



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

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2460/2025.

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida presidente Miguel Alemán número oficial 2415, lote 9, manzana 2, zona 3 perteneciente a la colonia Cándido Aguilar del Municipio de Veracruz, Ver.

C. MARÍA EDITH MARTÍNEZ MIRANDA 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 09 de julio de 2025, signada por **C. María Edith Martínez Miranda**, para el predio ubicado en avenida presidente Miguel Alemán número oficial 2415, lote 9, manzana 2, zona 3 perteneciente a la colonia Cándido Aguilar del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **m²**, según consta en Escritura Pública Número 27937 inscrita en el Registro público de la propiedad bajo Número 2423, Volumen 122, de la sección primera, de fecha 05 de marzo de 2024; con número de cuenta catastral **;** quien manifiesta destinar el predio para **Uso Comercial: Bodega de Almacén.**

El promovente o propietario presenta copias simples 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 Edith Martínez Miranda**, mediante Escritura pública número 27937, libro 334, de fecha 15 de noviembre de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 20, 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. María Edith Martínez Miranda**; con clave **;**
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral **;**
4. Constancia de zonificación oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/1876/2024**, de fecha 12 de agosto de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.
5. Alineamiento y No. Oficial, folio **A-4249/24**, de fecha 03 de abril de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
6. Factibilidad de construcción, no. de oficio **DPCMVER/A/2338/2024**, de fecha 16 de diciembre de 2024, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz
7. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMayPA-0720/2025**, de fecha 05 de mayo de 2025, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz
8. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **849 240 401 318**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
9. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de cuenta **85056**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
10. Planos de proyecto arquitectónico existente, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
11. Recibo de pago folio 20250709/09/00004, de fecha 09 de julio de 2025.

ASUNTO: Se emite **REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO** para el predio ubicado en avenida presidente Miguel Alemán número oficial 2415, lote 9, manzana 2, zona 3 perteneciente a la colonia Cándido Aguilar del Municipio de Veracruz, Ver.

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 **Corredor Urbano 33, Miguel Alemán**, tramo vial de Cabeza Olmeca a Bolívar, con vocación **Comercial pesado, comercio regional, ID: 33**, señalando una **densidad máxima 335viv/ha**, para predios con una superficie de 201.00m² a 500.00m², **donde es permitido el uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar; **uso mixto alto:** con base en los niveles permisibles, hasta el 75% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional; **uso comercial a nivel regional:** instalaciones que prestan servicios al centro de población, a la zona conurbada, o inclusive a otras poblaciones. No se permite en vialidades secundarias, ni en vialidades locales; **uso de equipamiento** para vialidad regional y para vialidad primaria en los subsistemas de abasto y de servicios urbanos; **uso industrial a nivel ligero y no está permitido el uso industrial** a nivel mediano ni pesado; **es permitido el uso de infraestructura:** para antenas, telecomunicación y radiodifusión y **está condicionado** el uso para red eléctrica, red de agua potable, red de drenaje sanitario, red de gas y clasificación de residuos sólidos o material recuperable no perecedero u orgánico; con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) **hasta de 80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) **hasta de 400%**, equivalente a **5 niveles máximo de construcción (planta baja y cuatro niveles)**.



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 presidente Miguel Alemán número oficial 2415, lote 9, manzana 2, zona 3 perteneciente a la colonia Cándido Aguilar 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: BODEGA DE ALMACÉN**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) **hasta de 80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) **hasta de 400%**, equivalente a **5 niveles máximo de construcción (planta baja y cuatro niveles)**.



H. Veracruz, Ver., a 16 de julio de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2460/2025.
ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida presidente Miguel Alemán número oficial 2415, lote 9, manzana 2, zona 3 perteneciente a la colonia Cándido Aguilar 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 100.00m² para almacenamiento y abasto**, 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:

- Ley que Regula las Construcciones Públicas y Privadas del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su respectivo Reglamento.
- Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su respectivo Reglamento.
- 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
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ELABORÓ



MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO
Vo. Bo.

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





EL AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
2022-2025
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
Y DESARROLLO URBANO 08/246

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: 05/2460/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TNU-WSO-782
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO:

**DATOS DE INSCRIPCION EN EL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**

CLAVE CATASTRAL

[illegible]

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: _____ m	alto: _____ m	
☐ ESTACIONAMIENTO _____ cajones		m ²
☐ PATIOS DESCUBIERTOS	_____	m ²
☐ CISTERNAS	_____	m ³
☐ TANQUES SUBTERRANEOS	_____	m ³
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	_____	m
☐ 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.: _____ m	
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIAES		
días: _____	longitud _____ m	

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 SUBDIVISION / 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		m
☐	DESLINDE		m
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

☐ PRORROGA 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: _____ m² número de lotes: _____

☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO

☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL
superficie: _____ m² 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: BODEGA DE ALMACEN Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐

DOMICILIO: Av. Miguel Alemán NÚMERO OFICIAL: 2415

ENTRE CALLES: C. Iloilo y C. Mangos Tristes MUNICIPIO: Veracruz

LOTE NÚMERO: 9 MANZANA: 2 NÚMERO DE VIVIENDAS: _____

COLONIA: Cándido Aguilar

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: María Edith Martínez Miranda

DOMICILIO: [REDACTED] NO. OFICIAL: [REDACTED]

COLONIA: [REDACTED] RFC: [REDACTED] CURP: [REDACTED]

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

CORREO ELECTRÓNICO: [REDACTED]

TELÉFONO LOCAL: [REDACTED] Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno: [REDACTED]

CELULAR: [REDACTED]

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____

DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____

COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____

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

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

CORREO ELECTRÓNICO: _____

TELÉFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____

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	

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	

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

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	

Prol. Jimenez.
 C. Mangos Tistes
 C. Jabo.
 Av. Miguel Alemán

Subdirección de TRÁMITES Y LICENCIAS

09 JUL 2025

SELLO DE RECEPCIÓN

FIRMA _____

HORA _____