



**VERACRUZ**  
NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 18 de junio de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2418/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Revillagigedo número 774, lote 12, manzana 27 perteneciente a la colonia Formando Hogar del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. JUAN BÁEZ MARTÍNEZ**  
**PRESENTE**

**C. DANIEL BÁEZ TÉMIX**  
**PRESENTE**

El que suscribe arquitecto Julio César Torres Sánchez, en mi carácter de Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, de conformidad con el nombramiento de fecha diecinueve de mayo de dos mil veintitrés, debidamente expedido por la Lic. Patricia Lobeira Rodríguez 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 11 de junio de 2025, para el predio ubicado en avenida Revillagigedo número 774, lote 12, manzana 27 perteneciente a la colonia Formando Hogar del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **██████████ m<sup>2</sup>**, según consta en Escritura pública número 41730, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 9126, volumen 457, de la sección primera, de fecha 03 de octubre de 2018, y con número de cuenta catastral **██████████**, donde manifiesta la intención de desarrollar un **restaurante**; 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 física, **C. Juan Báez Martínez**, mediante Escritura pública número 41730, libro 983, de fecha 18 de mayo de 2018, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 12, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
2. Credencia para Votar como identificación oficial del propietario, **C. Juan Báez Martínez**, con clave **██████████**.
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral **██████████**.
4. Contrato de arrendamiento, de fecha **██████████**, que suscriben **C. Juan Báez Martínez**, como "el arrendador" y por otra parte **C. Daniel Báez Témix**, como "el arrendatario".
5. Credencia para Votar como identificación oficial del arrendatario, **C. Daniel Báez Témix**, con clave **██████████**.
6. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
7. Recibo de pago folio 20250611/26/00004, de fecha 11 de junio de 2025.

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 sexta sección, de fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en el **Distrito 2B, Formando Hogar**, con vocación **Habitacional, ID:D02B**, señalando una **densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 201.00m<sup>2</sup>, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **320%**, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles)**.

### Donde **está permitido**:

1. **Uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar;
2. **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;
3. **Uso comercial a nivel barrio:** comercios y servicios de consumo cotidiano, con cobertura a nivel colonia o fraccionamiento y preferentemente de alcance peatonal;
4. **Uso de equipamiento:** para vialidad local.

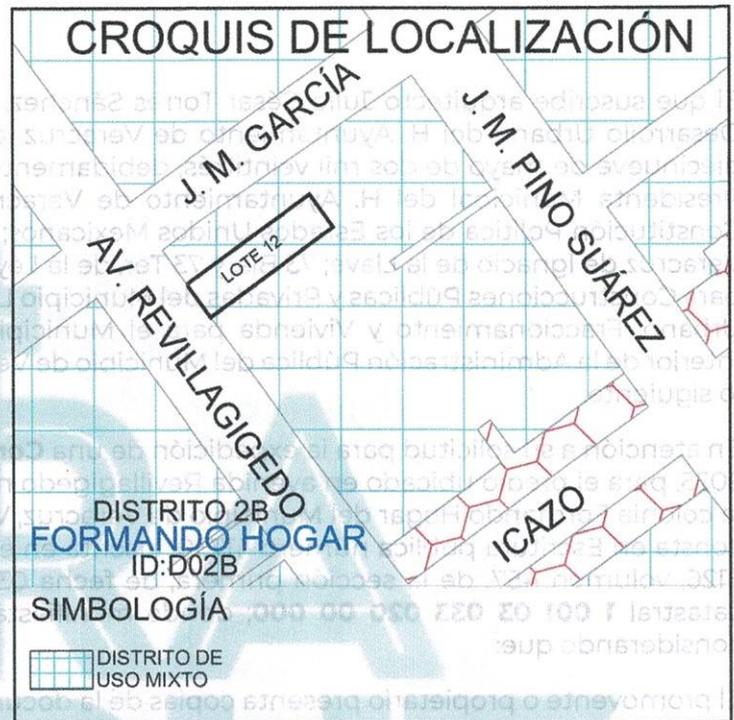
### Donde **está condicionado**:

1. **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);

### Donde **NO está permitido**:

1. **Uso industrial.**
2. **Uso para infraestructura:** 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).

