



H. Veracruz, Ver., a 23 de junio de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2431/2025.

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida 16 de septiembre número 293, lotes 2 y 3, manzana 18, perteneciente al fraccionamiento Faros del Municipio de Veracruz, Ver.

C. ADRIANA DEL RÍO GARCÍA Y COPROPIETARIOS PRESENTE

SERVICIOS Y SOLUCIONES LA HEROICA, S. A. DE C. V.

**C. DIANA LAURA REYES MARCOS
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 **Regularización de Licencia de Uso de Suelo**, de fecha 20 de junio de 2025, signada por **Servicios y Soluciones La Heroica, S. A. de C. V.**, representada por la **C. Diana Laura Reyes Marcos**, quien toma en arrendamiento la superficie **total** del predio, propiedad de la **C. Adriana Del Río García**, ubicado en avenida 16 de septiembre número 293, lotes 2 y 3, manzana 18, perteneciente al fraccionamiento Faros del Municipio de Veracruz, Ver, el lote 2 con una superficie de **m²** y el lote 3 con una superficie de **m²**, según consta en Escritura Pública Número 38526, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 13880, Volumen 347, de la sección primera, de fecha 22 de noviembre de 1994; con número de cuenta catastral **el cual manifiesta destinar para Uso Comercial: Operación de espacio comercial "Casa del Marino".**

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. Adriana Del Río García y copropietarios**, mediante Escritura pública número 38526, libro 606, de fecha 21 de septiembre de 1994, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 7, 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 de la propietaria, **C. Adriana Del Río García**, con clave **██████████**.
3. Constancia de no adeudo fiscal correspondiente al 2025, con clave catastral **██████████** no. de folio **██████████**, de fecha **██████████** expedido por la Dirección de Ingresos del H. Ayuntamiento de Veracruz.
4. Contrato de arrendamiento, de fecha **██████████**, que suscriben **C. Adriana Del Río García**, como "el arrendador", y por otra parte **Servicios y Soluciones La Heroica, S. A. de C. V.**, representado por **C. Diana Laura Reyes Marcos**, como "el arrendatario".
5. Acredita su constitución, la persona moral denominada, **Servicios y Soluciones La Heroica, S. A. de C. V.**, mediante Instrumento Público número 4628, Volumen 77, de fecha 23 de abril de 2018, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 59, con sede en la ciudad de Alvarado, Ver., debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
6. Poder que otorga **Servicios y Soluciones La Heroica, S. A. de C. V.** a favor de la **C. Diana Laura Reyes Marcos**, mediante Instrumento Público número 6499, Libro 120, de fecha 29 de julio de 2021, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 59, con sede en la ciudad de Alvarado, Ver.

7. Credencial para votar como identificación oficial de la representante legal, **C. Diana Laura Reyes Marcos**; con clave [REDACTED].
8. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMAyPA-0932/2025**, de fecha 16 de junio de 2025, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
9. Factibilidad de remodelación de Protección Civil, no. de oficio **DPCMVER/A/0819/2025**, de fecha 29 de mayo de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
10. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **846 240 703 145**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
11. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de inmueble **51539**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
12. Planos de proyecto arquitectónico existente, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
13. Recibo de pago folio 20250620/31/00009, de fecha 20 de junio de 2025.

2 de 4

talleres automotrices, llanteras, talleres de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores y bicicletas, baños públicos, servicio de alquiler de artículos en general, hospital, de urgencias, de especialidades, genera 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, veterinarias y tiendas de animales, guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos, escuelas primarias, academias de danza, belleza, contabilidad, computación e idiomas, escuelas secundarias y secundarias técnicas, escuelas preparatorias, institutos técnicos, centros de capacitación, cch, Conalep, vocacionales, politécnicos, tecnológicos, universidades, centros de estudios de posgrado y escuelas normales, templos y lugares para culto, instalaciones religiosas, seminarias y conventos, fondas y comedores, centros nocturnos y discotecas, centros de convenciones, centros deportivos, boliches, billares, pistas de patinaje, puestos de socorro y centrales de ambulancias, agencias funerarias, terminales de auto transporte urbano y foráneo, 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; **uso industrial:** micro industria, industria doméstica sin riesgo; **uso de infraestructura:** subestaciones eléctricas, plantas de tratamiento; señalando una **densidad baja de 1 a 20 viv/ha**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) **hasta de 0.80** y un Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) **de 0.80 a 1.60**, número de niveles de construcción de **1 a 2 niveles máximos (planta baja y un nivel)**; altura máxima permitida de **3 a 6 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), 41 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, esta dirección expide la presente:

REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO

Para el predio ubicado en avenida 16 de septiembre número 293, lotes 2 y 3, manzana 18, perteneciente al fraccionamiento Faros 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: OPERACIÓN DE ESPACIO COMERCIAL "CASA DEL MARINO"**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) **hasta de 0.80** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) **de 0.80 a 1.60**, número de niveles de construcción de **1 a 2 niveles máximos (planta baja y un nivel)**; altura máxima permitida de **3 a 6 metros**; nivel patrimonial: **sin valor patrimonial**.

