



H. Veracruz, Ver., a 18 de marzo de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0128/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Manatí lote 04, manzana 03 perteneciente al Parque Industrial Olmeca del Municipio de Veracruz, Ver.

C. MANUEL RODRÍGUEZ FERNANDEZ
C. NICOLÁS GRANJA BELLO
PRESENTE

DESARROLLOS URBANOS ROGRA, S. A. DE C. V.
C. NICOLÁS GRANJA BAUTISTA
PRESENTE

TIENDAS TRES B, S. A. DE C. V.
C. OSCAR PEDRO PALMA
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 04 de marzo de 2026, ubicado en la avenida Manatí lote 04, manzana 03 perteneciente al Parque Industrial Olmeca del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en escritura pública número 29021, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo No. 2042, volumen 103, de la sección primera, de fecha 01 de marzo de 2018, y con número de cuenta catastral [REDACTED] donde manifiesta la intención de desarrollar un **Cedis Tiendas 3B**, 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 las personas físicas, **C. Nicolás Granja Bello y C. Manuel Rodríguez Fernández**, mediante escritura pública número 29021, libro 507, de fecha 23 de febrero de 2018, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 6, de la Décimo Cuarta Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Cordoba, Ver., debidamente inscrita en el registro público de la propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. Nicolás Granja Bello**, con clave [REDACTED] y **C. Manuel Rodríguez Fernández**, con clave [REDACTED]
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED]
4. Contrato de arrendamiento, de fecha 14 de febrero de 2020, que suscriben los **C. Nicolás Granja Bello y C. Manuel Rodríguez Fernández**, como "los arrendadores" y por otra parte **Desarrollos Urbanos ROGRA, S.A. de C.V.**, representada por el **C. Jaime Eduardo Mejía Meza**, como "la arrendataria".
5. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Desarrollos Urbanos ROGRA, S.A. de C.V.**, mediante Escritura pública número 1899, libro 67, de fecha 17 de marzo de 2017, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 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.



H. Veracruz, Ver., a 18 de marzo de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0128/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Manatí lote 04, manzana 03 perteneciente al Parque Industrial Olmeca del Municipio de Veracruz, Ver.

6. Poder que otorga **Desarrollos Urbanos ROGRA, S.A. de C.V.**, a favor de **C. Nicolás Granja Bautista**, mediante Escritura Pública Número 3815, libro 132, de fecha 14 de diciembre de 2022, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 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.
7. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C Nicolás Granja Bautista**; con clave [REDACTED]
8. Contrato de subarrendamiento, de fecha 15 de diciembre de 2022, que suscriben **Desarrollos Urbanos ROGRA, S.A. de C.V.**, representada por **C. Nicolas Granja Bautista y C. José Lois Janeiro**, como "los subarrendadores" y por otra parte **Tiendas Tres B, S.A. de C.V.**, representada por el **C. Edgar Arturo Lara Fajardo**, como "el subarrendatario".
9. Credencial para votar como identificación oficial de arrendatario, **C. Edgar Arturo Lara Fajardo**, con clave [REDACTED]
10. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Tiendas Tres B, S.A. de C.V.**, mediante Escritura pública número 80879, libro 936, de fecha 15 de septiembre de 2004, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 92, con sede en la Ciudad de México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
11. Poder que otorga **Tiendas Tres B, S.A. de C.V.**, a favor de **C. Oscar Pedro Palma**, mediante Escritura Pública Número 118915, libro 3089, de fecha 02 de julio de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 4, con sede en la Ciudad de México.
12. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C Oscar Pedro Palma**; con clave [REDACTED]
13. Planos, Croquis de ubicación y fotografías.
14. Recibo de pago folio 20260304/23/00059, de fecha 04 de marzo 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 CXCII, 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 Centro de Atención Logística al Transporte, Habitacional, Área Verde, Comercio, Equipamiento Propuesto, Reserva Territorial Habitacional y Reserva Territorial No Habitacional.

