Tress Takahashi; en el predio ubicado en fracción 3 de la parcela número 392 Z-1 P1/1 perteneciente al Ejido Santa Fe del Municipio 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/1867/2025

Con una superficie total de 30,000.00m², según consta en Escritura pública número 687, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 9855, volumen 493, de la sección primera, de fecha 04 de noviembre de 2013, y con número de cuenta catastral [REDACTED] me permito exponer lo siguiente:

CONSIDERACIONES

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 predio referido se ubica en la 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

ELIMINADO: 1 espacio, con fundamento legal: artículos 114, 120, 122 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; 3 fracción XXI, 20 fracción VI, 85, 97, 101, 102, 104 de la Ley Número 250 de la materia; 3 fracción X, 12, 14, y 15 de la Ley Número 316 de la materia. Artículos Noveno y Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales de Clasificación y desclasificación 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.





Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), 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/1867/2025 el Arq. Julio Cesar Torres Sánchez Director de Obras Públicas y Desarrollo urbano, hace entrega de la documentación relativa a la solicitud del C. Jaime Antonio García Damián, 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.
- Poder notarial
- Copia de la identificación oficial del apoderado legal.
- Croquis de ubicación.
- Copia de la constancia de zonificación DOPDU/SDDU/OT/US/2476/2025.
- Fotografías actuales del predio.
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.
- 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

"... 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 ... "

CONCLUSIÓN

Una vez analizada y revisada la documentación por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas en su oficio DOPDU/SDDU/OT/US/1867/2025, 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.

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**





VERA
CRUZ

164

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

EGOB-DAL-DAL-2025-3375

**C. JOSÉ ZEFERINO HUERTA SÁNCHEZ
COMANDANTE DE LA POLICÍA MUNICIPAL
PRESENTE**

En atención a su oficio PML/1500/2025 de fecha 19 de noviembre de 2025, me permito validar jurídicamente, el proyecto de Contrato de Comodato número SSP/DJ/198/25, a celebrarse entre el H. Ayuntamiento de Veracruz y la Secretaría de Seguridad Pública del Estado, relativo al comodato de 20 armas de fuego de propiedad del Gobierno del Estado, así como 143 armas de fuego adquiridas con recursos del H. Ayuntamiento, incluidas dentro de la Licencia Oficial Colectiva número 63, otorgada a la Secretaría de Seguridad Pública del Estado, por la Dirección General del Registro Federal de Armas de Fuego y Control de Explosivos de la Secretaría de la Defensa Nacional.

Por último, considerando que no fue posible verificar los datos contenidos en la tabla descriptiva de los bienes a comodatar, se refiere que no es posible realizar el análisis y validación de esta, siendo responsabilidad de la Comandancia de Policía a su cargo, la verificación de los datos contenidos en la misma.

No se omite manifestar que el Contrato se revisó en cuanto hace a la forma, sin embargo, el análisis del objeto de este no corresponde a esta área jurídica.

Sin otro particular, me despido, quedando a sus apreciables consideraciones para cualquier duda o aclaración.

ATENTAMENTE

**LIC. EDUARDO CAPITAINE MANTEROLA
DIRECTOR DE ASUNTOS LEGALES**

Enviado por: Eduardo Capitaine Manterola < asuntoslegales@veracruzmunipio.gob.mx >

Certificado: 3030303031303030303030353130323737383031

Hash: KMWKp+H5lrpd9cNSU2rmaOdBaPvCfy2iqASNhype8WSQRUyBwpva42XwNFtwpKh2KTGcokqUkNvBpVBU8VnVScxMFGnUoE03xGQEVsIp+btVfmXx8dJnESYsHXIYK
qfbzWF4iIKYcGToDoubmlmkTWCgQccFwM+0ZEfTZMZDgR9mduDS+3NLYl8+5nfp33nK+lgzx8O1L01rsgA51WoMcQquaSqt5V4yB2KH3wvcTFQCyTHSciB5TqzF+zDGOAxfOCKK
ZwwZ4UPh/fHuZ18kmWpyXwBSK8g0ai1KkSQzU1SCpAFmID15+Nv9OlpWyxu6ncMRb3wzpxyDP9oLLQ==

