



H. Veracruz, Ver., a 24 de marzo de 2026  
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0149/2026  
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en la Fracción restante de la parcela número 417, Z-1, P1/1, del ejido de Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

### C. GUADALUPE MATILDE CORTES 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 17 de marzo de 2026, ubicado en la Fracción restante de la parcela número 417, Z-1, P1/1, del ejido de Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m<sup>2</sup>, según consta en escritura pública número 19987, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo No. 7764, volumen 389, de la sección primera, de fecha 28 de agosto de 2014, y con número de cuenta catastral [REDACTED] donde manifiesta la intención de desarrollar una **nave industrial y/o patio de maniobras**, 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 **C. Guadalupe Matilde Cortes**, mediante escritura pública número 19987, libro 354, de fecha 30 de mayo de 2014, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 30, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el registro público de la propiedad.
2. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED]
3. Credencial para votar como identificación oficial **C. Guadalupe Matilde Cortes**; con clave [REDACTED]
4. Croquis de ubicación y fotografías.
5. Recibo de pago folio 20260317/31/00035, de fecha 17 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:

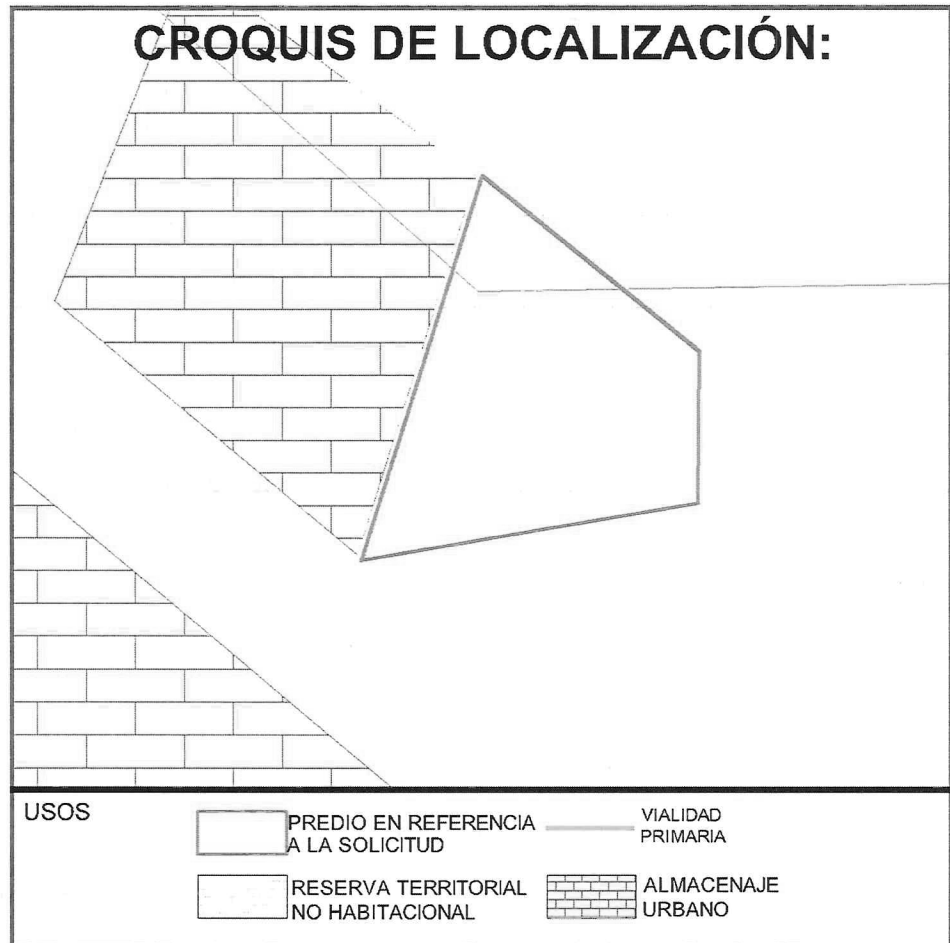
### CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

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 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 **Reserva Territorial NO habitacional**, que es un espacio reservado para el uso de comercios, industria y/o servicios.

Donde **es compatible** el uso de Instalaciones Marítimo-Portuarias, Almacenaje conexo al Puerto, Infraestructura Ferroviaria, Infraestructura, Reserva de Preservación Ecológica Productiva, Unidad de Manejo Ambiental, Servicios de Zona de Desarrollo Portuario, Zona Federal de Cauce de Río, Equipamiento Propuesto, Industrial.

Donde **está condicionado** el uso de Almacenaje Urbano, Habitacional, Archipiélago de Lagunas Interdunarias, Área Verde, Comercio, Mixto, Reserva Territorial Habitacional y Reserva Territorial No Habitacional.