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.**





H. Veracruz, Ver., a 18 de junio de 2025.  
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2418/2025  
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Revillagigedo número 774, lote 12, manzana 27 perteneciente a la colonia Formando Hogar del Municipio de Veracruz, Ver.

**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**

**ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ**  
**DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO**



**ARQ. MÓNICA DINORAH LUNA GARCÍA** **COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
**MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA** **SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO**

c.c.p. Archivo/ Minutario  
 JCTS/MAAA/MDLG/BAR



Eliminado: 12 artículos de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículo 3 Fracción XXXIII; 11 Fracción VII; 60, 65, 66, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículo 3 Fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia. Artículos Noveno y Trigésimo Octavo Lineamientos Generales de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como la elaboración de Versiones Públicas; emitidos por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos. Se suprimieron. (Clave catastral, Correo Electrónico, Celular, CURP, RFC, Nombre de Contacto, Firmas, Dirección).



**VERACRUZ**  
NUESTRO PUERTO. NUESTRA CASA

# H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2022-2025

## DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS

### Y DESARROLLO URBANO

US/24/18/2025

## FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: US/24/18/2025 FECHA DE INGRESO: 11/06/25 FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-0070  
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR:                      NÚMERO DE EXPEDIENTE:                      FECHA DEL RESOLUTIVO: 950

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.

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

### TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	
<input type="checkbox"/> VECES	m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> OBRA NUEVA	m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> REVALIDACIÓN DE LICENCIA	m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> REMODELACIÓN	m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN	m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> AMPLIACIÓN	m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> CAMBIO DE PROYECTO	m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> DEMOLICIÓN	m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> BARDAS largo: <u>      </u> ml alto: <u>      </u> ml	
<input type="checkbox"/> ESTACIONAMIENTO cajones	m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> PATIOS DESCUBIERTOS	m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> CISTERNAS	m <sup>3</sup>
<input type="checkbox"/> TANQUES SUBTERRANEOS	m <sup>3</sup>
<input type="checkbox"/> ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	ml
<input type="checkbox"/> MOVIMIENTOS DE TIERRA	m <sup>3</sup>
<input type="checkbox"/> OTRAS LICENCIAS: <u>                    </u>	
<input type="checkbox"/> REMODELACION INTERIOR	m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> REMODELACIÓN DE FACHADA	m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.	
tipo de obra: <u>                    </u> long: <u>      </u> ml	
<input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES	
días: <u>      </u> longitud: <u>      </u> ml	

USO DE SUELO	
<input checked="" type="checkbox"/> CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN	
<input type="checkbox"/> CAMBIO DE USO DE SUELO	
<input type="checkbox"/> LICENCIA DE USO DE SUELO	
<input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO	
<input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO	
LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION	
<input type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN lotes: <u>      </u> Superf.: <u>      </u> m <sup>2</sup>	
<input type="checkbox"/> FUSIÓN lotes: <u>      </u> Superf.: <u>      </u> m <sup>2</sup>	
IMAGEN URBANA	
<input type="checkbox"/> FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA	
<input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B	
<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B	
<input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO C	
<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C	
<input type="checkbox"/> PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	
TOPOGRAFIA	
<input type="checkbox"/> ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL <u>      </u> ml	
<input type="checkbox"/> DESLINDE <u>      </u> m <sup>2</sup>	
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	

LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS	
<input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL	
<input type="checkbox"/> ORDEN DE PUBLICACIÓN	
<input type="checkbox"/> PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL	
<input type="checkbox"/> DICTAMEN TECNICO LEGAL	
<input type="checkbox"/> RELOTIFICACIÓN	
<input type="checkbox"/> MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	
<input type="checkbox"/> AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO	
<input type="checkbox"/> PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	
<input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	
<input type="checkbox"/> ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)	
<input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: <u>      </u> m <sup>2</sup> número de lotes: <u>      </u>	
<input type="checkbox"/> ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO	
<input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: <u>      </u> m <sup>2</sup> número de lotes: <u>      </u>	
REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
<input type="checkbox"/> CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
<input type="checkbox"/> MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN	
<input type="checkbox"/> CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN	

### DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA Servicios: Restaurante con servicio de preparación de pescados y mariscos/ Marisquería y similares indicar si se encuentra en centro histórico: No  
DOMICILIO: Avenida Revillagigedo NÚMERO OFICIAL: 774  
ENTRE CALLES: J. M. García e Icazo MUNICIPIO: Veracruz  
LOTE NÚMERO:                      MANZANA:                      NUMERO DE VIVIENDAS:                       
COLONIA: Formando Hogar, C.P. 91897

### DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Playa Hermosa / Daniel Báez Témix  
DOMICILIO:                      NO. OFICIAL:                       
COLONIA:                      RFC:                      CURP:                       
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:                      NOMBRE DEL CONTACTO:                       
CORREO ELECTRÓNICO:                       
TELÉFONO LOCAL:                      Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno:  
CELULAR:                     

### DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

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

**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 \_\_\_\_\_

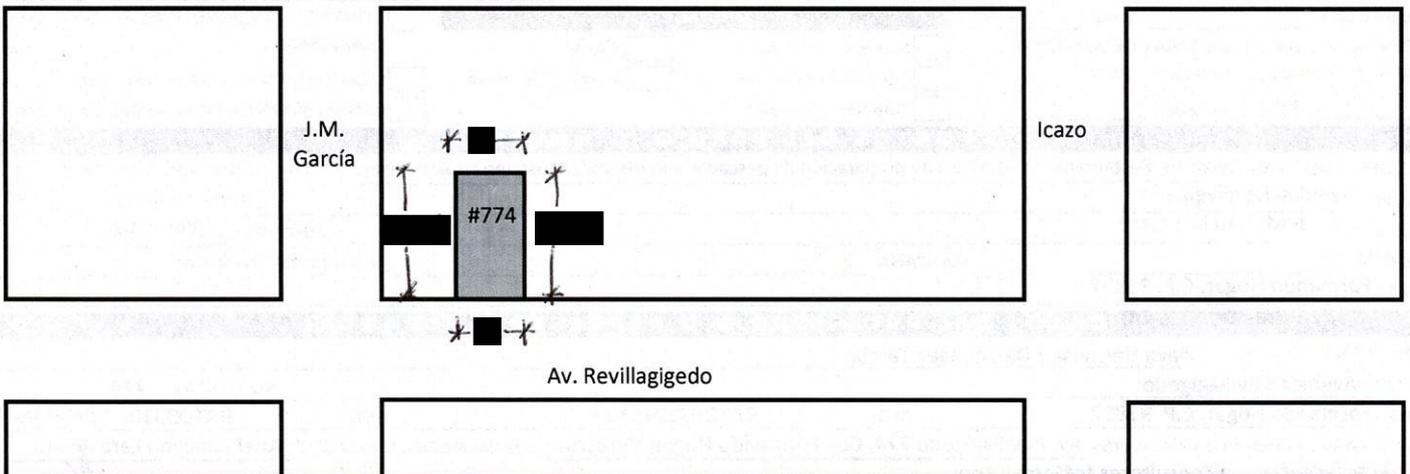
**EN DISEÑO URBANO**

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, 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).

Pino Suarez Norte



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](mailto:transparencia@veracruzmunipio.gob.mx) así como en el área de recepción de las F

2022  
**H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**  
 11 JUN 2025  
**RECIBIDO**  
 SUBDIRECCION DE TRAMITES Y LICENCIAS  
 HORA 10:13 am  
**SELLO DE RECEPCION**