[redacted] Eliminado: 5 espacios, Con fundamento legal: artículos 115 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículos 3 fracción XXI, 8 fracción X, 42, 43, 50 fracción XXV, 84, 85 fracción III, 97, 101, 103 Y 104 de la Ley 250 de la materia; artículos 2 fracción IV, 3 fracción X y XI, 10, 11 y 12 de la Ley 251 de Protección de Datos personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Veracruz. En virtud de tratarse de datos personales identificativos. Se suprimieron: (SUPERFICIE, CLAVE CATASTRAL, CLAVE DE CREDENCIAL PARA VOTAR).

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

VERACRUZ CIUDAD HEROICA

H. Veracruz, Ver., a 31 de agosto de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0624/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en manzana 9, cuartel 6, de los terrenos ganados al mar, perteneciente al fraccionamiento Faros de la Ciudad de Veracruz, Ver.

DIESTRA REALTY, S.A. DE C.V.
C. JOSÉ SALOMÓN DE LOS SANTOS OLIVARES
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 María 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 14 de agosto de 2026, para el predio ubicado en manzana 9, cuartel 6, de los terrenos ganados al mar, perteneciente al fraccionamiento Faros de la Ciudad de Veracruz, Ver., con una superficie total de [redacted] **m²**, según consta en Escritura Pública número 64496, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 15353, volumen 768, de la sección primera, de fecha 15 de diciembre de 2009, y con número de cuenta catastral [redacted]; donde manifiesta la intención de desarrollar un **hotel**, 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, denominada **Diestra Realty, S.A. de C.V**, mediante la Formalización de la Transmisión de Propiedad por Pago en Especie, Escritura Pública número 64496, libro 1471 de fecha 22 de octubre de 2009, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 109, con sede en el Distrito Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral, **Diestra Realty, S.A. de C.V**, mediante cambio de denominación, Escritura Pública número 71053, libro 1690, de fecha 09 de abril de 2014, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 109, con sede en el Distrito Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
3. Poder que otorga **Diestra Realty, S.A. de C.V**, a favor de **C. José Salomón de los Santos Olivares**, mediante escritura pública número 41826, libro 1202, de fecha 13 de abril de 2026, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 24, con sede en la Ciudad de México.
4. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. José Salomón de los Santos Olivares**, con clave [redacted].
5. Cédula catastral, número de folio 04200, de fecha 25 de junio de 2026, con clave [redacted]
6. Croquis de ubicación, fotografías.
7. Recibo de pago folio 20260814/16/00029, de fecha 14 de agosto de 2026.

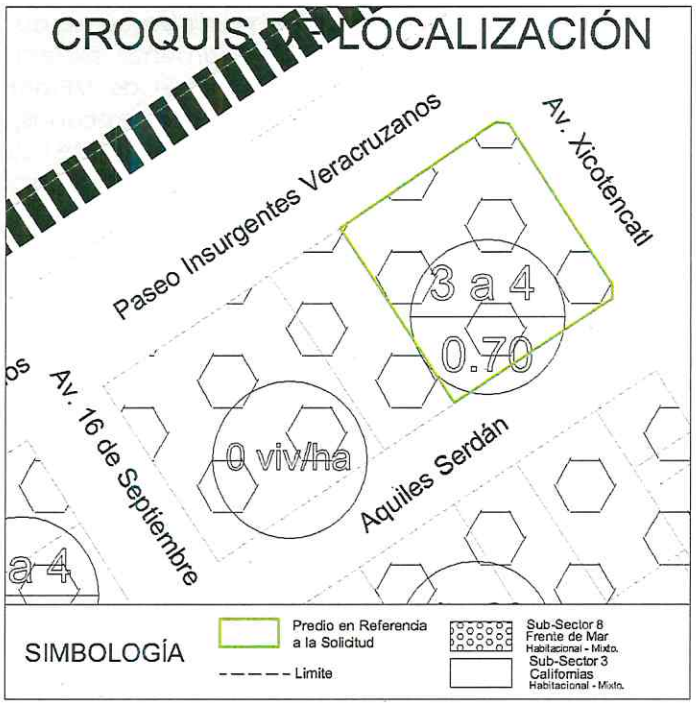
Con fundamento en los artículos 115 fracción V incisos a), y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 fracción XI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 71 fracción XII de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio 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

H. Veracruz, Ver., a 31 de agosto de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0624/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en manzana 9, cuartel 6, de los terrenos ganados al mar, perteneciente al fraccionamiento Faros de la Ciudad de Veracruz, Ver.

