



H. Veracruz, Ver., a 04 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2700/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Manatí, lote 3, manzana 3 perteneciente al fraccionamiento Industrial Olmeca del Municipio de Veracruz, Ver.

TRANSPORTES NARCEA, S.A. DE C.V. Y COPROPIETARIOS
C. OMAR CONTRERAS GUZMÁN
PRESENTE

DESARROLLOS URBANOS ROGRA, S. A. DE C. V.
C. OMAR CONTRERAS GUZMÁN
PRESENTE

El que suscribe arquitecto Julio César Torres Sánchez, en mi carácter de Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, de conformidad con el nombramiento de fecha diecinueve de mayo de dos mil veintitrés, debidamente expedido por la Lic. Patricia Lobeira Rodríguez Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de Veracruz, con fundamento en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 68 y 71 de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 73 Bis. y 73 Ter. de la Ley Orgánica del Municipio Libre; 6 del Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz; 4 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz; y 44 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, le informo lo siguiente:

En atención a su solicitud para la expedición de una **Constancia de Zonificación**, de fecha 28 de octubre de 2025, para el predio ubicado en avenida Manatí, lote 3, manzana 3 perteneciente al fraccionamiento Industrial Olmeca del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 4585, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 2919, volumen 146, de la sección primera, de fecha 29 de marzo de 2025, y con número de cuenta catastral [REDACTED] y considerando que:

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

1. Se acredita en propiedad de la persona moral, **Transportes Narcea, S.A. de C.V. y copropietarios**, mediante Escritura pública número 4585, libro 153, de fecha 27 de diciembre de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 19, de la Décimo Cuarta Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Fortín de las Flores, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral, **Transportes Narcea, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 8300, volumen 118, de fecha 02 de mayo de 1991, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 4, de la Décimo Cuarta Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Córdoba, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Poder que otorga **Transportes Narcea, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Omar Contreras Guzmán**, mediante Escritura pública número 4312, libro 146, de fecha 13 de abril de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 19, de la Décimo Cuarta Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Fortín de las Flores, Ver.
4. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Omar Contreras Guzmán**; con clave [REDACTED]
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED]
6. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED], que suscriben **Transportes Narcea, S. A. de C. V. y copropietario**, representada por la **C. Fabiola Colorado Nájera** como "los arrendadores" y por otra parte **Desarrollos Urbanos ROGRA, S.A. de C.V.**, representada por el **C. José Lois Janeiro**, como "el arrendatario".





VERACRUZ

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 04 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2700/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Manatí, lote 3, manzana 3 perteneciente al fraccionamiento Industrial Olmeca del Municipio de Veracruz, Ver.

7. Acredita su constitución la persona moral **Desarrollos Urbanos ROGRA, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 1899, volumen 67, de fecha 17 de marzo de 2017, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 19, de la Décimo Cuarta Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Fortín de las Flores, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
8. Poder que otorga **Desarrollos Urbanos ROGRA, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Omar Contreras Guzmán**, mediante Escritura pública número 3516, libro 121, de fecha 30 de marzo de 2022, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 19, de la Décimo Cuarta Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Fortín de las Flores, Ver.
9. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
10. Recibo de pago folio 20251028/06/000011, de fecha 28 de octubre de 2025.

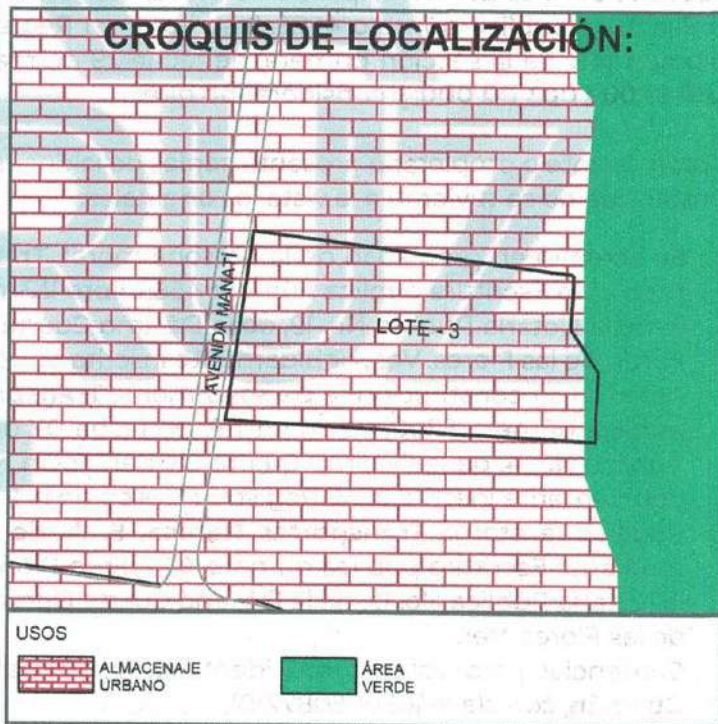
Con fundamento en los artículos 115 fracción V incisos a), y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 fracción XI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 71 fracción XII de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 8 fracción I incisos c), j) y k), artículo 78 de la Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; artículo 4 fracción I incisos c), g) y h), 33 y 34 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, se emite la presente:

