



H. Veracruz, Ver., a 11 de febrero de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0061/2026

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Santa Fe número oficial 95, lote 23 B, manzana 001 cat., perteneciente al parque industrial Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. RAÚL VILLAREAL CUEVA
PRESENTE**

**SIGMA FOODSERVICE COMERCIAL, S. DE R.L. DE C.V.
C. DENISSE MURILLO MUÑOZ
PRESENTE**

La que suscribe Mtra. Ana Isabel Martínez Torres, en mi carácter de Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, de conformidad con el nombramiento de fecha dos de enero de dos mil veintiséis, debidamente expedido por la Mtra. Rosa Hernández Espejo 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 30 de enero de 2026, para el predio ubicado en avenida Santa Fe número oficial 95, lote 23 B, manzana 001 cat., perteneciente al parque industrial Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en escritura pública número 13182, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo No. 2338, volumen 117, de la sección primera, de fecha 09 de marzo de 2018, y con número de cuenta catastral [REDACTED]; donde manifiesta la intención de desarrollar una **Bodega y oficinas**, y considerando que:

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

1. Se acredita en propiedad de la persona física, **C. Raúl Villareal Cueva**, mediante escritura pública número 13182, libro 367, de fecha 25 de agosto de 2017, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 13, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el registro público de la propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. Raúl Villareal Cueva**, con clave [REDACTED].
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED].
4. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED], que suscriben el **C. Raúl Villareal Cueva**, como "el arrendador" y por otra parte **AITAX2, S.A. de C.V.**, representada por el **C. Aitor Villareal Alejandro**, como "el arrendatario".
5. Acredita su constitución la persona moral, **AITAX2, S.A. de C.V.**, y apoderada legal, **C. Raúl Villareal Cueva**, mediante escritura pública número 10492, libro 253, folio 50589, de fecha 11 de enero de 2017, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 55, con ejercicio en el primer Distrito del estado, con sede en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.
6. Contrato de subarrendamiento, de fecha de inicio de contrato [REDACTED] que suscriben **AITAX2, S.A. de C.V. C.**, representada por el **C. Aitor Villareal Alejandro**, como "el arrendador" y por otra parte **Sigma Foodservice Comercial, S. de R.L. de C.V.**, representada por la **C. María del Rosario Díaz Vallejo**, como "el subarrendatario".
7. Acredita su constitución la persona moral, **Sigma Foodservice Comercial, S. de R.L. de C.V.**, mediante escritura pública número 2936, libro 62, folio 012318, de fecha 28 de marzo de 2018, pasada



H. Veracruz, Ver., a 11 de febrero de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0061/2026

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Santa Fe número oficial 95, lote 23 B, manzana 001 cat., perteneciente al parque industrial Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

ante la fe de la Notaría Pública no. 115, con sede en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

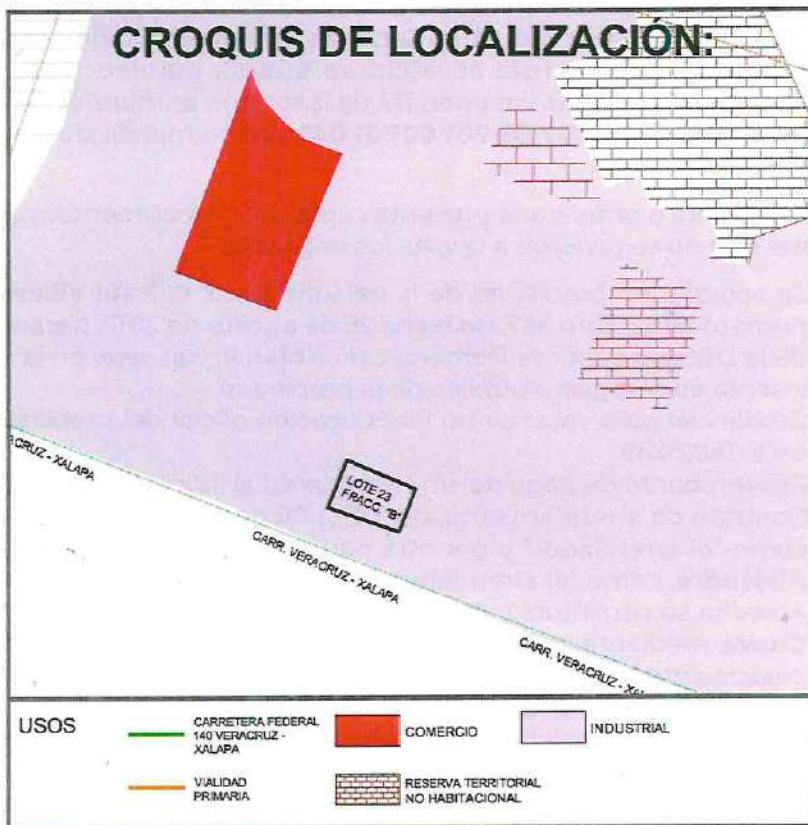
8. Poder que otorga **Sigma Foodservice Comercial, S. de R.L. de C.V.**, a favor de la **C. Denisse Murillo Muñoz**, mediante escritura pública número 1066, libro 24, folio 4772, de fecha 12 de julio de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 148, con sede en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
9. Credencial para votar como identificación oficial de la apoderada legal, **C. Denisse Murillo Muñoz**, con clave [REDACTED].
10. Croquis de ubicación, fotografías.

