



H. Veracruz, Ver., a 27 de enero de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0033/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fracción de terreno urbano perteneciente en la reserva territorial "El Coyol" del Municipio de Veracruz, Ver.

VERASUR GRUPO INMOBILIARIO S.A. DE C.V.
C. LUCERO ALONDRA GONZÁLEZ PALMA
PRESENTE

GRUPO ANROBER, S.A. DE C.V.
C. ANTONIO RAMÓN RODRÍGUEZ VÁZQUEZ
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 22 de enero de 2026, para el predio ubicado en fracción de terreno urbano perteneciente en la reserva territorial "El Coyol" del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en escritura pública número 60,266, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo No. 1397, volumen 70, de la sección primera, de fecha 11 de febrero de 2021, y con número de cuenta catastral [REDACTED]; donde manifiesta la intención de desarrollar **otros servicios recreativos prestados por el Sector Privado**, 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 del ciudadano de nombre VERASUR GRUPO INMOBILIARIO, S.A. DE C.V., mediante escritura pública número 60266, volumen 1711, de fecha 24 de diciembre de 2020, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 15, de la Décima Primera Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Xalapa-Enríquez, Ver., debidamente inscrita en el registro público de la propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral **VERASUR GRUPO INMOBILIARIO, S.A. de C.V.**, mediante escritura pública número 49772, volumen 1418, de fecha 20 de junio de 2014, pasada ante la fe de la Notaría



H. Veracruz, Ver., a 27 de enero de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0033/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fracción de terreno urbano perteneciente en la reserva territorial "El Coyal" del Municipio de Veracruz, Ver.

Pública no. 15, de la Undécima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Xalapa-Enríquez, Ver. debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

3. Poder que otorga **VERASUR GRUPO INMOBILIARIO, S.A. de C.V.** a favor de **C. Lucero Alondra González Palma**, mediante escritura pública número 62454, volumen 1761, de fecha 28 de junio de 2022, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 15, de la Décima Primera Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Xalapa-Enríquez, Ver.
4. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Lucero Alondra González Palma**, con clave [REDACTED].
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED].
6. Contrato de arrendamiento, de fecha 01 de noviembre de 2023, que suscriben **VERASUR GRUPO INMOBILIARIO, S.A. de C.V.**, representada en su carácter de Apoderada Legal por **Lic. Zuriela Marisol Carballo Castellanos** como "el arrendador" y por otra parte **GRUPO ANROBER, S.A. de C.V.**, representada por el **C. Antonio Ramon Rodríguez Vázquez**, como "el arrendatario".
7. Acredita su constitución la persona moral **GRUPO ANROBER, S.A. de C.V.**, y Administrador Único, **C. Antonio Ramón Rodríguez Vázquez** mediante escritura pública número 8896, libro 217, de fecha 17 de noviembre de 2022, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 9, de la Décimo Segunda Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Teocelo, Ver. debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
8. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Antonio Ramón Rodríguez Vázquez**, con clave [REDACTED].
9. Croquis de ubicación, fotografías.
10. Recibo de pago folio 20260122/09/00125, de fecha 22 de enero 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 a), 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:



H. Veracruz, Ver., a 27 de enero de 2026
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0033/2026
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fracción de terreno urbano perteneciente en la reserva territorial "El Coyol" del Municipio de Veracruz, Ver.

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

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/BAR/AAVS

CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

Una vez Constatado en 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, inscrito en el Registro público de la propiedad bajo Número 8, Volumen 1, de la sexta sección, de fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en el **Distrito 3, María Esther Zuno**, con **vocación habitacional con comercio de barrio, ID:D03Y**, señalando una densidad máxima **201viv/ha**, para predios con una superficie de hasta 200.00m², con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) de hasta 70% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de 210%, equivalente a 3 niveles máximo de construcción planta baja y dos niveles).



Donde **NO** está permitido:

Uso industrial,

Uso para infraestructura.

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, salchichoneras, cremerías, misceláneas, carnicerías, tortillerías, farmacias, zapaterías, etc.);

Uso de equipamiento: vialidad local;

Eliminado: 4 espacios, Con fundamento legal: artículo 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, FIRMAS, DIRECCIÓN).



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

US-0033-26

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-COZO-
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 004

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
<u>1397</u>	<u>70</u>	<u>11</u>	<u>02</u>	<u>2021</u>	<u>H</u>

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

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

VECES OBRA NUEVA REVALIDACIÓN DE LICENCIA REMODELACIÓN REGULARIZACIÓN AMPLIACIÓN CAMBIO DE PROYECTO DEMOLICIÓN

BARDAS largo: ml alto: ml ESTACIONAMIENTO cajones PATIOS DESCUBIERTOS CISTERNAS TANQUES SUBTERRANEOS ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES MOVIMIENTOS DE TIERRA OTRAS LICENCIAS:

REMODELACION INTERIOR REMODELACIÓN DE FACHADA 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 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.: 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

TOPOGRAFÍA

ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL ml DESLINDE m²

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

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: • Otros servicios recreativos prestados por el sector privado Indicar si se encuentra en centro histórico:
DOMICILIO: Avenida Eje 1 Poniente NÚMERO OFICIAL: 924
ENTRE CALLES: Laguna de tortugas e historia MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NÚMERO: MANZANA: 102 NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: Palmas del Cayul

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: GRUPO ANROBER SA DE CV
DOMICILIO: Carretera federal Xalapa-Veracruz NO. OFICIAL: 553
COLONIA: El Olmo RFC: GAN221117T80 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:
CÉDULA 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: _____
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 _____

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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ


SELLO DE RECEPCIÓN