Fecha de emisión: 20-11-2025

Comandancia De La Policia Municipal Veracruz < policiampal@veracruzmunipio.gob.mx >

Certificado: No ha firmado

Hash: No ha firmado

Fecha de firma: No ha firmado



PROGRAMA DE GOBIERNO Y MEJORA REGULATORIA

Folio EGOB-PM-MR-2025-206

H. Veracruz, Veracruz. Jueves 20 de noviembre de 2025.

Asunto: Exención de AIR 0038/2025 a la actualización del Contrato de Comodato SSP/DJ/198/25 (Armamento)

C. JOSÉ ZEFERINO HUERTA SÁNCHEZ
COMANDANTE DE LA POLICIA MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
PRESENTE

Atención: Responsable Oficial de Mejora Regulatoria
de la Comandancia de la Policía Municipal.

Sean mis primeras líneas las portadoras de un cordial saludo.

Me refiero a la propuesta regulatoria actualización del Contrato de comodato SSP/DJ/198/25 entre la Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Veracruz y el H. Ayuntamiento de Veracruz, así como al formato de solicitud de exención AIR, ambos remitidos mediante oficio PML/1505/2025 de fecha 19 de noviembre del 2025 recibido de forma física en Programa de Gobierno y Mejora Regulatoria el 20 de noviembre de 2025.

De la lectura a los documentos presentados, se desprende que el contrato tiene como objeto conceder el uso y disfrute gratuito de armas de fuego que serán utilizadas exclusivamente para cumplir con la prestación del servicio de seguridad pública y policía preventiva, para el municipio de Veracruz, Veracruz.

Revisada la propuesta regulatoria, se determinó que no implicará costos de cumplimiento para los particulares una vez expedida, ya que no crea nuevas obligaciones para los particulares o hace más estrictas las obligaciones existentes; no crea o modifica trámites o los hace más estrictos; no reduce o restringe derechos o prestaciones para los particulares; ni establece definiciones, clasificaciones, caracterizaciones o cualquier otro término de referencia, que conjuntamente con otra disposición en vigor o con una disposición futura, pudiera afectar los derechos, obligaciones, prestaciones o trámites de los particulares.

Revisada la solicitud de exención de análisis de impacto regulatorio, no se identifican discrepancias entre su contenido y la propuesta regulatoria, por lo cual es congruente y coincidente.

Por lo que al encontrarse en los supuestos de excepción establecidos en el artículo 59 del Reglamento Municipal de Mejora Regulatoria, se le exime de presentar el Análisis de Impacto Regulatorio AIR y se aprueba la exención de AIR; adjuntándose al presente, el documento revisado; para que continúe con su proceso de aprobación.

Sin otro particular, quedo a sus indicaciones.

"Nuestro Puerto, Nuestra Casa"

AGUSTÍN FONSECA CORTES

COORDINADOR DE MEJORA REGULATORIA

PROGRAMA DE GOBIERNO Y MEJORA REGULATORIA

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ



EGOB-SU-SU-2025-2729

Of. CHPM/219/2025 EGOB-SU-SU-2025-2727

**OPINIÓN TÉCNICA DE LA COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO
MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ,
VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE.**

ASUNTO: ANALISIS PARA AUTORIZAR A LA C. PATRICIA LOBEIRA RODRIGUEZ PRESIDENTA MUNICIPAL Y EL C.P. MANUEL RIVERA POLANCO, SÍNDICO ÚNICO, PARA LLEVAR A CABO LA ACTUALIZACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO NÚMERO SSP/DJ/198/25 QUE SE CELEBRARÁ ENTRE LA SECRETARIA DE SEGURIDAD PÚBLICA DEL ESTADO Y ESTE H.AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ,QUE AMPARA EL USO DE ARMAMENTO.

ANTECEDENTES.