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 en una zona donde se convergen 02 tipos de uso de suelo

Una fracción del predio referido se encuentra dentro del uso de **Almacenaje Urbano**, uso de suelo que implica actividades de guarda y custodia de objetos, materia prima o mercancías, pudiendo ser almacenaje de autos, bodegas, contenedores, general de carga, granel agrícola, granel mineral y/o fluidos.

Donde **son compatibles** los usos de Infraestructura, Centro de Atención Logística al Transporte, Servicios de Zona de Desarrollo Portuario, Almacenaje Urbano, Industrial y Reserva Territorial ~~No~~ Habitacional.





H. Veracruz, Ver., a 04 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2700/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Manatí, lote 3, manzana 3 perteneciente al fraccionamiento Industrial Olmeca del Municipio de Veracruz, Ver.

Donde **están condicionados** los usos de Instalaciones Marítimo-Portuarias, Almacenaje conexo al puerto, Infraestructura Ferroviaria, Zona de Preservación Ecológica Restrictiva, Reserva de Preservación Ecológica Productiva, Unidad de Manejo Ambiental, Zona federal de cauce de río, Habitacional, Área Verde, Reserva Territorial Habitacional.

Donde son **incompatibles** los usos de Equipamiento para autoridades Marítimo-Portuarias, Patrimonio Monumental Histórico, Equipamiento existente, Patio Ferroviario de Entrega-Recepción, Zona Federal de Amortiguamiento Marítimo, Zona Federal Marítimo-Terrestre, Reserva de equipamiento para autoridades Marítimo-Portuarias, Patio Intermodal, Archipiélago de lagunas Interdunarias, Comercio, Cuerpo de Agua, Equipamiento propuesto, Mixto y Especial (Templo).

Otra fracción del predio referido se encuentra dentro del uso de **Área Verde**, aquellas áreas que se pretenden conservar como espacios públicos jardinados y abiertos. En ellas no se permitirá la construcción en tanto que se trata de bienes de dominio público en los que interesa conservar sus características físico naturales o inducir su permanencia como áreas en que se implementen acciones recreativas y de conservación al ambiente.

Donde **es compatible** el uso de Instalaciones Marítimo-Portuarias, Equipamiento para autoridades Marítimo-Portuarias, Almacenaje conexo al Puerto, 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, Centro de Atención Logística al Transporte, Servicios de Zona de Desarrollo Portuario, Zona Federal de cauce de río, Habitacional, Archipiélago de Lagunas Interdunarias, Área verde, Comercio, Cuerpo de agua, Equipamiento propuesto, Mixto, Especial (Templo), Reserva Territorial Habitacional y Reserva Territorial No Habitacional.

Donde **está condicionado** el uso de Infraestructura Ferroviaria, Infraestructura, Almacenaje Urbano e Industrial.

Donde es **incompatible** el uso de Patrimonio Monumental Histórico, Equipamiento existente, Reserva de Equipamiento para autoridades Marítimo-Portuarias y Patio Intermodal

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** máximo permisible será del **50%** y con un Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **50%**, equivalente a **1 nivel máximo de construcción (planta baja)**.

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**.





H. Veracruz, Ver., a 04 de noviembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2700/2025
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
para el predio ubicado en avenida Manatí, lote 3,
manzana 3 perteneciente al fraccionamiento
Industrial Olmeca del Municipio de Veracruz, Ver.

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

ARO. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO



ARO. MÓNICA DINORAH LUNA GAZCON
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
ELABORÓ

MTA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO
Vo. Bo.

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





NUESTRO DUEÑO, NUESTRA CASA.

