



H. Veracruz, Ver., a 26 de febrero de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0075/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en parcela 3 Z-2 P 1/1 perteneciente al ejido Las Bajadas del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. MARÍA TERESA HERNÁNDEZ LAGUNES
ALBACEA DE LA SUCESIÓN TESTAMENTARIA A BIENES
DE LA C. MARÍA TERESA LAGUNES VIVEROS
PRESENTE**

**H RED, S.A. DE C.V.
C. LUIS OBED HERNÁNDEZ RESÉNDIZ
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 12 de febrero de 2026, para el predio ubicado en parcela 3 Z-2 P 1/1 perteneciente al ejido Las Bajadas del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Título de Propiedad no. 000000007723, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 14850, tomo 743, sección primera, de fecha 07 de diciembre de 2009; con número de cuenta catastral [REDACTED]; donde manifiesta la intención de desarrollar una **Tienda de Conveniencia**, 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. María Teresa Lagunes Viveros**, mediante Título de Propiedad número 000000007723, inscrito en el Registro Agrario Nacional bajo el folio 30FD00470646, de fecha 25 de septiembre de 2009, en la ciudad de Xalapa, Ver.
2. Se acredita a la **C. María Teresa Hernández Lagunes** como albacea, mediante la aceptación del cargo de la albacea de la sucesión legítima a bienes de **C. María Teresa Lagunes Viveros**, mediante escritura pública número 32282, libro 427, de fecha 31 de agosto de 2021, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 26, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el registro público de la propiedad
3. Credencial para votar como identificación oficial de la albacea, **C. María Teresa Hernández Lagunes**, con clave [REDACTED]
4. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED]
5. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED], que suscriben la **C. María Teresa Hernández Lagunes**, como "el arrendador" y por otra parte **H RED, S.A. de C.V.**, representada por el **C. Luis Obed Hernández Reséndiz**, como "el arrendatario".
6. Acredita su constitución la persona moral denominada, **H RED, S. A. de C. V.**, mediante escritura pública número 18688, tomo 338, de fecha 18 de junio de 2019, pasada ante la fe de la Notaría Pública



H. Veracruz, Ver., a 26 de febrero de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0075/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en parcela 3 Z-2 P 1/1 perteneciente al ejido Las Bajadas del Municipio de Veracruz, Ver.

- Número 2, con sede en la ciudad de Cadereyta de Montes, Querétaro., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
7. Poder que otorga **H RED, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Luis Obed Hernández Reséndiz**, mediante escritura pública número 32379, tomo 326, de fecha 09 de septiembre de 2022, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 11, con sede en la ciudad de Santiago de Querétaro.
 8. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C Luis Obed Hernández Reséndiz**; con clave [REDACTED].
 9. Croquis de ubicación, fotografías.
 10. Recibo de pago folio 20260212/58/00021, de fecha 12 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 **Distrito 8, Fracc. Xana**, con vocación **Habitacional, ID:D08**, señalando una **Densidad máxima 20viv/ha**, para predios con una superficie de más de 1,000.00m², **donde es permitido el uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar; **uso mixto bajo:** cuando en la planta baja presenta un uso distinto al habitacional, y los niveles superiores son habitacionales. Hasta el 34% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional; **uso comercial** a nivel barrio: comercios y servicios de consumo cotidiano, con cobertura a nivel colonia o



fraccionamiento y preferentemente de alcance peatonal; **uso de equipamiento para vialidad local, donde no está permitido el uso industrial ni el uso para infraestructura; con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de hasta 70% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 210%, equivalente a 3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles).**

De acuerdo a la cartografía que se maneja del Programa mencionado con anterioridad, predio cae en una calle que no es considerada vialidad, pero se presenta existente como un sendero o terracería

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



MITRA. ANA ISABEL MARTÍNEZ TORRES
AUTORIZÓ



LIC. CARLOS 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.
Grijalva No. 34 entre Cristóbal Colón y Rafael Freyre,
Fracc. Reforma, Veracruz, Ver. CP. 91919
Tel.: (229) 2002250 al 53 ext. 1003

Administración 2026 - 2029

www.veracruzmunipicio.gob.mx



**VERA
CRUZ**
CIUDAD HEROICA

H. Veracruz, Ver., a 26 de febrero de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0075/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
para el predio ubicado en parcela 3 Z-2 P 1/1
perteneciente al ejido Las Bajadas del Municipio de
Veracruz, Ver.

SIN TEXTO





H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
2026 - 2029
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y
DESARROLLO URBANO *US-0075*

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: FECHA DE INGRESO: 05/ Febrero/2026 FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-COZO
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 024

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
<u>14850</u>	<u>743</u>	<u>07</u>	<u>12</u>	<u>2009</u>	<u>17</u>

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

TRÁMITES A SOLICITAR

- LICENCIA DE CONSTRUCCION**
- VECs
 - OBRA NUEVA
 - REVALIDACION DE LICENCIA
 - REMODELACION
 - REGULARIZACION
 - AMPLIACION
 - CAMBIO DE PROYECTO
 - DEMOLICION
 - BARDAS largo: ml alto: ml
 - ESTACIONAMIENTO cajones
 - PATIOS DESCUBIERTOS
 - CISTERNAS
 - TANQUES SUBTERRANEOS
 - ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES
 - MOVIMIENTOS DE TIERRA
 - 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 TAPIALES
 - días: 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 INSTAL. 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 URBANIZACIÓN
 - AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO
 - PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
 - ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
 - ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía 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: Kinder - Guarderia Indicar si se encuentra en centro histórico:
DOMICILIO: Calle Playa y Calle Pitaya NUMERO OFICIAL: S/N
ENTRE CALLES: Calle Pitaya MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NÚMERO: Parcela 3 MANZANA: Z-2 P1 NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: Las Bajadas

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: HRED. SA de CV
DOMICILIO: Av. Universidad NO. OFICIAL: 131
COLONIA: San Cayetano RFC: HRE190618QT2 CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRONICO: Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno:
TELÉFONO LOCAL: FIRMA:
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 ELECTRONICO:
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

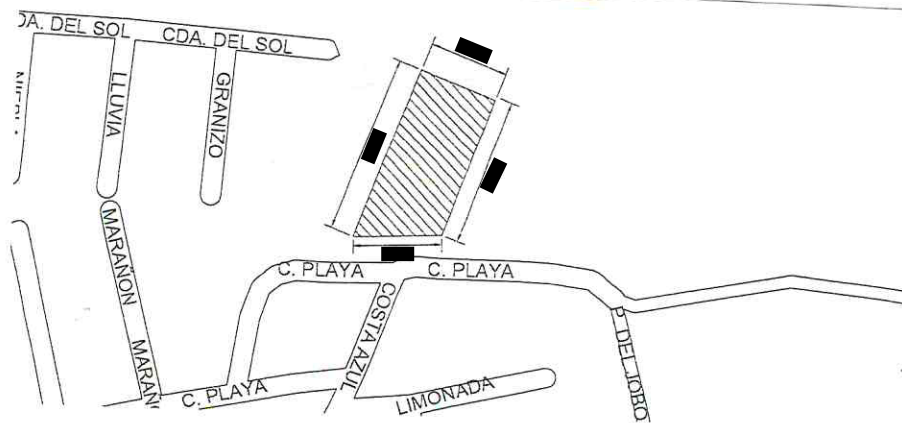
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP.: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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).



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.

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

