



H. Veracruz, Ver., a 08 de mayo de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0259/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en carretera federal Veracruz-Xalapa, parcelas 3 y 4, manzana 015 catastral perteneciente al predio Caños de Santa Rita y Cabo Verde del Municipio de Veracruz, Ver.

CONSTRUCCIONES MS, S. A. DE C. V.
C. JOSÉ ANTONIO MARQUÍNEZ SEEMANN
PRESENTE

PALLETS LA ESPERANZA, S. A. DE C. V.
C. EDUARDO DIEZ GUTIÉRREZ GÓMEZ
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 07 de mayo de 2026, para el predio ubicado en carretera federal Veracruz-Xalapa, parcelas 3 y 4, manzana 015 catastral perteneciente al predio Caños de Santa Rita y Cabo Verde del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] según consta en Escritura Pública número 719, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 10968, volumen 546, de la sección primera, de fecha 24 de agosto de 2011, y con número de cuenta catastral [REDACTED] donde manifiesta la intención de desarrollar **fabricación de productos para embalaje y envases de madera**, 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, **Construcciones MS, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública número 719, libro 14, de fecha 11 de agosto de 2011, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 45, de la Décimo séptima demarcación notarial, con sede en la ciudad de Alvarado, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Se acredita la cancelación de reserva de dominio, a favor de **Construcciones MS, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública número 790, libro 16, de fecha 30 de septiembre de 2011, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 45, de la Décimo séptima demarcación notarial, con sede en la ciudad de Alvarado, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Construcciones MS, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública número 18772, tomo 842, de fecha 28 de diciembre de 1996, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 29, con sede en la ciudad de Veracruz, Veracruz debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
4. Poder que otorga **Construcciones MS, S. A. de C. V.**, a favor del **C. José Antonio Marquín Seemann**, mediante Escritura Pública número 33576, libro 824, de fecha 31 de marzo de 2021, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 30, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver.
5. Credencial para votar, como identificación oficial del apoderado legal, **C. José Antonio Marquín Seemann** con clave [REDACTED]
6. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con clave catastral [REDACTED]



H. Veracruz, Ver., a 08 de mayo de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0259/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en carretera federal Veracruz-Xalapa, parcelas 3 y 4, manzana 015 catastral perteneciente al predio Caños de Santa Rita y Cabo Verde del Municipio de Veracruz, Ver.

- Contrato de arrendamiento, de fecha 14 de diciembre de 2025, que suscriben **Construcciones MS, S. A. de C. V.**, representada por el **C. José Antonio Marquín Seemann** como “el arrendador” y **Pallets La Esperanza, S.A. de C.V.**, representado por **C. Eduardo Diez Gutiérrez Gómez**, como “el arrendatario”.
- Acredita su constitución la persona moral, **Pallets La Esperanza, S. A. de C. V.**, y Administrador Único, **C. Eduardo Diez Gutiérrez Gómez**, mediante Escritura Pública número 7495, libro 112, de fecha 22 de agosto de 2013, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 136, con sede en la ciudad de Santiago, Nuevo León.
- Credencial para votar como identificación oficial del apoderado legal **C. Eduardo Diez Gutiérrez Gómez**; con clave [REDACTED]
- Croquis de ubicación, plano y reporte fotográfico del predio.
- Recibo de pago folio 20260507/38/00005, de fecha 07 de mayo de 2026.

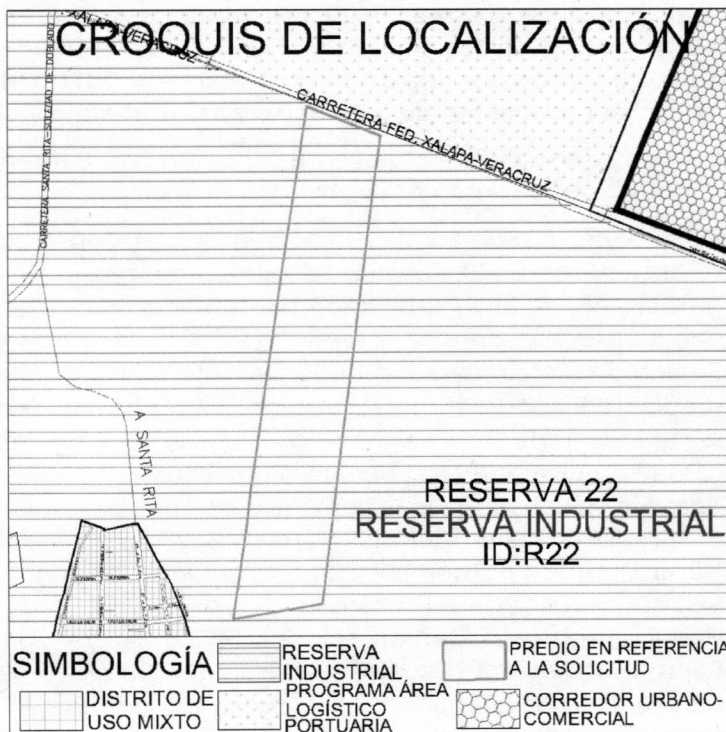
Con fundamento en los artículos 115 fracción V incisos a), y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 fracción XI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 71 fracción XII de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio 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 22, Reserva Industrial**, con vocación **Industria, ID: R22**, donde no aplica la densidad máxima, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de 60% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de 1200%, equivalente a **20 niveles máximo de construcción (planta baja y diecinueve niveles)**.

