



H. Veracruz, Ver., a 12 de marzo de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0138/2026

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fracción del predio rústico denominado El Jobo, perteneciente a la congregación Pocitos y Rivera del Municipio de Veracruz, Ver.

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES PRESENTE

COINS CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES DEL SUR, S. DE R.L. DE C.V. 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 27 de febrero de 2026, para el predio ubicado en fracción del predio rústico denominado El Jobo, perteneciente a la congregación Pocitos y Rivera del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en escritura pública número 2603, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo No. 10484, volumen 525, de la sección primera, de fecha 13 de noviembre de 2025, y con número de cuenta catastral [REDACTED]; donde manifiesta la intención de desarrollar **viviendas**, 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, **Instituto del Fondo Nacional de La Vivienda Para Los Trabajadores**, mediante escritura pública número 2603, libro 56, de fecha 29 de octubre de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 30, de la Vigésima Primera Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Coatzacoalcos, Ver., debidamente inscrita en el registro público de la propiedad.
2. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED]
3. Convenio de colaboración que celebran la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, representada por su titular, Doctora Edna Elena Vega Rangel, asistida por el Doctor Víctor Hugo Hofmann Aguirre Subsecretario de Ordenamiento Territorial, Urbano y Vivienda, en lo subsecuente "**La SEDATU**"; El Instituto Nacional del Suelo Sustentable representado por el Director General, Doctor José Alfonso Iracheta Carroll, en lo subsecuente "**EI INSUS**"; la Comisión Nacional de Vivienda, representada por su Director General, Licenciado Rodrigo Chávez Contreras, en lo subsecuente "**La CONAVI**"; el Instituto del Fondo Nacional de La Vivienda Para Los Trabajadores, representado por su Director General, Ingeniero Octavio Romero Oropeza, en lo subsecuente "**EI INFONAVIT**"; El Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, en lo sucesivo "**ISSSTE**", a través de su fondo de la vivienda, a quien en lo sucesivo se le denominará "**EI FOVISSSTE**", representado por la vocal ejecutiva Maestra Jabnely Maldonado Meza; quienes actuando en conjunto, se les denominará "**La Federación**"; el Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave representado por Norma Rocío Nahle García en su carácter de Gobernadora Constitucional del Estado de Veracruz de Ignacio



H. Veracruz, Ver., a 12 de marzo de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0138/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fracción del predio rústico denominado El Jobo, perteneciente a la congregación Pocitos y Rivera del Municipio de Veracruz, Ver.

- de la Llave, en lo subsecuente "La Entidad Federativa"; y cuando actúen en forma conjunta, se les denominará "Las Partes", firmado en fecha 14 de Abril de 2025.
4. Constancia **DV/325/2025**, de solicitud de apoyo para gestión de trámites en desarrollos habitacionales del Programa Vivienda para el Bienestar otorgado a la Empresa: **COINS**, para el predio: INFONAVIT los Vientos, hectáreas de superficie: 46.7 y 7552 viviendas propuestas, de fecha 08 de septiembre de 2025.
 5. Poder que otorga, **COINS Construcciones Industriales del Sur, S. de R.L. de C.V.**, a favor de **C. Jesús Adolfo Ruiz Uscanga**, mediante Escritura Pública Número 5353, libro 105, de fecha 10 de julio de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 63, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Medellín de Bravo, Ver.
 6. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C Jesús Adolfo Ruiz Uscanga**; con clave [REDACTED]
 7. Croquis de ubicación, fotografías.
 8. Recibo de pago folio 20260227/41/00048, de fecha 27 de febrero 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 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 sección sexta, de fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en el **Reserva 24, Reserva Habitacional**, con vocación **Habitacional**, **ID:R24**, señalando una **densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie de más de 1,000.00m², con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) de hasta **70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **280%**, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles)**.

Donde **está permitido:**

Uso habitacional: unifamiliar y multifamiliar;

Uso mixto medio: con base en los niveles permisibles, hasta el 50% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional;





H. Veracruz, Ver., a 12 de marzo de 2026
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0138/2026
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fracción del predio rústico denominado El Jobo, perteneciente a la congregación Pocitos y Rivera del Municipio de Veracruz, Ver.

Uso comercial a nivel distrito: comercio y servicios especializados que sirven a un distrito, siempre y cuando, no genere impacto urbano o ambiental negativo a la zona en la que se ubique (zapaterías, tiendas de regalos, papelería, librerías, farmacias, tiendas de ropa, etc.);

Uso de equipamiento: para vialidad local;

Donde **NO** está permitido:

Uso industrial,

Donde **está condicionado:**

Uso para infraestructura.

