



**VERA
CRUZ**
CIUDAD HEROICA

H. Veracruz, Ver., a 13 de abril de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0204/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en polígono cuatro deducido de la subdivisión de la fracción "C"; resultante a su vez de la fusión y subdivisión de distintas porciones del predio rústico denominado "El Palmar" o "Pica Pica" de la ex hacienda Santa Fe perteneciente al Municipio de Veracruz, Ver.

**C. JESÚS LEONEL NOYA REVUELTA Y COPROPIETARIA
PRESENTE**

**NOUS ENERGY, S. A. DE C. V.
C. ERICK NOYA USCANGA**

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 10 de abril de 2026, ubicado en polígono cuatro deducido de la subdivisión de la fracción "C"; resultante a su vez de la fusión y subdivisión de distintas porciones del predio rústico denominado "El Palmar" o "Pica Pica" de la ex hacienda Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED], según consta en escritura pública número 11690, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo No. 3762, volumen 189, de la sección primera, de fecha 19 de abril de 2024, y con número de cuenta catastral [REDACTED] donde manifiesta la intención de desarrollar una **Gasolinera** 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, denominada **C. Jesús Leonel Noya Revuelta**, mediante Escritura Pública Número 11690, Libro 127 de fecha 4 de abril de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 1 de la Décimo Segunda Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Coatepec, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED]
3. Credencial para votar, como identificación oficial de la propietaria, **C. Jesús Leonel Noya Revuelta**; con clave [REDACTED]
4. Contrato de arrendamiento, de fecha 10 de enero de 2024, que susciben el **C. Jesús Leonel Noya Revuelta** en su carácter de "arrendador" y por otra **Nous Energy, S. A. de C. V.**, representada por el **C. Erick Noya Uscanga** en su carácter de "arrendatario".
5. Acredita su constitución y designación de representante legal la persona moral, **Nous Energy, S. A. de C. V.** representada por el **C. Erick Noya Uscanga** mediante Póliza Número 938, Libro 1, de fecha 6 de diciembre de 2023 pasada ante la fe de la Correduría Pública Número 18, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver.
6. Planos, Croquis de ubicación y fotografías.
7. Recibo de pago 20260413/40/00033, de fecha 13 de abril de 2026.

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

Por lo que, una vez constatado 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, se observa que el predio recae en dos tipos de uso, de acuerdo con lo que a continuación se expone que el predio referido se ubica en el **Distrito 13A, con vocación habitacional, ID:D13A**, señalando una **densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie de más de 1,00.00m². **Suelo (COS) hasta de 70% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 280%, equivalente a 4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles).**

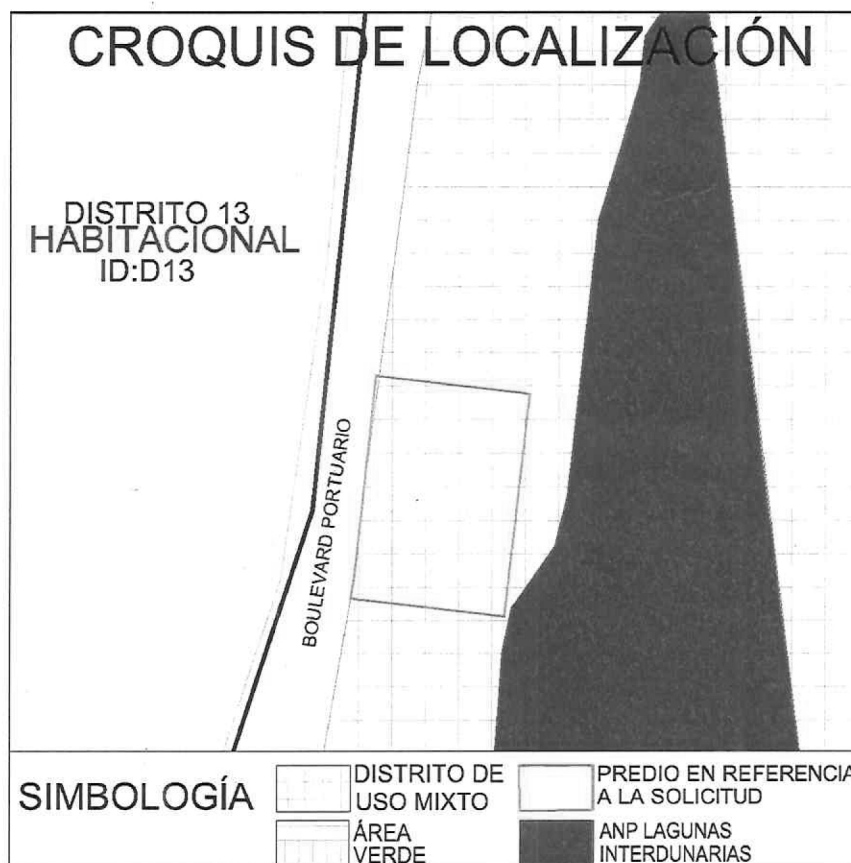
Donde **está permitido:**

Uso **habitacional**: unifamiliar y multifamiliar;