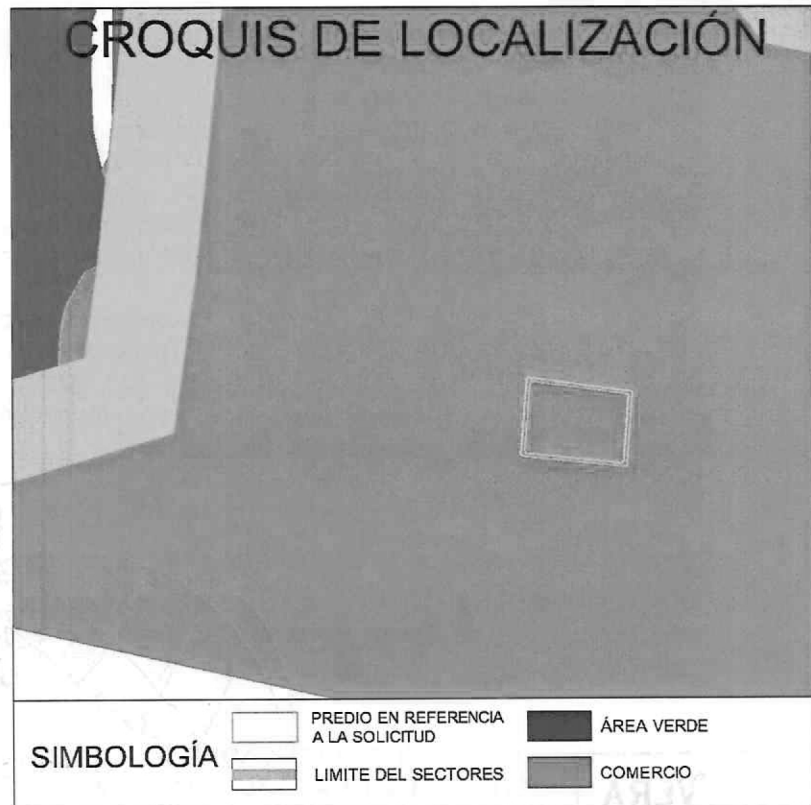
Donde **está condicionado** el uso de Infraestructura Ferroviaria, Infraestructura y Cuerpo de Agua.

Donde **es incompatible** el uso de Instalaciones Marítimo-Portuarias, Equipamiento para autoridades Marítimo-Portuarias, Patrimonio Monumental Histórico, Equipamiento existente, 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, Reserva de Equipamiento para autoridades Marítimo-Portuarias, Patio Intermodal, Servicios de Zona de Desarrollo Portuario, Zon Federal de Cauce de Río, Almacenaje Urbano, Archipiélago de Lagunas Interdunarias, Industrial, Mixto y Especial (Templo).

Para predios con ocupación comercial y de servicios, de almacenamiento de cualquier naturaleza o estacionamiento de tráileres, el **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 el Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) será del **50% al 100%**, equivalente a **2 niveles máximo de construcción (planta baja y un nivel)**.

Es importante mencionar que dicho predio se localiza dentro de la zona denominada "Fraccionamiento Industrial Olmeca" autorizado mediante oficio número INMUVI/DPOT/CF/RT/1199/17 de fecha 25 de octubre del 2017, con una superficie de 355,148.09.48m²

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





H. Veracruz, Ver., a 18 de marzo de 2026
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0128/2026
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Manatí lote 04, manzana 03 perteneciente al Parque Industrial Olmeca del Municipio de Veracruz, Ver.

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

AUTORIZO



COORDINADOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 ELABORÓ

MTRQ. ORLANDO MARTÍNEZ HERNÁNDEZ
 SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO

Vo. Bo.



c.c.p. Archivo/ Minutario
 AIMT/OMH/CML/OUCH



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2026 - 2029

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y DESARROLLO URBANO

US-0128

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: _____ FECHA DE INGRESO: _____ FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: **100-1070-015**
 NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: _____ NÚMERO DE _____ FECHA DEL RESOLUTIVO: _____

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	DEPTO.	DIG.
2042	103	1	03	18	17	1	001	51	003	003	00	000	