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 de Ordenamiento, Mejoramiento y Revitalización del Centro Histórico de Veracruz, publicado en la Gaceta Oficial del Estado Número Extraordinario 15 en fecha 12 de enero de 2007, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 3044, volumen 153, de la primera sección, de fecha 09 de febrero de 2007, el predio referido se ubica en el **Sub-sector 8.- Frente de Mar,** con vocación: **habitacional y mixto**, con una **densidad nula de 0 viv/ha**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo **(COS) de 0.70**, un Coeficiente de utilización de Suelo **(CUS) hasta de 2.8** y hasta **4 niveles de construcción (planta baja y tres niveles)**, **altura permitida de 3 a 12 metros; Nivel patrimonial: *Sin Valor Patrimonial*.**



Donde **está permitido:**
Uso comercial: Venta de abarrotes, comestibles, y comida elaborada sin comedor, panaderías, minisupers, misceláneas, venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas, autoservicio, turísticas, gimnasios y adiestramiento físico, oficinas, despachos y consultorios, representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares, galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre, cafés, restaurantes y cenadurías, auditorios, teatros, cines, salas de concierto, cineteca, hoteles, hostales y albergues, instalaciones portuarias, centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público;

Donde **está condicionado:**
Uso habitacional: unifamiliar y plurifamiliar;
Uso Comercial: Salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías, y laboratorios fotográficos y digitales bancos y casas de cambio, asilos de ancianos, casas de cuna, otras instituciones de asistencia, bibliotecas, librerías y web café, internet archivos, cantinas bares, cervecerías y video bares, centros de convenciones, clubes sociales, salones para banquetes, boliches, billares, pistas de patinaje, estacionamientos públicos y gasolineras;
Uso de Equipamiento: Educación **(ED)**, Cultura **(CU)**, Salud **(SA)**, Asistencia Social **(AS)**, Comercio **(CO)**, Abastos **(AB)**, Recreación **(RE)**, Deporte **(DE)**, Administración Pública **(AP)** y Servicios Urbanos **(SU)**, Comunicación y Transporte;
Uso para Preservación ecológica: Viveros, bosques, etc;

Donde **está prohibido:**
Uso habitacional: dúplex;
Uso Comercial: Bodega de productos no perecederos y bienes muebles, venta de material de construcción y madereras, tiendas departamentales, centro comercial, venta y renta de vehículos y maquinaria, talleres automotrices, llanteras, talleres de reparación de maquinaria, lavadoras,

en general, laboratorios dentales de análisis, clínicos y radiografías veterinarias, y tiendas de animales, guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos, escuelas primarias, academias de danza, belleza, contabilidad, computación e idiomas, escuelas secundarias y secundarias técnicas, escuelas preparatorias, institutos técnicos, centro de capacitación, cch, conalep, vocacionales, politécnicos, tecnológicos, universidades, centros de estudios de posgrado, y escuelas normales, templos y lugares para culto, instalaciones religiosas seminarios y conventos, fondas y comedores, centros nocturnos y discotecas, centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles, centros deportivos, puestos de socorro y centrales de ambulancias, agencias funerarias, terminales de auto transporte urbano y foráneo, estaciones del sistema de transporte colectivo, helipuertos, agencias de correos telégrafos y teléfonos, centrales telefónicas sin atención al público, estaciones repetidoras de comunicación celular;
Uso industrial;
Uso para infraestructura: Subestaciones eléctricas, planta de tratamiento, etc.

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

VERACRUZ CIUDAD HEROIC4 — 2026 2029 — DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

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

VERACRUZ CIUDAD HEROIC4 — 2026 - 2029 — ORDENAMIENTO TERRITORIAL — SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

LIC. YESENIA TEMICH ÁLVAREZ
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ELABORÓ

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

VERACRUZ CIUDAD HEROIC4 — 2026 - 2029 — SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

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

H. Veracruz, Ver., a 31 de agosto de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0624/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en manzana 9, cuartel 6, de los terrenos ganados al mar, perteneciente al fraccionamiento Faros de la Ciudad de Veracruz, Ver.

SIN TEXTO

[redacted] Eliminado: 5 espacios, Con fundamento legal: artículos 115 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículos 3 fracción XXI, 8 fracción X, 42, 43, 50 fracción XXV, 84, 85 fracción III, 97, 101, 103 Y 104 de la Ley 250 de la materia; artículos 2 fracción IV, 3 fracción X y XI, 10, 11 y 12 de la Ley 251 de Protección de Datos personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Veracruz. En virtud de tratarse de datos personales identificativos. Se suprimieron: (CLAVE CATASTRAL, CORREO ELECTRÓNICO, CELULAR, CURP, RFC, NOMBRE DE CONTACTO, FIRMAS, DIRECCIÓN).