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



M. CARLOS MENDOZA LARA
 COORDINADOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 ELABORÓ

MTR. ORLANDO MARTÍNEZ HERNÁNDEZ
 SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO
 Vo. Bo.

c.c.p. Archivo/ Minutarjo
 AIMT/OMH/CML/BAR

H. Ayuntamiento de la Ciudad y Puerto de Veracruz.
 Crijalva No. 34 entre Cristóbal Colón y Rafael Freyre,
 Fracc. Reforma, Veracruz, Ver. CP. 91919
 Tel.: (229) 2002250 al 53 ext. 1003

Administración 2026 - 2029



**VERA
CRUZ**
CIUDAD HEROICA

H. Veracruz, Ver., a 12 de marzo de 2026
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0138/2026
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
 para el predio ubicado en fracción del predio rústico
 denominado El Jobo, perteneciente a la
 congregación Pocitos y Rivera del Municipio de
 Veracruz, Ver.

SIN TEXTO



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2026 - 2029

DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

0138
NS -

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TDU-COZO-041
 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>10484</u>	<u>525</u>	<u>13</u>	<u>NOV</u>	<u>2025</u>	<u>I</u>

CLAVE CATASTRAL

TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

VECES m²

OBRA NUEVA m²

REVALIDACION DE LICENCIA m²

REMODELACION m²

REGULARIZACION m²

AMPLIACION m²

CAMBIO DE PROYECTO m²

DEMOLICION m²

BARDAS largo: ml alto: ml

ESTACIONAMIENTO cajones m²

PATIOS DESCUBIERTOS m²

CISTERNAS m³

TANQUES SUBTERRANEOS m³

ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES ml

MOVIMIENTOS DE TIERRA m³

OTRAS LICENCIAS:

ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL m²

REMODELACION 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 COLOCACION DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPALES

dias: longitud.: ml

USO DE SUELO

CONSTANCIA DE ZONIFICACION

CAMBIO DE USO DE SUELO

LICENCIA DE USO DE SUELO

ACTUALIZACION DE USO DE SUELO

REGULARIZACION DE USO DE SUELO

LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION

SUBDIVISION lotes: Superf.: m²

FUSION lotes: Superf.: m²

IMAGEN URBANA

FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA

LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B

RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO A Y B

LICENCIA ANUNCIOS TIPO C

RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO C

PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA

RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA

TOPOGRAFIA

ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL ml

DESLINDE m²

CONSTANCIAS

NUMERO OFICIAL CALLE

COLONIA POPULAR AVANCE DE OBRA

TERMINO DE OBRA

LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS

CONSTANCIA DE INTEGRACION VIAL

ORDEN DE PUBLICACION

PROYECTO DE LOTIFICACION E INICIO DE OBRA PARCIAL

DICTAMEN TECNICO LEGAL

RELOTIFICACION

MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION

AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO

PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

ENAJENACION DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantia 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: VIVIENDAS Indicar si se encuentra en centro histórico:

DOMICILIO: Camino Matococuite a Mata de Pita S/N NUMERO OFICIAL: S/N

ENTRE CALLES: MUNICIPIO: Veracruz

LOTE NÚMERO: MANZANA: NUMERO DE VIVIENDAS: 7552

COLONIA: congregación Pocitos y Jivera

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

DOMICILIO: Barranca del Muerto NO. OFICIAL: #280

COLONIA: Guadalupe Inn RFC: INF7205072A CURP:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: P. del corral #1-B1 Alvarado, Ver NOMBRE DEL CONTACTO:

CORREO ELECTRONICO: 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 RAZON SOCIAL:

DOMICILIO: NO. OFICIAL:

COLONIA: RFC: CURP:

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

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRONICO:

TELÉFONO LOCAL:

CELULAR:

FIRMA

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

NOMBRE O RAZÓN 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 RAZÓN 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

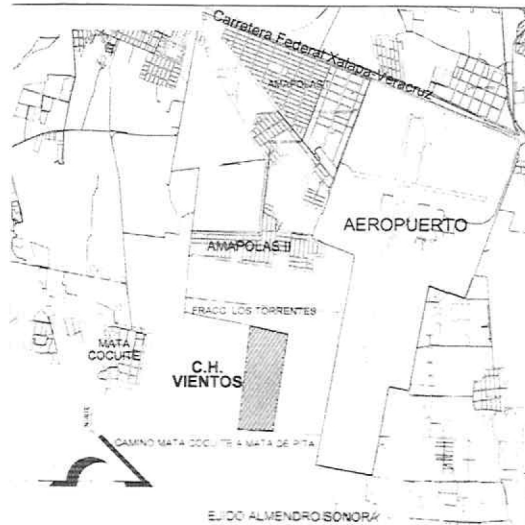
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZÓN 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, subterráneos 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 Unica:

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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

27/02/2026
David Cruz MB 

SELLO DE RECEPCIÓN