



H. Veracruz, Ver., a 26 de mayo de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0288/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle sin nombre número oficial 373, lote 263 cat., manzana 015 cat., perteneciente a la ex hacienda Buenavista (predio El Guajilote) del Municipio de Veracruz, Ver.

**CEMENTOS MOCTEZUMA, S.A. DE C.V.
C. ERIK ALFREDO MARTÍNEZ ENRÍQUEZ
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 19 de mayo de 2026, ubicado en calle sin nombre número oficial 373, lote 263 cat., manzana 015 cat., perteneciente a la ex hacienda Buenavista (predio El Guajilote) del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] según consta en escritura pública número 16048, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 13998, volumen 700, de la sección primera, de fecha 25 de noviembre de 2010, y con número de cuenta catastral [REDACTED] donde manifiesta la intención de desarrollar un **almacén de concretos**, 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, **Cementos Moctezuma, S.A. de C.V.**, mediante Escritura Pública Número 16048, volumen 119, de fecha 16 de agosto de 2010, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 5, con residencia en la ciudad de Huejotzingo, Puebla., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Cementos Moctezuma, S.A. de C.V.**, mediante Escritura Pública número 1053, libro 18, de fecha 20 de julio de 1999, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 210, con sede en el Distrito Federal., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Poder que otorga **Cementos Moctezuma, S.A. de C.V.** a favor de **C. Erik Alfredo Martínez Enríquez**, mediante Escritura Pública número 54326, libro 850, de fecha 21 de septiembre de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 171, con sede en la Ciudad de México.
4. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal **C. Erik Alfredo Martínez Enríquez**; con clave [REDACTED]
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED]
6. Alineamiento y No. Oficial, folio **A-7474/25** de fecha 17 de septiembre de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
7. Croquis de ubicación y fotografías.
8. Recibo de pago folio 20260519/16/00007, de fecha 19 de mayo 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

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 **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.

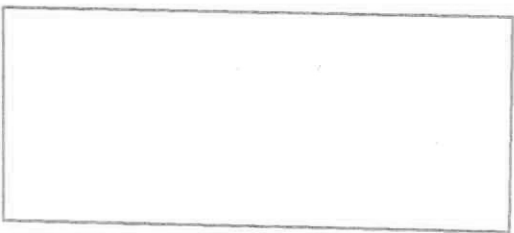
Donde **es compatible** el uso de Instalaciones Marítimo-Portuarias, Equipamiento para autoridades

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.

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:



USOS	☐ PREDIO EN REFERENCIA A LA SOLICITUD	☒ PATIO FERROVIARIO DE ENTREGA-RECEPCIÓN
	☐ ALMACENAJE CONEXO AL PUERTO	

H. Veracruz, Ver., a 25 de mayo de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0288/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
para el predio ubicado en calle sin nombre número
oficial 373, lote 263 cat., manzana 015 cat.,
perteneciente a la ex hacienda Buenavista (predio El
Guajilote) del Municipio de Veracruz, Ver.

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 **15 al 30%** y el Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) será del **15 al 30%**, equivalente a **1 nivel máximo de construcción (planta baja)**.

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

AUTORIZO



DR. CARLOS MENDOZA LARA
COORDINADOR DE ORDENAMIENTO
SUBDIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
ELABORÓ

MTRO. ORLANDO MARTÍNEZ HERNÁNDEZ
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO

Vo. Bo.



H. Veracruz, Ver., a 25 de mayo de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0288/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
para el predio ubicado en calle sin nombre número
oficial 373, lote 263 cat., manzana 015 cat.,
perteneciente a la ex hacienda Buenavista (predio El
Guajilote) del Municipio de Veracruz, Ver.

SIN TEXTO



H. AYUNTAMIENTO
DE VERACRUZ



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2026 - 2029

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y DESARROLLO URBANO

US-0288

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: **TODOCORO**
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: **132**