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

VERACRUZ CIUDAD HEROICA

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

US-0624

FORMATO MULTITRÁMITE

NUMERO DE TRAMITE: | FECHA DE INGRESO: 14/08/2026 | FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TCH-US-028-26

NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR | NÚMERO DE EXPEDIENTE: | FECHA DEL RESOLUTIVO:

DATOS DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

BAJO NÚMERO	TOMO	DIA	MES	AÑO	Z. REG.
[redacted]					

CLAVE CATASTRAL

TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.
[redacted]							

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCION

- [ ] VECS ____ m²
- [ ] OBRA NUEVA ____ m²
- [ ] REVALIDACION DE LICENCIA ____ m²
- [ ] REMODELACION ____ m²
- [ ] REGULARIZACIÓN ____ m²
- [ ] AMPLIACION ____ m²
- [ ] CAMBIO DE PROYECTO ____ m²
- [ ] DEMOLICION ____ m²
- [ ] BARDAS largo: ____ ml alto: ____ ml
- [ ] ESTACIONAMIENTO ____ cajones ____ m²
- [ ] PATIOS DESCUBIERTOS ____ m²
- [ ] CISTERNAS ____ m³
- [ ] TANQUES SUBTERRANEOS ____ m³
- [ ] ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES ____ ml
- [ ] MOVIMIENTOS DE TIERRA ____ m³
- [ ] 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 COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES ____ dias longitud ____ ml

USO DE SUELO

- [x] 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

LOTIFICACIÓN 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
- [ ] AUTORIZACION 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 numero 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: Diestra Realty SA de CV. Indicar si se encuentra en centro historico: SI

DOMICILIO: Av. Insurgentes Veracruzanos #210 NUMERO OFICIAL:

ENTRE CALLES: Aquiles Serdán, Xicotencatl, 16 de Septiembre. MUNICIPIO: Veracruz

LOTE NUMERO: 01 MANZANA: 09 NUMERO DE VIVIENDAS:

COLONIA: Faros

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: Diestra Realty SA de CV.

DOMICILIO: Av. Insurgentes Veracruzanos #210 NO. OFICIAL:

COLONIA: Faros RFC: CURP.:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO: [redacted]

CORREO ELECTRONICO: [redacted] Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno:

TELEFONO LOCAL:

CELULAR: [redacted]

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZON SOCIAL:

DOMICILIO:

COLONIA: RFC: CURP.:

CEDULA PROFESIONAL: REGISTRO MUNICIPAL:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRONICO:

TELEFONO 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

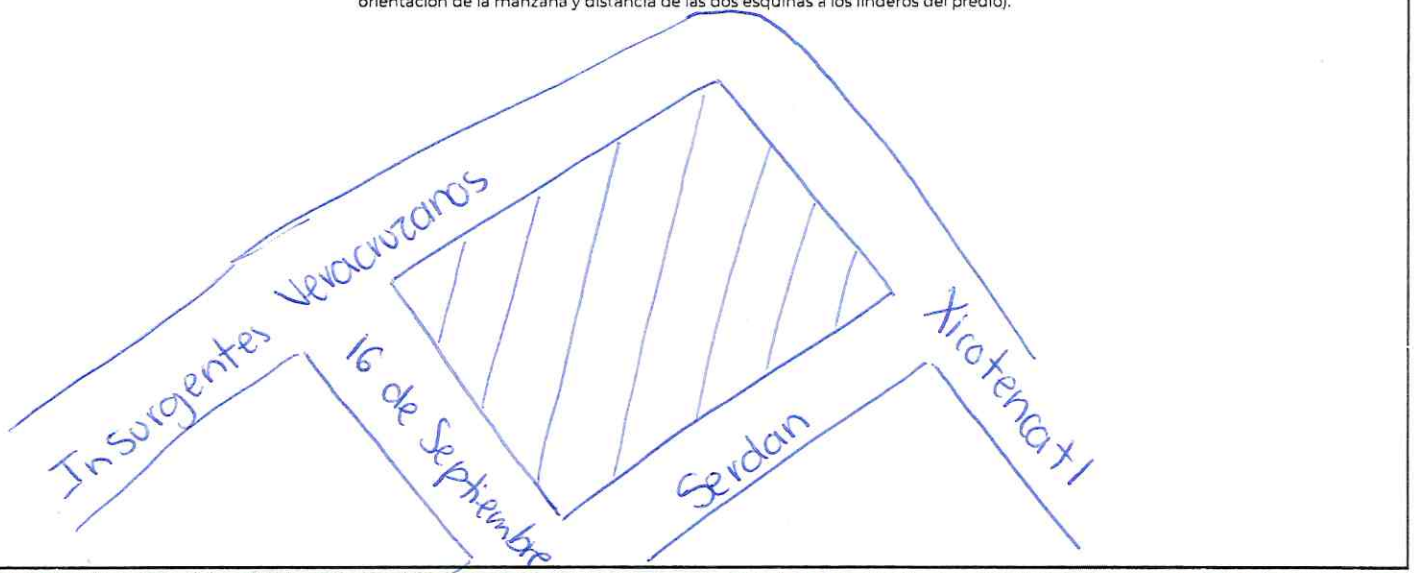
NOMBRE O RAZON SOCIAL:
DOMICILIO: NO. OFICIAL:
COLONIA: RFC: CURP.:
CEDULA PROFESIONAL: REGISTRO MUNICIPAL: REGISTRO S.S.A.
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:
CORREO ELECTRONICO:
TELEFONO LOCAL:
CELULAR: FIRMA

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, 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 resulten 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.
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
14 AGO 2026
RECIBIDO
COORDINACIÓN DE CENTRO HISTÓRICO
SELLO DE RECEPCION