



H. Veracruz, Ver., a 16 de abril de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2282/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida González Pagés esquina callejón Héroes del Cañonero Tampico, lote 019 cat., manzana 040 cat. perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. EUGENIO DORANTES MONTERO
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 09 de abril de 2025, 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. Eugenio Dorantes Montero**, ubicado en avenida González Pagés esquina callejón Héroes del Cañonero Tampico, lote 019 cat., manzana 040 cat. perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de **██████ m²**, según consta en Escritura Pública Número 11508 inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo Número 11245, Volumen 563, de la sección primera, de fecha 11 de diciembre de 2024; con número de cuenta catastral **████████████████████** quien manifiesta destinar el predio para **Uso Comercial: Tienda de conveniencia con venta de bebidas alcohólicas**.

El promovente o propietario presenta copias simples de la documentación que a continuación se enlista:

1. Se acredita en propiedad de la persona física, **C. Eugenio Dorantes Montero**, mediante Escritura pública número 11508, libro 136, de fecha 06 de diciembre de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 8, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. Eugenio Dorantes Montero**, con clave **██████████**.
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral **████████████████████**.
4. Contrato de arrendamiento, de fecha **██████████**, que suscriben **C. Eugenio Dorantes Montero**, como "el arrendador" y por otra parte **Tiendas Tres B, S. A. de C. V.**, representada por el **C. Edgar Arturo Lara Fajardo**, como "el arrendatario".
5. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Tiendas Tres B, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número 80879, Volumen 936, de fecha 15 de septiembre de 2004, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 92, con sede en la ciudad de México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

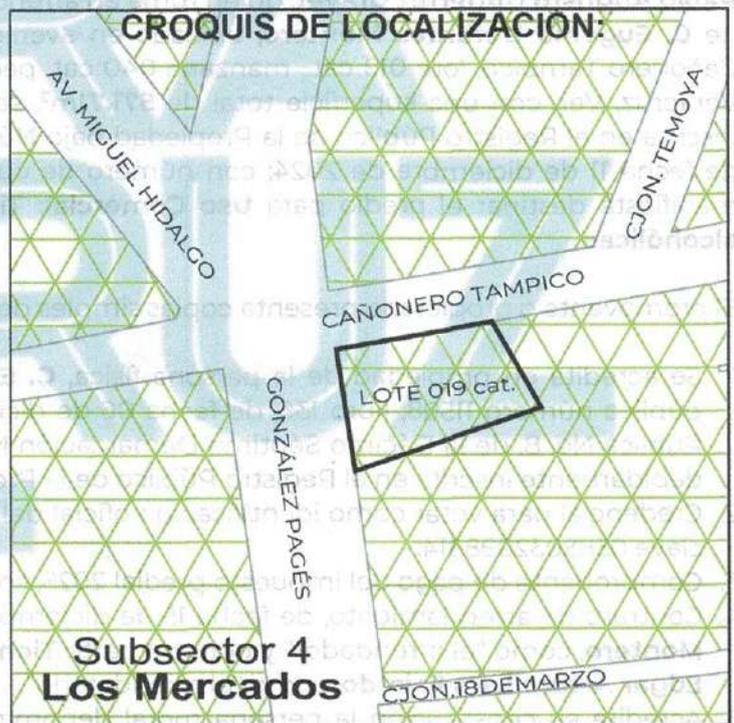




H. Veracruz, Ver., a 16 de abril de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2282/2025.
ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida González Pagés esquina callejón Héroes del Cañonero Tampico, lote 019 cat., manzana 040 cat. perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

6. Poder que otorga **Tiendas Tres B, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Pablo Augusto Gutiérrez Grayet**, mediante Escritura Pública Número 116578, Libro 2989, de fecha 13 de junio de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 4, con sede en la ciudad de México.
7. Credencial para votar, como identificación oficial del representante legal, **C. Pablo Augusto Gutiérrez Grayet**; con clave [REDACTED].
8. Constancia de zonificación oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/1739/2024**, de fecha 31 de mayo de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano
9. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMayPA-0461/2025**, de fecha 14 de marzo de 2025, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
10. Factibilidad de construcción de Protección Civil, no. de oficio **DPCMVER/A/0024/2025**, de fecha 09 de enero de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
11. Factibilidad de suministro de energía eléctrica, no. consecutivo **M-DJ060-PLA0014-/2025**, de fecha 08 de enero de 2025, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
12. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de inmueble **108816**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
13. Planos de proyecto arquitectónico, croquis de localización y reporte fotográfico del predio.
14. Recibo de pago folio 20250409/53/00008, de fecha 09 de abril de 2025.

Una vez constatado en el Programa de Ordenamiento, Mejoramiento y Revitalización del Centro Histórico de Veracruz, publicado en la Gaceta Oficial del Estado no. Extraordinario 15 en fecha 12 de enero de 2007, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 3044, volumen 153, de la sección primera, de fecha 09 de febrero de 2007, el predio referido se ubica en el **Sub-sector 4.- Los Mercados**, con vocación **habitacional y mixto**, donde **está permitido el uso habitacional**: unifamiliar; **uso comercial**: venta de abarrotes, comestibles, y comida elaborada sin comedor, panaderías, minisupers, misceláneas, venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas, talleres de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores, y bicicletas, salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías, y laboratorios fotográficos y digitales, bancos y casas de cambio, fondas y comedores; **donde está condicionado el uso comercial**: bodega de productos no perecederos y bienes muebles, autoservicio, tiendas departamentales, centro comercial, turísticas, talleres automotrices, llanteras, veterinarias, y tiendas de animales, puestos de socorro y centrales de, ambulancias, terminales de auto transporte urbano y foráneo, estacionamientos públicos y gasolineras, centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público; **uso industrial**: microindustria, industria doméstica sin riesgo; **uso de equipamiento**: educación, cultura, salud, asistencia social, comercio, abasto, comunicaciones, transporte,