Donde **es incompatible** el uso de, Equipamiento para autoridades Marítimo-Portuarias, Patrimonio Monumental Histórico, Equipamiento existente, Patio Ferroviario de Entrega-Recepción, Zona de Preservación Ecológica Restrictiva, Zona Federal de Amortiguamiento Marítimo, Zona Federal Marítimo-Terrestre, Reserva de Equipamiento para autoridades Marítimo-Portuarias, Centro de Atención Logística al Transporte, Patio Intermodal, Cuerpo de Agua y Especial (Templo).

El **COS** máximo permisible será del **50%** y el Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) será del **50%**, equivalente a **1 niveles máximo de construcción (planta baja)**.


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**




**MTRA. ANA ISABEL MARTÍNEZ TORRES**  
DIRECTORA DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO  
AUTORIZÓ



**VERA CRUZ**  
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ  
2026 - 2029  
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO



**VERA CRUZ**  
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ  
2026 - 2029  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO



**VERA CRUZ**  
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ  
2026 - 2029  
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

**LIC. CARLOS MENDOZA LARA**  
COORDINADOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ELABORÓ

**MTRO. ORLANDO MARTÍNEZ HERNÁNDEZ**  
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO  
Vo. Bo.



H. Veracruz, Ver., a 24 de marzo de 2026  
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0149/2026  
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN  
 para el predio ubicado en la Fracción restante de la  
 parcela número 417, Z-1, P1/1, del ejido de Santa Fe del  
 Municipio de Veracruz, Ver.

SIN TEXTO



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
2026 - 2029
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y
DESARROLLO URBANO

05-0149

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TDU-COZO
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 060

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
BAJO NÚMERO TOMO DIA MES AÑO Z. REG.
7764 389 28 08 2014 17

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

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN USO DE SUELO LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS
VECS OBRA NUEVA REVALIDACION DE LICENCIA REMODELACION REGULARIZACION AMPLIACION CAMBIO DE PROYECTO DEMOLICION BARDAS ESTACIONAMIENTO PATIOS DESCUBIERTOS CISTERNAS TANQUES SUBTERRANEOS ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES MOVIMIENTOS DE TIERRA OTRAS LICENCIAS: ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL REMODELACION DE FACHADA LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES. LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACION DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE
PREDIO DESTINADO PARA: NAVE INDUSTRIAL Y/O PATIO DE MANIOBRAS
DOMICILIO: CARRET,XAL-VER FRAC.REST.P-417
ENTRE CALLES: MUNICIPIO: VERACRUZ
LOTE NUMERO: MANZANA: NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: ANTA FE

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL
NOMBRE O RAZON SOCIAL: GUADALUPE MATILDE CORTES
DOMICILIO:
COLONIA: RFC: CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRONICO:
TELEFONO 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:
TELEFONO LOCAL:
CELULAR: FIRMA

PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA

EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

NOMBRE O RAZÓN 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 CALCULO ESTRUCTURAL

NOMBRE O RAZÓN 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

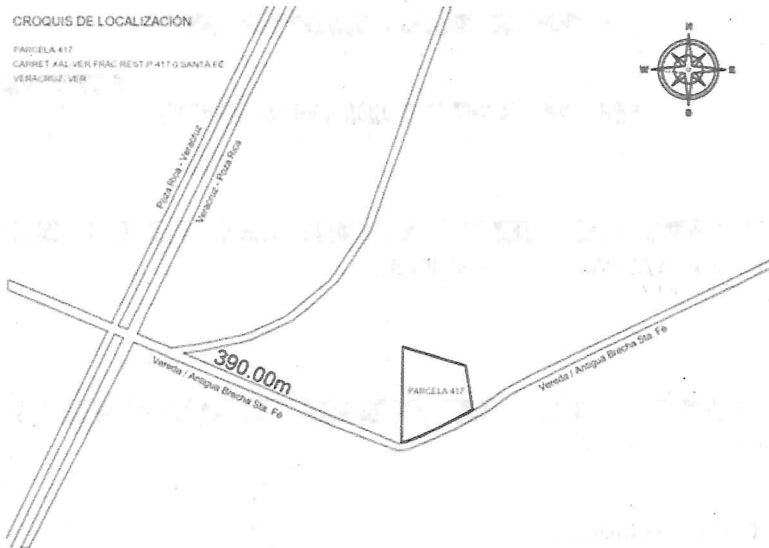
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_
DOMICILIO: \_\_\_\_\_
COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_
CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_
CORREO ELECTRONICO: \_\_\_\_\_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

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZÓN 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 \_\_\_\_\_

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

Situación actual del predio (consignando las calles colindantes, superficies y linderos), linderos 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 Única:

El H. Ayuntamiento de Veracruz, es el responsable del tratamiento de los datos personales que nos proporciona.

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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Handwritten signature and official stamp area labeled SELLO DE RECEPCIÓN.