



H. Veracruz, Ver., a 17 de diciembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2852/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fracción 2 deducida de la fracción del predio rústico "Los Médanos", parcialidad de "El Palmar", también conocido como "Barranca Honda" perteneciente al Municipio de Veracruz, Ver.

**INMOBILIARIA Y ARRENDADORA COREN, S. A. DE C. V.
C. VERÓNICA GAMBOA ZURITA
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 10 de diciembre de 2025, para el predio ubicado en fracción 2 deducida de la fracción del predio rústico "Los Médanos", parcialidad de "El Palmar", también conocido como "Barranca Honda" del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 35655, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 6044, tomo 303, de la sección primera, de fecha 4 de junio de 2009, 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, denominada **Inmobiliaria y Arrendadora Coren, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número 35655, volumen 989, de fecha 11 de mayo de 2009, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 22, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial con sede en el Municipio de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral **Inmobiliaria y Arrendadora Coren, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 35653, volumen 989, de fecha 11 de mayo de 2009, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 22, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Poder que otorga **Inmobiliaria y Arrendadora Coren, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Verónica Gamboa Zurita**, mediante Escritura pública número 22562, libro 269, de fecha 10 de julio de 2017, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 20, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver.
4. Credencial para Votar, como identificación oficial del apoderado legal, **C. Verónica Gamboa Zurita**, con clave [REDACTED].
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED].
6. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
7. Recibo de pago folio 20251210/23/00023, de fecha 10 de diciembre de 2025.





ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fracción 2 deducida de la fracción del predio rústico "Los Médanos", parcialidad de "El Palmar", también conocido como "Barranca Honda" perteneciente al Municipio de Veracruz, Ver.

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 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.





H. Veracruz, Ver., a 17 de diciembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2852/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fracción 2 deducida de la fracción del predio rústico "Los Médanos", parcialidad de "El Palmar", también conocido como "Barranca Honda" perteneciente al Municipio de Veracruz, Ver.

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.

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 **60 al 70%** y el Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) será del **240% al 280%**, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles)**.

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 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

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



ARQ. MÓNICA DINORAH LUNA GAZCON **MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA**
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO URBANO SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO
TERRITORIAL
ELABORÓ

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



Eliminado: 7 espacios, Con fundamento legal: artículos 115 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículos 3 fracción XXI, 8 fracción X, 42, 43, 50 fracción XXV, 84, 85 fracción III, 97, 101, 103 Y 104 de la Ley 250 de la materia; artículos 2 fracción IV, 3 fracción X y XI, 10, 11 y 12 de la Ley 251 de Protección de Datos personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Veracruz. En virtud de tratarse de datos personales identificativos. Se suprimieron: (CLAVE CATASTRAL, CORREO ELECTRÓNICO, CELULAR, NOMBRE DE CONTACTO, FIRMAS, DIRECCIÓN).



VERACRUZ
MINISTERIO PUERTO, ALBISTRA CASA

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

US/2852/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: US/2852/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TOU-COZO-1139
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO:

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
<u>16044</u>	<u>303</u>	<u>04</u>	<u>06</u>	<u>2009</u>	<u>17</u>

CLAVE CATASTRAL						
TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.
<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ☐ VECs <u> </u> m ² ☐ OBRA NUEVA <u> </u> m ² ☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA <u> </u> m ² ☐ REMODELACIÓN <u> </u> m ² ☐ REGULARIZACIÓN <u> </u> m ² ☐ AMPLIACIÓN <u> </u> m ² ☐ CAMBIO DE PROYECTO <u> </u> m ² ☐ DEMOLICIÓN <u> </u> m ² ☐ BARDAS largo: <u> </u> ml alto: <u> </u> ml ☐ ESTACIONAMIENTO <u> </u> cajones <u> </u> m ² ☐ PATIOS DESCUBIERTOS <u> </u> m ² ☐ CISTERNAS <u> </u> m ³ ☐ TANQUES SUBTERRANEOS <u> </u> m ³ ☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES <u> </u> ml ☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA <u> </u> m ³ ☐ OTRAS LICENCIAS: <u> </u> ☐ REMODELACION INTERIOR <u> </u> m ² ☐ REMODELACIÓN DE FACHADA <u> </u> m ² ☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES. tipo de obra: <u> </u> long.: <u> </u> ml ☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES <u> </u> días: <u> </u> longitud. <u> </u> ml	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: <u> </u> Superf.: <u> </u> m ² ☐ FUSIÓN lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> 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 TOPOGRAFIA ☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL <u> </u> ml ☐ DESLINDE <u> </u> m ² 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: <u> </u> m ² número de lotes: <u> </u> ☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO ☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: <u> </u> m ² número de lotes: <u> </u> REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO ☐ CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO ☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN ☐ CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN
---	---	---

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Industrial y de servicios Indicar si se encuentra en centro histórico:
DOMICILIO: Camino a casas Fantasma SIN fracción 2 NÚMERO OFICIAL:
ENTRE CALLES: MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NÚMERO: MANZANA: NÚMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: Predio rústico "Los Medanos" o Barranca Honda

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Inmobiliaria y Arrendadora Coren SA de CV
DOMICILIO: Francisco I Madero NO. OFICIAL: 736-4
COLONIA: Veracruz centro RFC: IAC 090511 QX1 CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRÓNICO: Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno:
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 ELECTRÓNICO:
TELÉFONO LOCAL:

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

NOMBRE O RAZON 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 CÁLCULO ESTRUCTURAL

NOMBRE O RAZON 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 RAZON 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 RAZON 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 _____