



H. Veracruz, Ver., a 27 de mayo de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1722/2024.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Natalio Ortega, fusión de los lotes 2, 3 y 4, manzana 5 perteneciente al poblado Malibrán de las Brujas del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. OFELIA TRUEBA DOMÍNGUEZ**  
**PRESENTE**

**TIENDAS TRES B, S. A. DE C. V.**  
**C. PABLO AUGUSTO GUTIÉRREZ GRAYET**  
**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; 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 la solicitud, ingresada por Ventanilla Única, para la expedición de una **Licencia de Uso de Suelo**, de fecha 22 de mayo de 2024, signada por **Tiendas Tres B, S. A. de C.V.**, representada por el **C. Pablo Augusto Gutiérrez Grayet**, quien toma en arrendamiento la superficie **total** del predio, propiedad de **C. Ofelia Trueba Domínguez**, ubicado en avenida Natalio Ortega, fusión de los lotes 2, 3 y 4, manzana 5 perteneciente al poblado Malibrán de las Brujas del Municipio de Veracruz, Ver; con una superficie total de **██████m<sup>2</sup>**, según consta en Escritura Pública Número **██████** inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo Número **██████**, Volumen **██████** de la **██████** sección, de fecha **██████**; con número de cuenta catastral **████████████████████** el cual manifiesta destinar para **Uso Comercial: Tienda de conveniencia con venta de bebidas alcohólicas**, 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. Ofelia Trueba Domínguez**, mediante Escritura Pública Número **██████**, Volumen **██████** de fecha **██████** pasada ante la fe de la Notaría Pública No. **██**, con sede en la ciudad de **██████** Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial de la propietaria, **C. Ofelia Trueba Domínguez**, con clave **██████████**
3. Cédula catastral no. **██████** de fecha **██████** con clave catastral **████████████████████** expedida por la Dirección de Planeación Catastral del H. Ayuntamiento de Veracruz
4. Contrato de arrendamiento, de fecha **██████**, que celebran por una parte **C. Ofelia Trueba Domínguez**, en su carácter de "arrendadora" y por otra parte **Tiendas Tres B, S. A. de C. V.**, representada por **C. Edgar Arturo Lara Fajardo**, en su carácter de "arrendatario".
5. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Tiendas Tres B, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número **██████**, Volumen **██████** de fecha **██████**, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número **██**, con sede en la ciudad de **██████**, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
6. Poder que otorga **Tiendas Tres B, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Pablo Augusto Gutiérrez Grayet**, mediante Escritura Pública Número **██████**, Libro **██████**, de fecha **██████** pasada ante la fe de la Notaría Pública Número **██** con sede en la ciudad de **██████**
7. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Pablo Augusto Gutiérrez Grayet**, con clave **██████████**



H. Veracruz, Ver., a 27 de mayo de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1722/2024.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Natalio Ortega, fusión de los lotes 2, 3 y 4, manzana 5 perteneciente al poblado Malibrán de las Brujas del Municipio de Veracruz, Ver.