- I. En fecha 21 de Noviembre del 2025, se recibió en la comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, el **OFICIO N° PML/11517/2025**, signado por el C.José Zeferino Sánchez, Comandante de la policía Municipal de Veracruz, mediante el cual remite para ser sometido a la consideración del H. Ayuntamiento, en sesión de cabildo, la Actualización del Contrato de Comodato Número SSP/DJ/198/25 .

CONSIDERACIONES.

PRIMERA. La presente Comisión es competente para emitir la presente opinión técnica en términos de lo establecido en los artículos 39,40 fracción 1,44 y 45 de la ley orgánica del Municipio libre ,23 fracción 1,26, y 27 del Reglamento interior de la Administración Publica del Municipio de Veracruz, Veracruz de Ignacio de a Llave,46 y 51 del reglamento de Sesiones de Cabildo.

SEGUNDA. Es de interés de ambas instituciones la Celebración de la Actualización del Contrato de Comodato Número SSP/DJ/198/25 que se celebrara por una parte el Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, por conducto de la Secretaría de Seguridad pública del Estado Veracruz de Ignacio de la Llave, y este H. Ayuntamiento de Veracruz, que ampara el uso de armamento; los bienes del objeto del presente Contrato son propiedad de la Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y del H. Ayuntamiento de Veracruz, y que es importante de mencionar de acuerdo a la Cláusula novena del presente Contrato de Comodato.

NOVENA .-ES RESPONSABILIDAD DE "EL COMODATARIO"QUE EL ARMAMENTO RECIBIDO EN COMODATO SEA ACORDE A LA NÓMINA OPERATIVA Y ENLISTADA EN LA LICENCIA OFICIAL COLECTIVA NÚMERO 63,TAL COMO LO ESTABLECE EL ARTÍCULO 29,FRACCIÓN I, APARTADO B, INCISO b), E,FRACCIÓN III DE LA LEY FEDERAL DE ARMAS DE FUEGO Y CONTROL DE EXPLOSIVOS; 25 Y 29 DEL DECRETO POR EL QUE SE REFORMA, ADICIONAL Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE ESTA LEY; ASÍ COMO LA DISPOSICIÓN NÚMERO 9 (NUEVE) CONTENIDA EN LA REFERIDA LICENCIA OFICIAL COLECTIVA NÚMERO 63, DEL BIENIO 2025-2027,QUE A LA LETRA DICE: LA CAPACIDAD DEL ARMAMENTO DE LA LICENCIA SERÁ EN RAZÓN DE UN ARMA CORTA Y UN ARMA LARGA POR ELEMENTO OPERATIVO ,POR LO QUE LA LICENCIA NO PODRÁ EXCEDER LA CANTIDAD DE ARMAMENTO EN RELACIÓN CON EL NÚMERO DE ELEMENTOS OPERATIVOS.

El presente Contrato de Comodato Número SSP/DJ/198/25 se trata de una Actualización del mismo el cual fue autorizado por el H. Ayuntamiento en sesión de Cabildo de fecha 29 de Agosto del año 2025 asentada en el acta Número 156;Así mismo la vigencia de del Contrato de Comodato Número SSP/DJ/198/25 es hasta el 31 de diciembre del presente año.

TERCERA. Anexo al Oficio N° PML/11517/2025 signado por el signado por el C.José Zeferino Sánchez, Comandante de la policía Municipal de Veracruz; Comandante de la Policía Municipal de Veracruz, se encuentra el proyecto de Contrato de Comodato Número SSP/DJ/198/25 actualizado, así mismo se adjuntan los siguientes oficios de validación:

- a) Oficio de validación Número TMV/0546/2025, signado por la Mtra. Rosario Ruiz Lagunes , Tesorera Municipal del H. Ayuntamiento de Veracruz;
- b) Oficio de validación Número EGOB-DA-SPM-2025-319, signado por el Lic. César René Alvizar Guerrero, Subdirector de Patrimonio Municipal del H. Ayuntamiento de Veracruz;
- c) Oficio de validación Número DCG/194/2025,signado por el Lic. el L.C. Mario Alfredo Arguelles Juárez, Director de contabilidad Gubernamental del Ayuntamiento de Veracruz;

