



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

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2701/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Tres Zapotes, lote 6, 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 calle Tres Zapotes, lote 6, 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 4587, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 2920, volumen 146, de la sección primera, de fecha 27 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.**, mediante Escritura pública número 4587, libro 154, 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".
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





**VERA
CRUZ**

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

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

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2701/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calle Tres Zapotes, lote 6, manzana 3 perteneciente al fraccionamiento Industrial Olmeca del Municipio de Veracruz, Ver.

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 20251028/06/000010, 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:

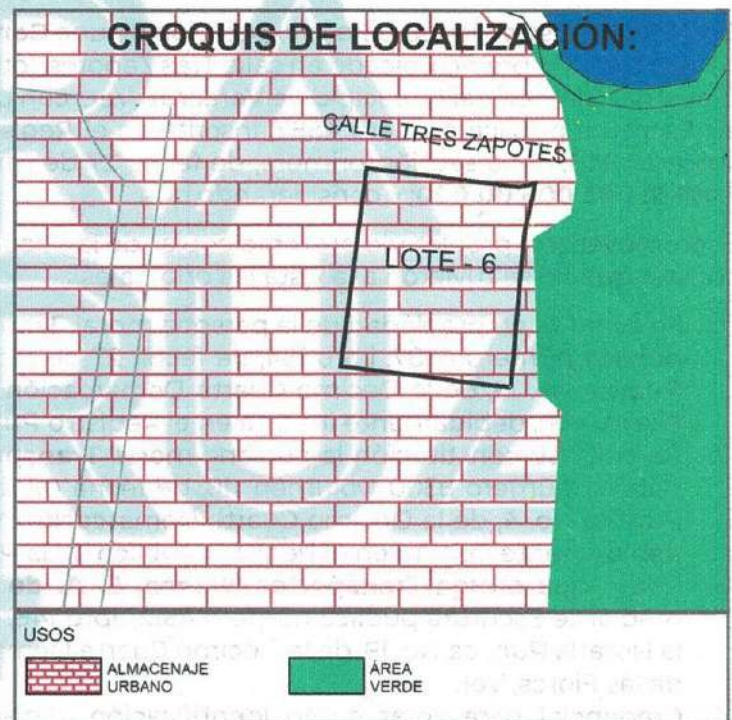
CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

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 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.

Donde **están condicionados** los usos de Instalaciones Marítimo-Portuarias, Almacenaje conexas 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





H. Veracruz, Ver., a 04 de noviembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2701/2025
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
para el predio ubicado en calle Tres Zapotes, lote 6,
manzana 3 perteneciente al fraccionamiento
Industrial Olmeca del Municipio de Veracruz, Ver.

autoridades Marítimo-Portuarias, Patio Intermodal, Archipiélago de lagunas Interdunarias, Comercio, Cuerpo de Agua, Equipamiento propuesto, Mixto y Especial (Templo).

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**.

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.

ATENTAMENTE

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



ARQ. MÓNICA DINORAH LUNA GARCÍA
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ELABORÓ

MTBA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

Vo. Bo.

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





NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

US/2701 '2025

NÚMERO DE TRAMITE:	US/2705/2025	FECHA DE INGRESO:		FOLIO DE RECIBO DE INGRESO:	100-C073
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR		NÚMERO DE EXPEDIENTE:		FECHA DEL RESOLUTIVO:	1084

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

USO DE SUELO			
☒	CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN		
☐	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.: _____ m ²		
☐	FUSIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m ²		
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		
TOPOGRAFÍA			
☐	ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ m		
☐	DESLINDE _____ m		
CONSTANCIAS			
☐	NUMERO OFICIAL	☐	CALLE
☐	COLONIA POPULAR	☐	AVANCE DE OBRA
☐	TERMINO DE OBRA		

LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS

☐ CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL

☐ ORDEN DE PUBLICACIÓN

☐ PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL

☐ DICTAMEN TECNICO LEGAL

☐ RELOTIFICACION

☐ MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

☐ AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO

☐ PRORROGA 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

☐ CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN

☐ CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN

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

DOMICILIO: Tres zapatos lote 350, Manzana 3, Parque industrial nueva NÚMERO OFICIAL: _____

ENTRE CALLES: Tres zapatos y diamante MUNICIPIO: Veracruz

LOTE NÚMERO: 350 MANZANA: Tres NÚMERO DE VIVIENDAS: _____

COLONIA: El Palmer Renacimiento

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Desarrollos Urbanos Regen SA de CV.
DOMICILIO: Av. Miguel Alemán NO. OFICIAL: 247
COLONIA: Benavente RFC: DOE170317553 CURP: [REDACTED]
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: [REDACTED] NOMBRE DEL CONTACTO: [REDACTED]
CORREO ELECTRÓNICO: [REDACTED]
TELÉFONO LOCAL: [REDACTED] Bajo protesta de decir verdad, juro que
CELULAR: [REDACTED] el inmueble no se encuentra en
estado litigioso alguno

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____

DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____

COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____

CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

CORREO ELECTRÓNICO: _____

TELÉFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____ FIRMA _____

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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

28 OCT 2025

RECIBIÓ
12:00hrs

SELLO DE RECEPCIÓN