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.





H. Veracruz, Ver., a 23 de junio de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2431/2025.

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida 16 de septiembre número 293, lotes 2 y 3, manzana 18, perteneciente al fraccionamiento Faros del Municipio de Veracruz, Ver.

El proyecto deberá proporcionar, **1 cajón de estacionamiento por cada 50.00m² para oficinas de profesionistas**, 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 Regularización de 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 GAZCON **ARQ. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA**
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL **SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO**

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



NUESTRO PUERTO. NUESTRA CASA

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

US/2431/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: US/2431/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-00504
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 7/7/23

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		
☐ VECES	_____	m ²
☐ OBRA NUEVA	_____	m ²
☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA	_____	m ²
☐ REMODELACIÓN	_____	m ²
☐ REGULARIZACIÓN	_____	m ²
☐ AMPLIACIÓN	_____	m ²
☐ CAMBIO DE PROYECTO	_____	m ²
☐ DEMOLICIÓN	_____	m ²
☐ BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml	_____	m ²
☐ ESTACIONAMIENTO _____ cajones	_____	m ²
☐ PATIOS DESCUBIERTOS	_____	m ²
☐ CISTERNAS	_____	m ³
☐ TANQUES SUBTERRANEOS	_____	m ³
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	_____	ml
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA	_____	m ³
☐ OTRAS LICENCIAS: _____	_____	
☐ REMODELACION INTERIOR	_____	m ²
☐ REMODELACIÓN DE FACHADA	_____	m ²
☐ 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	_____	
días: _____ longitud: _____ ml	_____	

USO DE SUELO		
☐ CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN		
☐ CAMBIO DE USO DE SUELO		
☐ LICENCIA DE USO DE SUELO		
☐ ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO		
☒ REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO		
LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN		
☐ SUBDIVISIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m ²		
☐ FUSIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m ²		
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 REVALIDACIÓN 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 _____ ml		
☐ DESLINDE _____ m ²		
CONSTANCIAS		
☐ NUMERO OFICIAL _____	☐ CALLE _____	
☐ COLONIA POPULAR _____	☐ AVANCE DE OBRA _____	
☐ TERMINO DE OBRA _____		

LOTIFICACIÓN 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 (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)	
☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: _____ m ² número de lotes: _____	
☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO	
☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: _____ m ² número de lotes: _____	
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: Operación Espacios comercial casa del marino Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
DOMICILIO: Av. 16 de Septiembre NÚMERO OFICIAL: 293
ENTRE CALLES: Estadon Morales y Francisco conal MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NÚMERO: 2 y 3 MANZANA: 18 NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: Fraccionamientos Faros

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Servicios y Soluciones La Herrera S.A. DE C.V. NO. OFICIAL: 251
DOMICILIO: Barbeldome RFC: CURP.:
COLONIA: Reforma
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRÓNICO: Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno:
TELÉFONO LOCAL:
CELULAR:

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

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

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

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

EN INSTALACIONES

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____

DOMICILIO: _____

COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____ NO. OFICIAL: _____

CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

CORREO ELECTRONICO: _____

TELEFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____

EN DISERVO URBANO

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____

DOMICILIO: _____

COLONIA: _____ NO. OFICIAL: _____

CEDULA PROFESIONAL: _____ RFC: _____ CURP: _____

REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____

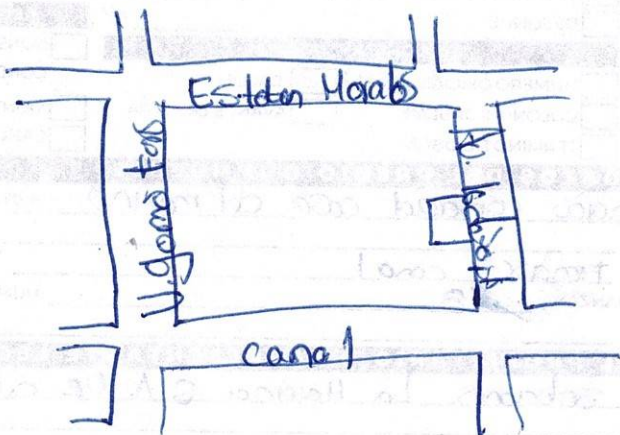
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

CORREO ELECTRONICO: _____

TELEFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____

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.

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

20

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

20 JUN 2025

RECIBIDO

SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS

PRIMA

HORA

SELLO DE RECEPCIÓN

ón de las