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 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 ubica dentro del uso **Industrial**, que se define como el área que contiene edificaciones e instalaciones para la actividad industrial;

- Donde **es compatible**: el uso de Infraestructura, Almacenaje Urbano e industrial.
- Donde **está condicionado**: el uso de Infraestructura ferroviaria, Habitacional, Área Verde y Reserva Territorial NO Habitacional.
- Donde **es incompatible**: el uso de Instalaciones Marítimo Portuarias, Equipamiento para autoridades Marítimo Portuarias, Patrimonio Monumental Histórico, Equipamiento existente, Almacenaje conexo al puerto, Patio





H. Veracruz, Ver., a 11 de febrero de 2026
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0061/2026
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Santa Fe número oficial 95, lote 23 B, manzana 001 cat., perteneciente al parque industrial Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

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, Archipiélago de lagunas Interdunarias, Comercio, Cuerpo de agua, Equipamiento propuesto, Mixto, Especial (Templo) y Reserva territorial habitacional.

Señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) de **15% – 30%** y con un Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) equivalente a **1 nivel máximo de construcción. (planta baja)**, debido a que se trata de suelo urbanizado y vacío, o con alguna actividad que no demanda de edificación de más de un nivel para su desarrollo.

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

Sin más por el momento quedo a sus órdenes.



MTRO. ORLANDO MARTÍNEZ HERNÁNDEZ
 SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO

Vo. Bo.

c.c.p. Archivo/ Minutario
 AIMT/OMH/CML/BAR/AAVF

H. Ayuntamiento de la Ciudad y Puerto de Veracruz.
 Grijalva No. 34 entre Cristóbal Colón y Rafael Freyre,
 Fracc. Reforma, Veracruz, Ver. CP. 91919
 Tel: (229) 2002250 al 53 ext. 1003

www.veracruzmunipio.gob.mx

Administración 2026 - 2029



H. Veracruz, Ver., a 11 de febrero de 2026
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0061/2026
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Santa Fe número oficial 95, lote 23 B, manzana 001 cat., perteneciente al parque industrial Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

SIN TEXTO





VERACRUZ
NUESTRO DUEÑO, NUESTRA CASA

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

us-0061

NÚMERO DE TRAMITE: us-en FECHA DE INGRESO: _____ FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TDD-0070
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: _____ NÚMERO DE EXPEDIENTE: _____ FECHA DEL RESOLUTIVO: 016

| BAJO NÚMERO | TOMO | DIA | MES | AÑO | Z. REG. | TIPO | CONG. | REG. | MZA | LOTE | NIVEL | DEPTO. | DIG. |
|-------------|------|-----|-----|------|---------|------|-------|------|-----|------|-------|--------|------|
| 2338 | 117 | 03 | 09 | 2018 | 17 | | | | | | | | |

TRÁMITES A SOLICITAR

| | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> VECES _____ 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 | <input type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m ² | <input type="checkbox"/> MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN |
| <input type="checkbox"/> CAMBIO DE PROYECTO _____ m ² | <input type="checkbox"/> FUSIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m ² | <input type="checkbox"/> AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO |
| <input type="checkbox"/> DEMOLICIÓN _____ m ² | <input type="checkbox"/> FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA | <input type="checkbox"/> PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN |
| <input type="checkbox"/> BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml | <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"/> ESTACIONAMIENTO _____ cajones | <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"/> PATIOS DESCUBIERTOS _____ m ² | <input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO C | <input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: _____ m ² número de lotes: _____ |
| <input type="checkbox"/> CISTERNAS _____ m ³ | <input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C | <input type="checkbox"/> ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO |
| <input type="checkbox"/> TANQUES SUBTERRANEOS _____ m ³ | <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"/> ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES _____ ml | <input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA | <input type="checkbox"/> CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO |
| <input type="checkbox"/> MOVIMIENTOS DE TIERRA _____ m ³ | <input type="checkbox"/> ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ ml | <input type="checkbox"/> MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN |
| <input type="checkbox"/> OTRAS LICENCIAS: _____ | <input type="checkbox"/> DESLINDE _____ m ² | <input type="checkbox"/> CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN |
| <input type="checkbox"/> REMODELACION INTERIOR _____ m ² | <input type="checkbox"/> NUMERO OFICIAL _____ CALLE _____ | |
| <input type="checkbox"/> REMODELACIÓN DE FACHADA _____ m ² | <input type="checkbox"/> COLONIA POPULAR _____ AVANCE DE OBRA _____ | |
| <input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES. | <input type="checkbox"/> TERMINO DE OBRA _____ | |
| tipo de obra: _____ long.: _____ ml | | |
| <input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES | | |
| _____ días: longitud. _____ ml | | |

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Bodega y Oficina Indicar si se encuentra en centro histórico:
DOMICILIO: Av. Santa Fe NÚMERO OFICIAL: 95
ENTRE CALLES: Cinco de Mayo Ver-Xalapa y Av. Santa Fe MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NÚMERO: 23 B MANZANA: _____ NUMERO DE VIVIENDAS: _____
COLONIA: Parque Ind. Santa Fe

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Sigma Foodservice Comercial S. de R. L. de C. de C. de C. de C. NO. OFICIAL: 95
DOMICILIO: Av. Santa Fe
COLONIA: Parque Industrial Santa Fe RFC: _____ CURP: _____
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: _____

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: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
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: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
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: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
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: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
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).



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

Fecha de Pago:
30-Enero-2026

Palas

SELLO DE RECEPCIÓN