



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:

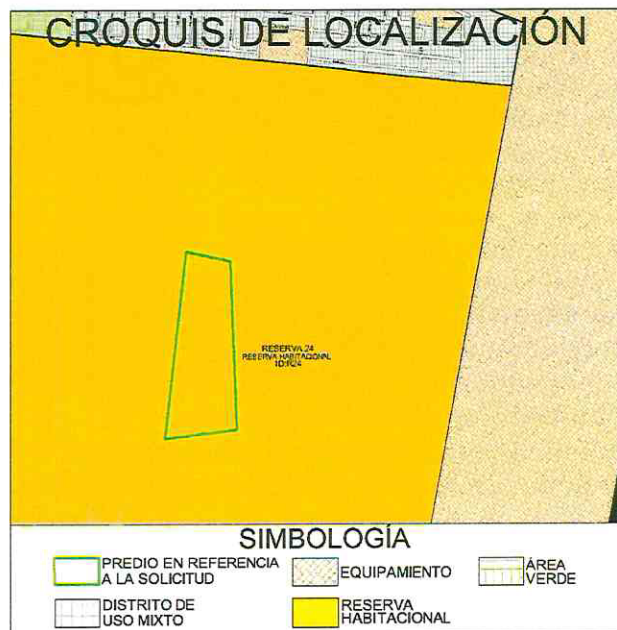
CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

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



ORLANDO MENDOZA LARA
 COORDINADOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 ELABORÓ

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

c.c.p. Archivo/ Minutario
 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



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

05-0138

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.
[REDACTED]						

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	
<input type="checkbox"/> VECES	_____ m ²
<input type="checkbox"/> OBRA NUEVA	_____ m ²
<input type="checkbox"/> REVALIDACION DE LICENCIA	_____ m ²
<input type="checkbox"/> REMODELACION	_____ m ²
<input type="checkbox"/> REGULARIZACION	_____ m ²
<input type="checkbox"/> AMPLIACION	_____ m ²
<input type="checkbox"/> CAMBIO DE PROYECTO	_____ m ²
<input type="checkbox"/> DEMOLICION	_____ m ²
<input type="checkbox"/> BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml	
<input type="checkbox"/> ESTACIONAMIENTO _____ cajones	_____ m ²
<input type="checkbox"/> PATIOS DESCUBIERTOS	_____ m ²
<input type="checkbox"/> CISTERNAS	_____ m ³
<input type="checkbox"/> TANQUES SUBTERRANEOS	_____ m ³
<input type="checkbox"/> ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	_____ ml
<input type="checkbox"/> MOVIMIENTOS DE TIERRA	_____ m ³
<input type="checkbox"/> OTRAS LICENCIAS:	
<input type="checkbox"/> ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL	_____ m ²
<input type="checkbox"/> REMODELACION DE FACHADA	_____ m ²
<input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES O INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.	
tipo de obra: _____ longitud: _____ ml	
<input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACION DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES	
_____ dias longitud: _____ ml	

USO DE SUELO	
<input checked="" type="checkbox"/> CONSTANCIA DE ZONIFICACION	
<input type="checkbox"/> CAMBIO DE USO DE SUELO	
<input type="checkbox"/> LICENCIA DE USO DE SUELO	
<input type="checkbox"/> ACTUALIZACION DE USO DE SUELO	
<input type="checkbox"/> REGULARIZACION DE USO DE SUELO	

LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION	
<input type="checkbox"/> SUBDIVISION lotes: _____ Superf: _____ m ²	
<input type="checkbox"/> FUSION lotes: _____ Superf: _____ m ²	

IMAGEN URBANA	
<input type="checkbox"/> FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA	
<input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B	
<input type="checkbox"/> RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO A Y B	
<input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO C	
<input type="checkbox"/> RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO C	
<input type="checkbox"/> PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	

TOPOGRAFIA	
<input type="checkbox"/> ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ ml	
<input type="checkbox"/> DESLINDE _____ m ²	

CONSTANCIAS	
<input type="checkbox"/> NUMERO OFICIAL	<input type="checkbox"/> CALLE
<input type="checkbox"/> COLONIA POPULAR	<input type="checkbox"/> AVANCE DE OBRA
<input type="checkbox"/> TERMINO DE OBRA	

LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS	
<input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE INTEGRACION VIAL	
<input type="checkbox"/> ORDEN DE PUBLICACION	
<input type="checkbox"/> PROYECTO DE LOTIFICACION E INICIO DE OBRA PARCIAL	
<input type="checkbox"/> DICTAMEN TECNICO LEGAL	
<input type="checkbox"/> RELOTIFICACION	
<input type="checkbox"/> MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION	
<input type="checkbox"/> AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO	
<input type="checkbox"/> PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	
<input type="checkbox"/> ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	
<input type="checkbox"/> ENAJENACION DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)	
<input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: _____ m ² número de lotes: _____	
<input type="checkbox"/> ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO	
<input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: _____ m ² número de lotes: _____	

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 Juvencal

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: INF72050122A CURP: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____ NOMBRE DEL CONTACTO: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELÉFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____
Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno.

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 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

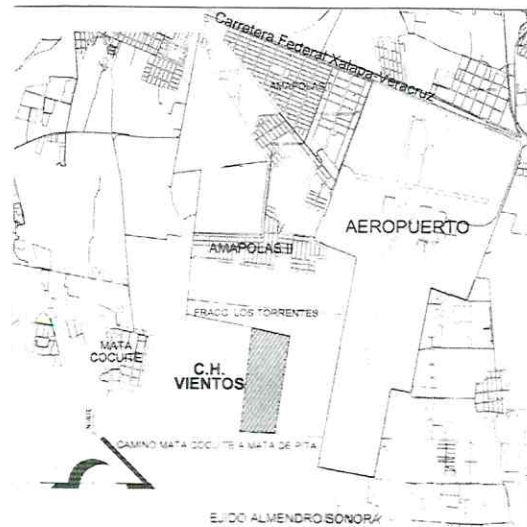
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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 _____

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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

27/02/2026
David Cruz Méz

SELLO DE RECEPCIÓN