- d) Oficio de validación Número CM/OC/11/1761/2025 EGOB-ODCI-TOCI-2025-7625, signado por el M.A. Taurino Caamaño Quintano, titular del órgano de control Interno del H. Ayuntamiento de Veracruz;
- e) Oficio de validación Número EGOB-DAL-DAL-2025-3375, signado por el Lic. Eduardo Capitaine Manterola, Director de Asuntos Legales del H. Ayuntamiento de Veracruz;
- f) Extensión de AIR 0038/2025 a la actualización del Contrato de Comodato SSP/DJ/198/25 (Armamento) de Programa de Gobierno y Mejora regulatoria, oficio N° EGOB-PM-MR-2025-206, signado por Agustín Fonseca Cortes, Coordinador de Mejora regulatoria programa de de Gobierno y Mejora Regulatoria del H. Ayuntamiento de Veracruz.

FUNDAMENTOS LEGALES

Artículos 71 de la Constitución política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 35 fracción XXV inciso h) XLII ,36 fracción VI, 37 fracción VII, 39, 40 fracción I, 44 Y 45 de la Ley Orgánica del Municipio Libre; 2430, 2435 y 243 y demás relativos y aplicables del código Civil para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 17 ,23 fracción I, 26, y 27 del Reglamento interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave ,46 y 51 del Reglamento de Sesiones de Cabildo.

CONCLUSIONES.

PRIMERA. Esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, cuenta con las facultades suficientes para someter a consideración del Honorable Ayuntamiento de Veracruz, la Actualización del Contrato de Comodato número SSP/DJ/198/25.

SEGUNDA. Con fundamento en lo establecido en el apartado de FUNDAMENTOS LEGALES de la presente opinión técnica, esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, tiene por recibido la Actualización de Contrato de Comodato Número SSP/DJ/198/25; que celebran por una parte el Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, por conducto de la Secretaria de Seguridad pública del Estado Veracruz de Ignacio de la Llave, y por otra parte el H. Ayuntamiento de Veracruz; así como la documentación soporte anexa al oficio PML/11517/2025, signado por el C. José Zeferino Sánchez comandante de la Policía Municipal de Veracruz, en los términos que fuera presentada por el servidor público antes descrito.

TERCERA. El documento de merito cuenta con las validaciones necesarias para ser considerado por el H. Ayuntamiento de Veracruz, en sesión de Cabildo, de acuerdo con lo plasmado en el considerando **TERCERO** del presente documento.

CUARTA. Esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, hace del conocimiento al titular de la Comandancia de la Policía Municipal, que la presente opinión técnica no lo exime de la responsabilidad en materia del cumplimiento y vigilancia de la Actualización del objeto del presente contrato del comodato a celebrarse con el Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, por conducto de la Secretaría de Seguridad pública del Estado Veracruz de Ignacio de la Llave, Ya que estas son las responsables de su ejecución y seguimiento en total apego a la normatividad aplicable en materia presupuestal, financiera, contratación, auditoria transparencia, fiscalización, contabilidad gubernamental, procedimientos administrativos y legalidad, por lo que recae en esta, la realización de las gestiones necesarias para el cumplimiento de su objeto.

QUINTA. Aunado a lo anterior, esta Comisión determina que la facultad para autorizar la suscripción de Actualización del Contrato de Comodato Número SSP/DJ/198/25, corresponde al H. Ayuntamiento de Veracruz, a través de la Secretaría del Ayuntamiento de Veracruz, en sesión de Cabildo, lo anterior en términos de los establecido en los artículos mencionados en el apartado de FUNDAMENTOS LEGALES.