H. Veracruz, Ver., a 16 de abril de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2282/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida González Pagés esquina callejón Héroes del Cañonero Tampico, lote 019 cat., manzana 040 cat. perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

recreación, deporte, administración pública y servicios urbanos, de acuerdo con la normatividad que tiene la SEDESOL y la SEDERE; **uso para preservación ecológica:** viveros, bosques, etc.; y donde **NO está permitido** el **uso habitacional:** plurifamiliar y dúplex; **uso comercial:** venta de material de construcción y madereras, venta y renta de vehículos y maquinaria, baños públicos, gimnasios y adiestramiento físico, servicio de alquiler de artículos en general, oficinas, despachos y consultorios, representaciones oficiales, embajadas, y oficinas consulares, hospital de urgencias de especialidades, general y centro médico, centros de salud, clínicas de urgencias y clínicas en general, laboratorios dentales de análisis, clínicos y radiografías, asilos de ancianos, casas de cuna, otras instituciones de asistencia, guarderías, jardines de niños, 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, galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre, bibliotecas, librerías y web café, internet archivos, templos y lugares para culto, instalaciones religiosas seminarios y conventos, cafés, restaurantes y cenadurías, centros nocturnos y discotecas, cantinas bares, cervecerías y video bares, auditorios, teatros, cines, salas de concierto, cineteca, centros de convenciones, centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles, clubes sociales, salones para banquetes, centros deportivos, boliches, billares, pistas de patinaje, hoteles, hostales y albergues, agencias funerarias, estaciones del sistema de transporte colectivo, instalaciones portuarias, helipuertos agencias de correos telégrafos y teléfonos, centrales telefónicas sin atención al público, estaciones repetidoras de comunicación celular; y el **uso para infraestructura:** Subestaciones eléctricas, planta de tratamiento, etc., señalando una **densidad baja de 31 a 40 viv/ha**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) de **0.70** y con un Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) de **2.10 a 2.80**, número de niveles de construcción de 3 a 4 niveles (**planta baja y tres niveles**), altura permitida de **9 a 12 metros**; nivel patrimonial: **sin valor patrimonial**.

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, esta dirección expide la presente:

LICENCIA DE USO DE SUELO

Para el predio ubicado en avenida González Pagés esquina callejón Héroes del Cañonero Tampico, lote 019 cat., manzana 040 cat. perteneciente a la colonia Centro 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 **0.70** y con un Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) de **2.10 a 2.80**, número de niveles de construcción de **3 a 4 niveles (planta baja y tres niveles)**, altura permitida de **9 a 12 metros**; nivel patrimonial: **sin valor patrimonial**.



H. Veracruz, Ver., a 16 de abril de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2282/2025.
ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida González Pagés esquina callejón Héroes del Cañonero Tampico, lote 019 cat., manzana 040 cat. perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

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.

Esta licencia determina la vocación permisible del inmueble en cuanto a su uso, compatibilidad, densidad, COS y CUS, sujetándose a lo dispuesto por el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente, y no valida el anteproyecto presentado, o su concordancia a lo plasmado en esta licencia. En caso de requerir la obtención de licencia de construcción, deberá cumplir con lo estipulado en el Reglamento para construcciones públicas y privadas del Municipio Libre de Veracruz, o en el caso de lotificaciones y fraccionamientos, lo definido en el Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver.

El proyecto deberá proporcionar, **1 cajón de estacionamiento por cada 50.00m² para tiendas de conveniencia**, con las medidas mínimas de 2.50x5.50m, de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento para construcciones públicas y privadas del Municipio Libre de Veracruz.

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 en condominio; no es licencia de construcción ni autoriza algún tipo de obra, ni le exime del cumplimiento u obtención de licencias o autorizaciones emitidas por otras autoridades, con base en su normativa, entre las que se encuentran:

- a) Ley que Regula las Construcciones Públicas y Privadas del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su respectivo Reglamento.
- b) Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su respectivo Reglamento.
- c) Ley de Protección Civil y la Reducción del Riesgo de Desastres para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su respectivo Reglamento.

Sin más por el momento, quedo de usted.

ATENTAMENTE

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

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



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

Calle Juan de Grijalva No. 34
Fracc. Reforma Veracruz, Ver
229 200 22 49
veracruzmunicipio.gob.mx



**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

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

EN CÁLCULO ESTRUCTURAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
 DOMICILIO: _____ NO OFICIAL: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFECIONAL: _____ 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 PROFECIONAL: _____ 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 PROFECIONAL: _____ 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 de los Interoperadores se guiará 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,

) Entregar a los ciudadanos las autorizaciones emitidas, por lo que se comunica que no se efectuarán tratamientos adicionales

na 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.

podrá consultar el aviso de privacidad integral en: transparencia@veracruzmunicipio.gob.mx así como en el área de recepción

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
 09 ABR 2025
RECIBIDO
 SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS
 FIRMA _____ HORA 11:15 AM
SELLO DE RECEPCIÓN