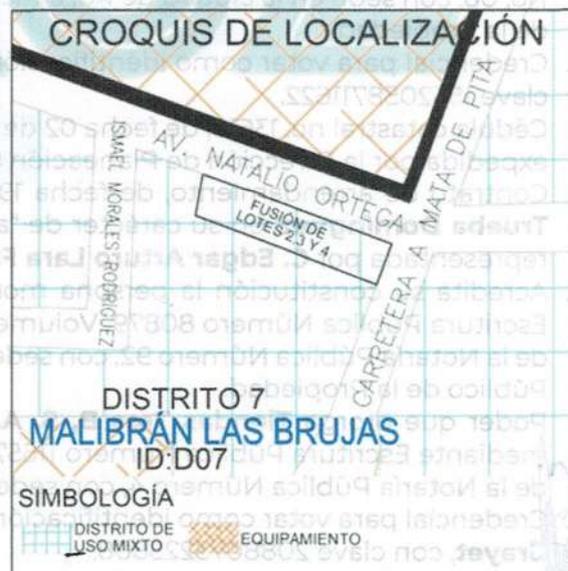
8. Constancia de zonificación oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/1546/2024**, de fecha 28 de febrero de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
9. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMAyPA-0688/2024**, de fecha 05 de abril de 2024, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
10. Factibilidad de construcción, no. de oficio **DPCMVER/A/0337/2024**, de fecha 20 de febrero de 2024, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
11. Factibilidad de suministro de energía eléctrica, no. consecutivo **M-DJ060-PLA338-2024**, de fecha 21 de marzo de 2024, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
12. Constancia de no infraestructura de suministro de agua potable y alcantarillado sanitario, transacción **42026851**, de fecha 24 de abril de 2024, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
13. Oficio donde se establece la prestación del servicio de transporte y suministro de agua potable por pipa y desazolve con camión vector, de fecha [REDACTED], por parte **Empresa Sustentable Ambiental del Sureste, S. A. de C. V.**, como "la prestadora" y por otra **C. Ofelia Trueba Domínguez**, como "la cliente".
14. Autorización condicionada para la recolección y transporte de residuos de manejo especial a favor de la empresa **Empresa Sustentable Ambiental del Sureste, S. A. de C. V.**, oficio **SEDEMA/DCCEA/O29828/2024**, de fecha [REDACTED] expedida por la Dirección de Control de la Contaminación y Evaluación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Veracruz.
15. Planos del proyecto arquitectónico, croquis de localización y reporte fotográfico del predio.
16. Recibo de pago folio 20240522/16/00011, de fecha 22 de mayo de 2024.

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en otorgar la presente:

### LICENCIA DE USO DE SUELO

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); 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), 35 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

Una vez constatado 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, el predio referido se ubica en el **DISTRITO 7, Malibrán las Brujas**, con vocación **Habitacional, ID: D07**, señalando una **densidad máxima 268viv/ha**, equivalente a **12 viviendas** por la superficie total del predio; para predios con una superficie mayor de 201.00m<sup>2</sup>, **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**) hasta de **70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **280%**, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles)**.

Se resuelve con carácter **POSITIVO**, para el predio ubicado en avenida Natalio Ortega, fusión de los lotes 2, 3 y 4, manzana 5 perteneciente al poblado Malibrán de las Brujas del Municipio de Veracruz, Ver., es compatible y apto para el fin solicitado, además de ser funcionalmente eficiente en razón de ubicarse en la zona de consolidación urbana; específicamente para la ocupación de **USO COMERCIAL: TIENDA DE CONVENIENCIA CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **280%**, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles)**.

Esta Licencia de Uso de Suelo 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 autoriza algún tipo de obra.

Tendrá **vigencia de un año a partir de la fecha de su otorgamiento** para la obtención de las autorizaciones posteriores y su validez será efectiva únicamente mientras las condiciones de la zona lo permitan, no afecte el interés de la comunidad y se apegue a los reglamentos y disposiciones vigentes.

El proyecto deberá proporcionar, **1 cajón de estacionamiento por cada 50.00m<sup>2</sup> para tiendas de conveniencia**, con las medidas mínimas de 2.50x5.50m, de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.

El presente documento no lo exime del cumplimiento de los requisitos técnicos que a continuación se expresan:

- Acatar con las disposiciones contenidas en el Reglamento de la Ley que Regula las Construcciones Públicas y Privadas del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.
- Acatar con las disposiciones contenidas en la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.
- Acatar la Ley de Protección Civil y la Reducción del Riesgo de Desastres para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Sin más por el momento, quedo de usted.

ATENTAMENTE

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

ARQ. ADRIANA J. GONZÁLEZ VALLE — MIRA KARLA MENA HERMIDA  
COORDINADORA DE DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS SUBDIRECTORA DE  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DESARROLLO URBANO





VERACRUZ

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
2022-2025
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
Y DESARROLLO URBANO

US/1722/2024

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: US/1722/2024 FECHA DE INGRESO: 22/05/24 FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-1050
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 557

Table with columns: BAJO NUMERO, TOMO, DIA, MES, AÑO, Z. REG.