Uso **mixto bajo**: cuando en la planta baja presenta un uso distinto al habitacional, y los niveles superiores son habitacionales, en los que hasta el 34% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional;

Uso **comercial a nivel barrio**: comercios y servicios de consumo cotidiano, con cobertura a nivel colonia o fraccionamiento y preferentemente de alcance peatonal (abarrotes, comestibles, panaderías, pescaderías, salchichonerías, cremerías, misceláneas, carnicerías, tortillerías, farmacias, zapaterías, etc.);

Uso de **equipamiento**: vialidad local;



H. Veracruz, Ver., a 13 de abril de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0204/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en polígono cuatro deducido de la subdivisión de la fracción "C"; resultante a su vez de la fusión y subdivisión de distintas porciones del predio rústico denominado "El Palmar" o "Pica Pica" de la ex hacienda Santa Fe perteneciente al Municipio de Veracruz, Ver.

Donde **NO** está permitido:

Uso para infraestructura: Antenas de telecomunicaciones, radiodifusión, entre otros (**TLC**), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento del tendido de la red eléctrica (**ELE**), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de agua potable (**HID**), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de drenaje sanitario (**SAN**), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de gas (**GAS**).

Uso industrial.

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



MTRA. ANA ISABEL MARTÍNEZ TORRES
DIRECTORA DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
AUTORIZÓ



LIC. CARLOS MENDOZA LARA
COORDINADOR DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
ELABORÓ



MTRO. ORLANDO MARTÍNEZ HERNÁNDEZ
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO
Vo. Bo.

c.c.p. Archivo/ Minutario
AIMT/OMH/CML/OUCH



**VERA
CRUZ**
CIUDAD HEROICA

H. Veracruz, Ver., a 13 de abril de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0204/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en polígono cuatro deducido de la subdivisión de la fracción "C"; resultante a su vez de la fusión y subdivisión de distintas porciones del predio rústico denominado "El Palmar" o "Pica Pica" de la ex hacienda Santa Fe perteneciente al Municipio de Veracruz, Ver.

SIN TEXTO

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 1007070
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 083

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

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	USO DE SUELO	LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS
☐ VECES m ²	☒ CONSTANCIA DE ZONIFICACION	☐ CONSTANCIA DE INTEGRACION VIAL
☐ OBRA NUEVA m ²	☐ CAMBIO DE USO DE SUELO	☐ ORDEN DE PUBLICACIÓN
☐ REVALIDACION DE LICENCIA m ²	☐ LICENCIA DE USO DE SUELO	☐ PROYECTO DE LOTIFICACION E INICIO DE OBRA PARCIAL
☐ REMODELACION m ²	☐ ACTUALIZACION DE USO DE SUELO	☐ DICTAMEN TECNICO LEGAL
☐ REGULARIZACION m ²	☐ REGULARIZACION DE USO DE SUELO	☐ RELOTIFICACION
☐ AMPLIACION m ²		☐ MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION
☐ CAMBIO DE PROYECTO m ²		☐ AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO
☐ DEMOLICION m ²		☐ PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
☐ BARDAS largo: ml alto: ml		☐ ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
☐ ESTACIONAMIENTO cajones m ²		☐ ENAJENACION DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)
☐ PATIOS DESCUBIERTOS m ²		☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: m ² número de lotes:
☐ CISTERNAS m ³		☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO
☐ TANQUES SUBTERRANEOS m ³		☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: m ² número de lotes:
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES ml		
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA m ³		
☐ OTRAS LICENCIAS:		
☐ ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL m ²		
☐ REMODELACION DE FACHADA m ²		
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES. tipo de obra: long.: ml		
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACION DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES días: longitud. ml		

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: CONSTRUCCION OBRA NUEVA (GASOLINERA) Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
DOMICILIO: Boulevard Portuario Km. 13.5 NUMERO OFICIAL: 8580
ENTRE CALLES: 161 MANZANA: 14 MUNICIPIO: Veracruz, Ver.
LOTE NÚMERO: 161 NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: Ex-HDA Santa Fe (Predio Palma y Pica Pica)