US 1270012025

NÚMERO DE TRAMITE:	US/2704/2025	FECHA DE INGRESO:		FOLIO DE RECIBO DE INGRESO:	100-0000
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR		NÚMERO DE EXPEDIENTE:		FECHA DEL RESOLUTIVO:	10/08/2025

CLAVE CATASTRAL

BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
[REDACTED]					

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

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

- | | | | |
|--------------------------|---|-----------------|-----------------|
| ☐ | VECS | _____ | m² |
| ☐ | OBRA NUEVA | _____ | m² |
| ☐ | REVALIDACIÓN DE LICENCIA | _____ | m² |
| ☐ | REMEDIACIÓN | _____ | m² |
| ☐ | REGULARIZACIÓN | _____ | m² |
| ☐ | AMPLIACIÓN | _____ | m² |
| ☐ | CAMBIO DE PROYECTO | _____ | m² |
| ☐ | DEMOLICIÓN | _____ | m² |
| ☐ | BARDAS | largo: _____ ml | alto: _____ ml |
| ☐ | ESTACIONAMIENTO | _____ cajones | m² |
| ☐ | PATIOS DESCUBIERTOS | _____ | m² |
| ☐ | CISTERNAS | _____ | m² |
| ☐ | TANQUES SUBTERRANEOS | _____ | m² |
| ☐ | ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES | _____ | ml |
| ☐ | MOVIMIENTOS DE TIERRA | _____ | m³ |
| ☐ | OTRAS LICENCIAS: | _____ | |
| ☐ | REMEDIACIÓN INTERIOR | _____ | m² |
| ☐ | REMEDIACIÓN DE FACHADA | _____ | m² |
| ☐ | LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES. | | |
| | tipo de obra: | _____ | long.: _____ ml |
| ☐ | LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES | | |
| | días: | longitud. | ml |

USO DE SUELO

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| ☒ | CONSTANCIA DE ZONIFICACION |
| ☐ | CAMBIO DE USO DE SUELO |
| ☐ | LICENCIA DE USO DE SUELO |
| ☐ | ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO |
| ☐ | REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO |

LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN

- ☐ SUBDIVISIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m²
☐ FUSIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m²

IMAGEN URBANA

- ☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA
- ☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B
- ☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B
- ☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C
- ☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C
- ☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA
- ☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA

TOPOGRAFIA

- ☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ m
- ☐ DESLINDE _____ m

CONSTANCIAS

- | | |
|--|---|
| ☐ NUMERO OFICIAL | ☐ CALLE |
| ☐ COLONIA POPULAR | ☐ AVANCE DE OBRA |
| ☐ TERMINO DE OBRA | |

LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS

- ☐ CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL

☐ ORDEN DE PUBLICACIÓN

☐ PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL

☐ DICTAMEN TECNICO LEGAL

☐ RELOTIFICACIÓN

☐ MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

☐ AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO

☐ PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

☐ ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

☐ ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)

☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL
superficie: _____ m² número de lotes: _____

☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO

☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL
superficie: _____ m² número de lotes: _____

REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

☐ CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN

☐ CANCELACION DE FIANZA PARA REGIMEN

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Docelegos Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐

DOMICILIO: Avenida Manatí NÚMERO OFICIAL: 247

ENTRE CALLES: Tres zapotes MUNICIPIO: Veracruz

LOTE NÚMERO: Tres MANZANA: Tres NÚMERO DE VIVIENDAS:

COLONIA: el Palmar, Barrio Nuevo

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Desarrollos Urbanos KOGRA SA de CV.
 DOMICILIO: NO Manatí, Pinar del Río
 COLONIA: Barrio Nuevo RFC: DOR170317553 CURP: [REDACTED]
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: [REDACTED] NOMBRE DEL CONTACTO: [REDACTED]
 CORREO ELECTRONICO: [REDACTED]
 TELÉFONO LOCAL: [REDACTED] Bajo protesta de decir verdad, juro que
 el inmueble no se encuentra en
 estado litigioso alguno: [REDACTED]
 CELULAR: [REDACTED]

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____

DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____

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 CÁLCULO 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).

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

Aviso de Privacidad Simplificado de la Ventanilla Única:

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

Sus datos personales serán utilizados para:

a) Recibir solicitudes de trámites y servicios,

b) Integrar el registro de solicitudes,

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

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

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

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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

SELLO DE RECEPCIÓN