Table with columns: TIPO, CONG., REG., MZA, LOTE, NIVEL, DEPTO., DIG.

TRÁMITES A SOLICITAR

- LICENCIA DE CONSTRUCCION
VECS
OBRA NUEVA
REVALIDACIÓN DE LICENCIA
REMODELACIÓN
REGULARIZACIÓN
AMPLIACIÓN
CAMBIO DE PROYECTO
DEMOLICIÓN
BARDAS
ESTACIONAMIENTO
PATIOS DESCUBIERTOS
CISTERNAS
TANQUES SUBTERRANEOS
ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES
MOVIMIENTOS DE TIERRA
OTRAS LICENCIAS:
REMODELACION INTERIOR
REMODELACIÓN DE FACHADA
LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.
LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES

- USO DE SUELO
CONSTANCIA DE ZONIFICACION
CAMBIO DE USO DE SUELO
LICENCIA DE USO DE SUELO
ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO
REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO
LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION
SUBDIVISION
FUSION
IMAGEN URBANA
FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA
LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B
RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B
LICENCIA ANUNCIOS TIPO C
RENOVACIÓN O REVALIDACION DE LIC. TIPO C
PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA
RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA
TOPOGRAFIA
ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL
DESLINDE
CONSTANCIAS
NUMERO OFICIAL
CALLE
COLONIA POPULAR
AVANCE DE OBRA
TERMINO DE OBRA

- LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS
CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL
ORDEN DE PUBLICACIÓN
PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL
DICTAMEN TECNICO LEGAL
RELOTIFICACIÓN
MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN
AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO
PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
ENAJENACIÓN DE LOTES
TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL
ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO
TRASLADOS DE DOMINIO FINAL
REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN
CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Tienda de Conveniencia
DOMICILIO: Av. Malibrán de las Brujas
ENTRE CALLES: Esquina Av. Natalio Ortega
LOTE NÚMERO: Fusión de Lotes 2, 3 y 4
COLONIA: Malibrán de las Brujas
Indicar si se encuentra en centro histórico:
NÚMERO OFICIAL: 317
MUNICIPIO: Veracruz, Ver.
NUMERO DE VIVIENDAS:

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Tiendas Tres B, S.A. de C.V. / Representante Legal
DOMICILIO: Río Danubio
COLONIA: Cuauhtemoc, Cd. de México
RFC: TTB040915CY9
CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:
CORREO ELECTRÓNICO: pgg@tiendas3b.com
TELÉFONO LOCAL: 55 5112 6273
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 RAZÓN SOCIAL:
DOMICILIO:
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: \_\_\_\_\_ 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 RAZON 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**

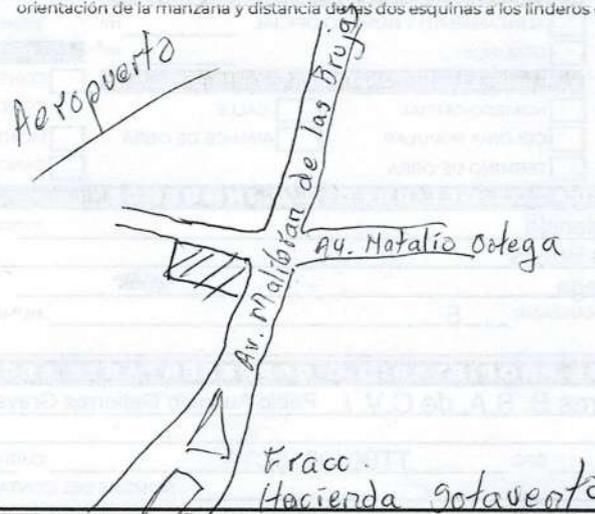
NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO: \_\_\_\_\_  
 COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_  
 CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_  
 CORREO ELECTRONICO: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

**EN DISEÑO URBANO**

NOMBRE O RAZON 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, 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](mailto:transparencia@veracruzmunipio.gob.mx) así como en el área de recepción de las

**H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**

24 MAY 2024

FIRMA \_\_\_\_\_

HORA 10:56am

**SELLO DE RECEPCIÓN**