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: Novus Energy S.A de C.V.
DOMICILIO: NO. OFICIAL:
COLONIA: RFC: CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRONICO: Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno:
TELÉFONO LOCAL: FIRMA:
CELULAR:

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

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

EN CALCULO 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: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

EN INSTALACIONES

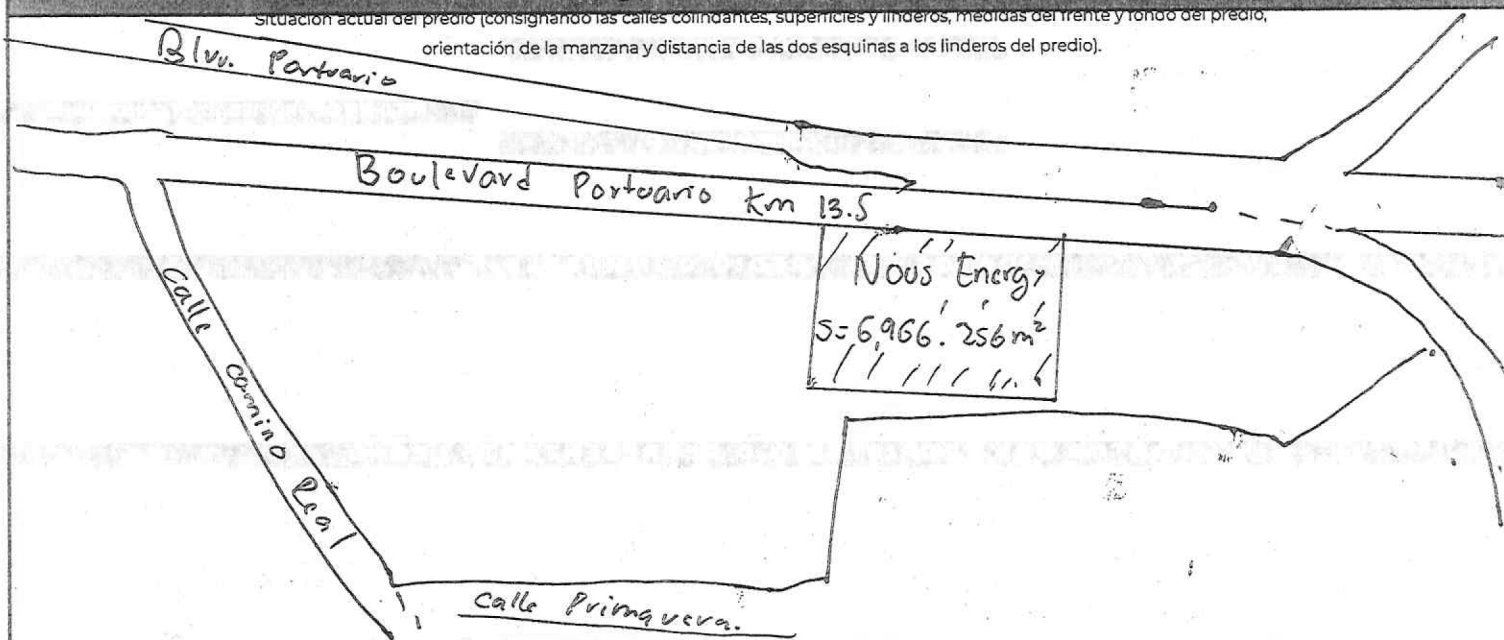
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A.: _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

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: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

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



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

Aviso de Privacidad Simplificado de la Ventanilla Única:

El H. Ayuntamiento de Veracruz, es el responsable del tratamiento de los datos personales que nos proporcione.

Sus datos personales serán utilizados para:

a) Recibir solicitudes de trámites y servicios,

b) Integrar el registro de solicitudes,

c) Gestionar y enviar a las diversas Direcciones del Ayuntamiento las solicitudes para su autorización,

d) Entregar a los ciudadanos las autorizaciones emitidas, por lo que se comunica que no se efectuarán tratamientos adicionales.

Se informa que no realizarán transferencias que requieran su consentimiento, salvo aquellas que sean necesarias para atender requerimientos de información de una autoridad competente, debidamente fundados y motivados.

Usted podrá consultar el aviso de privacidad integral en: transparencia@veracruzmuniciplio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Juan Antonio

13-26

SELLO DE RECEPCIÓN