Donde **está permitido**:

- Uso comercial a nivel sector**: comercios o servicios que por sus características sirven a un área mayor que el distrito. No se permite su ubicación en vialidades locales;
- Uso de equipamiento**: para vialidad regional



3. **Uso industrial:** ligera, mediana y pesada.
4. **Uso para infraestructura:** antenas de telecomunicaciones, radiodifusión, entre otros (**TLC**), instalaciones asociadas al buen funcionamiento del tendido de la red eléctrica (**ELE**), instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de agua potable (**HID**), instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de drenaje sanitario (**SAN**), instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de gas (**GAS**) e instalaciones para la Clasificación de Residuos Sólidos o material recuperable no perecedero u orgánico (**CRS**).

Donde **NO** aplican:

1. **Uso habitacional;**
2. **Uso mixto;**

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

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

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

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

c.c.p. Archivo/ Minutario
AIMT/OMH/CML/BAR/AAVF

H. Veracruz, Ver., a 08 de mayo de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0259/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
para el predio ubicado en carretera federal Veracruz-
Xalapa, parcelas 3 y 4, manzana 015 catastral
perteneciente al predio Caños de Santa Rita y Cabo
Verde del Municipio de Veracruz, Ver.

SIN TEXTO



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
2026 - 2029
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y
DESARROLLO URBANO *05-0259*

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: *100-0020*
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: *114*

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
BAJO NÚMERO TOMO DIA MES AÑO Z.REG. CLAVE CATASTRAL
TIPO CONG. REG. MZA LOTE NIVEL DEPTO. DIG.

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCION			USO DE SUELO			LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS		
☐ VECES		m ²	☒ CONSTANCIA DE ZONIFICACION			☐ CONSTANCIA DE INTEGRACION VIAL		
☐ OBRA NUEVA		m ²	☐ CAMBIO DE USO DE SUELO			☐ ORDEN DE PUBLICACION		
☐ REVALIDACION DE LICENCIA		m ²	☐ LICENCIA DE USO DE SUELO			☐ PROYECTO DE LOTIFICACION E INICIO DE OBRA PARCIAL		
☐ REMODELACION		m ²	☐ ACTUALIZACION DE USO DE SUELO			☐ DICTAMEN TECNICO LEGAL		
☐ REGULARIZACION		m ²	☐ REGULARIZACION DE USO DE SUELO			☐ RELOTIFICACION		
☐ AMPLIACION		m ²	LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION			☐ MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION		
☐ CAMBIO DE PROYECTO		m ²	☐ SUBDIVISION	lotes:	Superf.: m ²	☐ AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO		
☐ DEMOLICION		m ²	☐ FUSION	lotes:	Superf.: m ²	☐ PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION		
☐ BARDAS largo: m alto: m		m	IMAGEN URBANA			☐ ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION		
☐ ESTACIONAMIENTO cajones:		m ²	☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA			☐ ENAJENACION DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)		
☐ PATIOS DESCUBIERTOS		m ²	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B			☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL	superficie: m ²	número de lotes:
☐ CISTERNAS		m ²	☐ RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO A Y B			☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO		
☐ TANQUES SUBTERRANEOS		m ²	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C			☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL	superficie: m ²	número de lotes:
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES		m	☐ RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO C			REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO		
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA		m ³	☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA			☐ CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO		
☐ OTRAS LICENCIAS:			☐ RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA			☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN		
☐ ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL		m ²	TOPOGRAFIA			☐ CANCELACION DE FIANZA PARA REGIMEN		
☐ REMODELACION DE FACHADA		m ²	☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL		m			
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.			☐ DESLINDE		m ²			
tipo de obra: long: m		m	CONSTANCIAS					
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACION DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES			☐ NUMERO OFICIAL					
días: longitud: m		m	☐ COLONIA POPULAR					
			☐ TERMINO DE OBRA					

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: *Fabricación de productos para embalaje y envases de madera* Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
DOMICILIO: *Carretera Xalapa-Veracruz Km 463 + 700, Bodega 11.* NUMERO OFICIAL: *Parcelas 3 y 4*
ENTRE CALLES: MUNICIPIO: *Veracruz*
LOTE NÚMERO: MANZANA: NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: *Caños de Santa Rita y Cabo Verde C.P. 91697*

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: *Pallets la Esperanza S.A. de C.V.*
DOMICILIO: NO. OFICIAL:
COLONIA: RFC: 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: ☐ FIRMA:
TELÉFONO LOCAL:
CELULAR:

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZON SOCIAL:
DOMICILIO: NO. OFICIAL:
COLONIA: RFC: CURP:
CÉDULA PROFESIONAL: REGISTRO MUNICIPAL: REGISTRO S.S.A.:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:
CORREO ELECTRÓNICO:
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

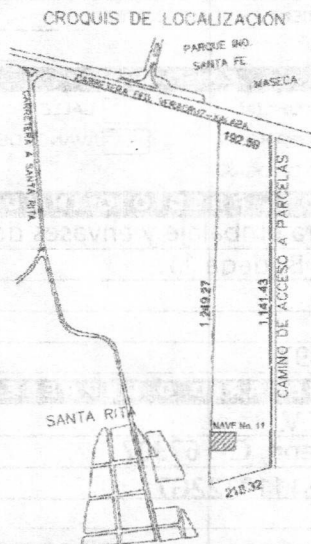
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
 DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

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 LOCALIZACION

Situación actual del predio (consignando las calles colindantes, superiores e inferiores, 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 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@veracruzmunipio.gob.mx así como en el área de recepción de las.

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Juan Antonio
 7-05-26

SELLO DE RECEPCIÓN