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		USO DE SUELO			LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS	
<input type="checkbox"/> VECES	m ²	<input checked="" type="checkbox"/> CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN			<input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL	
<input type="checkbox"/> OBRA NUEVA	m ²	<input type="checkbox"/> CAMBIO DE USO DE SUELO			<input type="checkbox"/> ORDEN DE PUBLICACIÓN	
<input type="checkbox"/> REVALIDACIÓN DE LICENCIA	m ²	<input type="checkbox"/> LICENCIA DE USO DE SUELO			<input type="checkbox"/> PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL	
<input type="checkbox"/> REMODELACIÓN	m ²	<input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO			<input type="checkbox"/> DICTAMEN TÉCNICO LEGAL	
<input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN	m ²	<input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO			<input type="checkbox"/> RELOTIFICACIÓN	
<input type="checkbox"/> AMPLIACIÓN	m ²	LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN			<input type="checkbox"/> MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	
<input type="checkbox"/> CAMBIO DE PROYECTO	m ²	<input type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN	lotes: _____ Superf.: _____	m ²	<input type="checkbox"/> AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO	
<input type="checkbox"/> DEMOLICIÓN	m ²	<input type="checkbox"/> FUSIÓN	lotes: _____ Superf.: _____	m ²	<input type="checkbox"/> PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	
<input type="checkbox"/> BARDAS Largo _____ ml alto _____ ml		IMAGEN URBANA			<input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	
<input type="checkbox"/> ESTACIONAMIENTO _____ Cajones	m ²	<input type="checkbox"/> FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA			<input type="checkbox"/> ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)	
<input type="checkbox"/> PATIOS DESCUBIERTOS	m ²	<input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B			<input type="checkbox"/> TRAZADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie _____ m ² numero de lotes _____	
<input type="checkbox"/> CISTERNAS	m ²	<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B			<input type="checkbox"/> ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO	
<input type="checkbox"/> TANQUES SUBTERRANEOS	m ²	<input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO C			<input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie _____ m ² numero de lotes _____	
<input type="checkbox"/> ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	ml	<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C			REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
<input type="checkbox"/> MOVIMIENTOS DE TIERRA	m ³	<input type="checkbox"/> PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA			<input type="checkbox"/> CONSTRUCCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
<input type="checkbox"/> OTRAS LICENCIAS		<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA			<input type="checkbox"/> MONTO DE FIANZA PARA EL REGIMEN	
<input type="checkbox"/> REMODELACION INTERIOR	m ²	TOPOGRAFIA			<input type="checkbox"/> CANCELACION DE FIANZA PARA EL REGIMEN	
<input type="checkbox"/> REMODELACIÓN DE FACHADA	m ²	<input type="checkbox"/> ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL		ml		
<input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.		<input type="checkbox"/> DESLINDE		m ²		
tipo de obra: _____ long.: _____ ml		CONSTANCIAS				
<input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES		<input type="checkbox"/> NUMERO OFICIAL	<input type="checkbox"/> CALLE			
días: _____ longitud. _____ ml		<input type="checkbox"/> COLONIA POPULAR	<input type="checkbox"/> AVANCE DE OBRA			
		<input type="checkbox"/> TERMINO DE OBRA				

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: **CEDIS TIENDAS TRES B** Indicar si se encuentra en centro histórico

DOMICILIO: **AV. MANATI** NÚMERO OFICIAL: **214, 232**

ENTRE CALLES: _____ MUNICIPIO: **Veracruz, Ver.**

LOTE NUMERO: **4** MANZANA: **3** NUMERO DE VIVIENDAS: _____

COLONIA: **PARQUE INDUSTRIAL OLMECA**

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: **TIENDAS TRES B, S.A. DE C.V.- ING. OSCAR PEDRO PALMA - Representante Legal/**

DOMICILIO: **AV. PRESIDENTE MASARIK** NO OFICIAL: _____

COLONIA: **POJANCO Y SECCION** RFC: _____ CURP: _____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: **EL MISMO** NOMBRE DEL CONTACTO: **ING. OSCAR PEDRO PALMA**

CORREO ELECTRONICO: **oscar@tiendas3b.com** bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno

TELEFONO LOCAL: **229 292 1139 (Ing. Oscar Pedro Palma)**

CELULAR: _____

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO OFICIAL: _____

DOMICILIO: _____ CURP: _____

COLONIA: _____ RFC: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____

CEDULA PROFESIONAL: _____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

CORREO ELECTRONICO: _____

TELEFONO 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

CRONIS 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).

Zona: 14 Q

Coordenada Este: 791010.19 m E

Coordenada Norte: 2128172.59 m N



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 sujetara 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,

Entregar a los ciudadanos las autorizaciones emitidas, por lo que se comunica que no se efectuarán tratamientos adicionales que no realizarán transferencias que requieran su consentimiento, salvo aquellas que sean necesarias para atender requerimientos de una autoridad competente, debidamente fundados y motivados.

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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