Por lo anterior, se remite la presente opinión técnica a los integrantes del H. Ayuntamiento de Veracruz, a través de la Secretaría del Ayuntamiento, con las consideraciones que se establecen en el mismo, para que, se incluyan en la próxima Sesión de Cabildo, la siguiente propuesta:

- I. DISCUSIÓN Y APROBACIÓN, EN SU CASO, PARA AUTORIZAR A LOS CIUDADANOS PATRICIA LOBEIRA RODRIGUEZ, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTA MUNICIPAL Y MANUEL RIVERA POLANCO, EN SU CARÁCTER DE SÍNDICO ÚNICO, PARA QUE, EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE VERACRUZ, ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE SUSCRIBAN LA ACTUALIZACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO NÚMERO SSP/198/25 QUE SE CELEBRARÁ ENTRE LA SECRETARÍA DE SEGURIDAD PÚBLICA DEL ESTADO Y ESTE H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ, QUE AMPARA EL USO DE ARMAMENTO.

ATENTAMENTE

C.P. MANUEL RIVERA POLANCO
SÍNDICO ÚNICO
INTEGRANTE DE LA COMISIÓN
E HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL
DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

C. LUIS ENRIQUE BELTRAN CALDERON
REGIDOR CUARTO
INTEGRANTE DE LA COMISIÓN
DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL
DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ.

Enviado por: Manuel Rivera Polanco - Síndico Único < sindico@veracruzmunipio.gob.mx >

Certificado: 3030303031303030303030353130363334363439

Hash: IL7g56UWpDF0r6XkAVt3g+vbL0rL1ggY/4bnmc1BmdHkVzIU8LxtHuPucqxQUOM9skJC9n0u6iqBBN/deWeJnHALSrAomESxAhRcwxGve1NTNP+Sm4GZrQuErzUxLq17+NOV2GlrV6cX5XuQc4KRNDW82IEPOVZehNzto9UQI2p2ueFiygnncNUImRIMg/MDs+LijogJdGyab2YPRR/LKn4EYYaQDaJAxB1hVjyprzhA2X3rT4eFeZPnBU4nUvATRZD9Oh2NUCUgoUAQM/gQD9YWBjR6hnnf7pAthlCmwVrg/Cnh2vobR/Omdly67isyEQkACtLByJKIA4mrhDPQ==

Fecha de emisión: 26-11-2025

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

Certificado: 30303030313030303030353134343530313835

Hash: Y/aUbTNS8OM7uClr5+brFKwqz99Ynh4HV7mPOd41yL2Xu5CIZdiF2nxmKeP33g5IZ4wwFjnRbMZQM20z17cO1ri/xt+Q/Q0zXkJTHAVYBrxL5+mRG0AiUKhrNFqmc1kJMCAer69Ct6zjyipsegon5ICGJ6WOesU+E+adjD0kfw5Cd7gtl6oll11KtZNXat1XJSKlxmRCMkcyvaJcRoQl/zULHnM0PU7o4SDI5EQckRxtp62TbCrzuGJBTnzF54JgPfyHwrthZIVGwEk39qnWzPa8ChdrHI9VqfzNpplphD4d3TFOEUlwFa2kxYp58Y+fBsO5AB2w1q0+D0OZKIWIARQ==

Fecha de firma: 2025-11-26

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

Certificado: 3030303031303030303030373134323537353235

Hash: Ju5DYyWwo1oktV/mdq5YL6/9sTulyNNXcSXAoIHEYmAUWtGMbICW78slmSP8SG1mKNgab5MTNjM8aLx7p0MsbCzhUGtjUqd11v3kmSBvTnmwYSiddh0DSmLagE4invCAD4c0xsgqk01ZT9O44TNDd+HZ3ieppFPxiSzWSOzvz8jrSDdTzOHxmt2Flhf5EVeeLIEZIKV6o81mfLDV1EcNHiw0V9QtQjfgSdXNT3wAmKIT8vgMWxDu4cUD3IIK6AkEKicjeurcm0sEOV9YOMGJQwX0UdabJjoHvjNn80iePZWGrw7NM9wWF5i4HWcvk28ZgjhqdEUYDdhqxU3zglwVQ==

Fecha de firma: 2025-11-26