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

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		USO DE SUELO		LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS	
☐ VECES	m ²	☒ CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN		☐ CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL	
☐ OBRA NUEVA	m ²	☐ CAMBIO DE USO DE SUELO		☐ ORDEN DE PUBLICACION	
☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA	m ²	☐ LICENCIA DE USO DE SUELO		☐ PROYECTO DE LOTIFICACION E INICIO DE OBRA PARCIAL	
☐ REMODELACION	m ²	☐ ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO		☐ DICTAMEN TECNICO LEGAL	
☐ REGULARIZACIÓN	m ²	☐ REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO		☐ RELOTIFICACION	
☐ AMPLIACION	m ²	LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION		☐ MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	
☐ CAMBIO DE PROYECTO	m ²	☐ SUBDIVISION lotes: _____ Superf.: _____ m ²		☐ AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO	
☐ DEMOLICION	m ²	☐ FUSION lotes: _____ Superf.: _____ m ²		☐ PRÓRROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	
☐ BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml		IMAGEN URBANA		☐ ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	
☐ ESTACIONAMIENTO cajones	m ²	☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA		☐ ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)	
☐ PATIOS DESCUBIERTOS	m ²	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B		☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: _____ m ² número de lotes: _____	
☐ CISTERNAS	m ³	☐ RENOVACION O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B		☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO	
☐ TANQUES SUBTERRANEOS	m ³	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C		☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: _____ m ² número de lotes: _____	
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	ml	☐ RENOVACION O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C		REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA	m ³	☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA		☐ CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
☐ OTRAS LICENCIAS:		☐ RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA		☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN	
☐ ADECUACIÓN DE LOCAL COMERCIAL	m ²	TOPOGRAFIA		☐ CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN	
☐ REMODELACION DE FACHADA	m ²	☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ ml			
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.		☐ DESLINDE _____ m ²			
tipo de obra: _____ long.: _____ ml		CONSTANCIAS			
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES		☐ NUMERO OFICIAL	☐ CALLE		
_____ días: longitud. _____ ml		☐ COLONIA POPULAR	☐ AVANCE DE OBRA		
		☐ TERMINO DE OBRA			

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Almacén de Concretos Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
DOMICILIO: calle s/nombre 263 catastral NÚMERO OFICIAL: 373
ENTRE CALLES: s/nombre MUNICIPIO: _____
LOTE NÚMERO: _____ MANZANA: 015 catastral NUMERO DE VIVIENDAS: _____
COLONIA: Ex Hacienda Buena Vista Predio El Guajilote

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Cementos Morteozuma S.A de C.V/ Erik Alfredo Martinez
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: [Firma] FIRMA
TELÉFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN 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 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

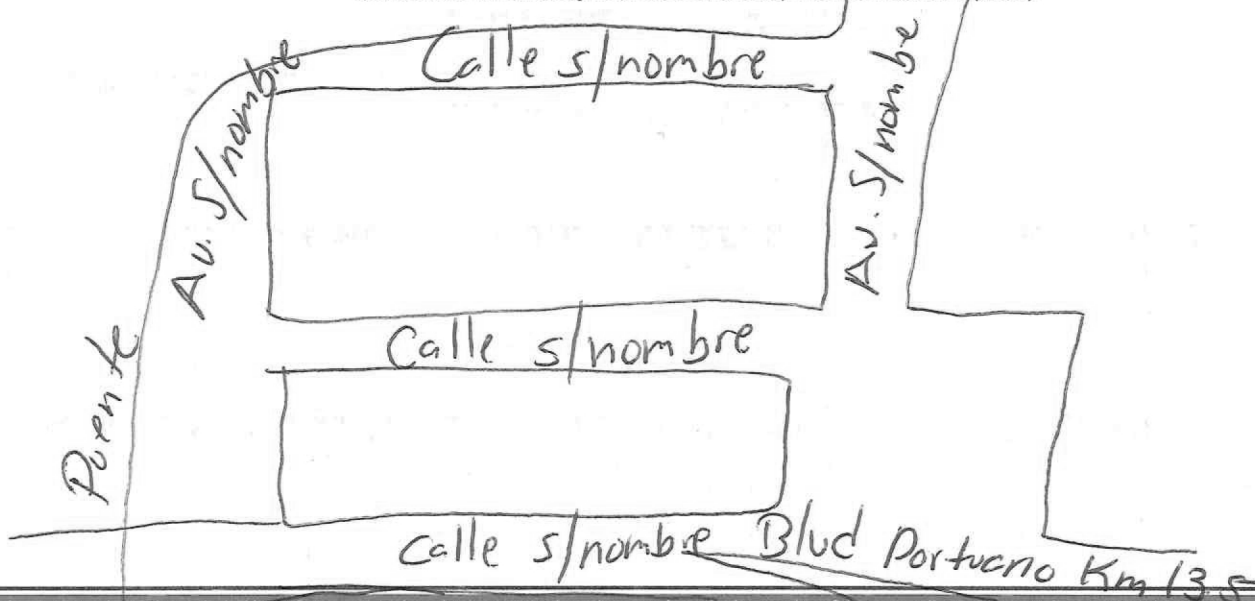
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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 LOCALIZACION

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 aplicaran 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@veracruzmunipicio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Alc
Pagando
19/05/26

SELLO DE RECEPCIÓN