



H. Veracruz, Ver., a 01 de agosto de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2496/2025.

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Sol de Invierno número 245, lote 42, manzana N perteneciente al fraccionamiento Vista Mar del Municipio de Veracruz, Ver.

C. ENRIQUE MANUEL HERRERA ACOSTA
PRESENTE

C. KEVIN HERRERA CANDELARIO
PRESENTE

TIENDAS CHEDRAUI, S.A. DE C.V.

C. ELIZABETH RIVERA DOMÍNGUEZ
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 25 de julio de 2025, signada por **Tiendas Chedraui, S. A. de C. V.**, representada por la **C. Elizabeth Rivera Domínguez** quien toma en arrendamiento la superficie **total** del predio, propiedad del **C. Enrique Manuel Herrera Acosta**, ubicado en calle Sol de Invierno número 245, lote 42, manzana N perteneciente al fraccionamiento Vista Mar del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de **m²**, según consta en Escritura pública número 4954, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 12341, volumen 309, de la sección primera, de fecha 16 de octubre de 2000; con número de cuenta catastral **;** el cual manifiesta destinar para **Uso Comercial: Tienda de conveniencia con venta de bebidas alcohólicas.**

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. Enrique Manuel Herrera Acosta**, mediante Escritura pública número 4954, volumen 65, tomo 2, de fecha 06 de septiembre del 2000, 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. Enrique Manuel Herrera Acosta**, con clave **;**
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral **;**
4. Contrato de arrendamiento, de fecha **;** que suscriben **C. Enrique Manuel Herrera Acosta** como "el arrendador" y por otra parte **C. Kevin Herrera Candelario**, como "el arrendatario".
5. Credencial para votar como identificación oficial del arrendatario, **C. Kevin Herrera Candelario**, con clave **;**
6. Contrato de subarrendamiento, de fecha **;** que suscriben **C. Kevin Herrera Candelario** como "el subarrendatario" y por otra parte **Tiendas Chedraui, S. A. de C. V.**, representada por, **C. Fredi Garrido Canela**, como "el subarrendatario".



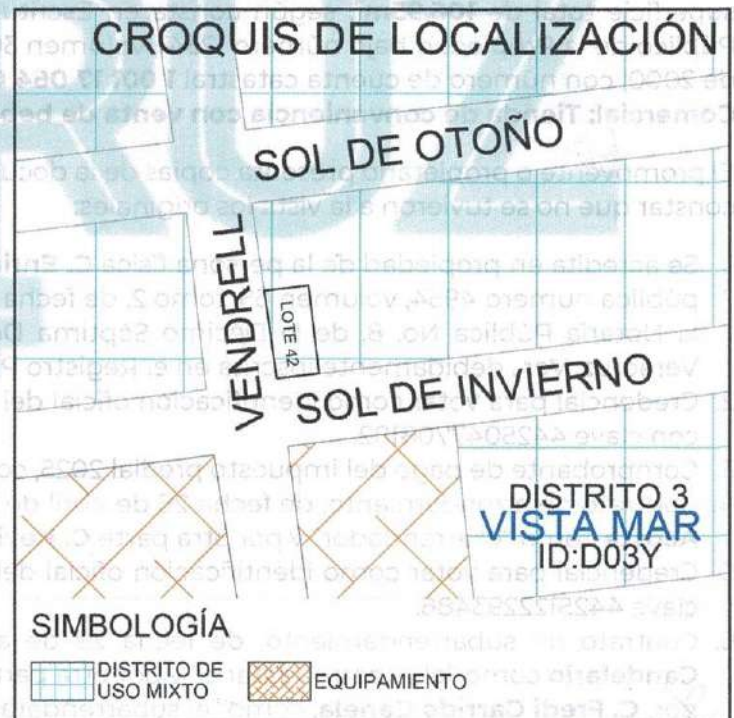
H. Veracruz, Ver., a 01 de agosto de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2496/2025.

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Sol de Invierno número 245, lote 42, manzana N perteneciente al fraccionamiento Vista Mar del Municipio de Veracruz, Ver.

7. Acredita su constitución la persona moral **Tiendas Chedraui, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública Número 12526, Tomo 2, Volumen 76, de fecha 01 de julio de 1985, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 12 con sede en la ciudad de Xalapa de Enríquez, Ver.
8. Poder General para pleitos y cobranzas que otorga **Tiendas Chedraui, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Elizabeth Rivera Domínguez**, mediante Escritura pública número 7269, libro 131, de fecha 28 de junio de 2022, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 26, de la Décima Primera Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Banderilla, Ver.
9. Credencial para votar como identificación oficial de la representante legal, **C. Elizabeth Rivera Domínguez**, con clave [REDACTED]
10. Constancia de Zonificación, no. oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/1914/2024**, de fecha 06 de septiembre de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
11. Alineamiento y número oficial, folio no. **A-4975/24**, de fecha 8 de agosto de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
12. Factibilidad de construcción, no. de oficio **DPCMVER/A/1903/2024**, de fecha 6 de noviembre de 2024, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
13. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMayPA-2076/2024**, de fecha 5 de noviembre de 2024, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
14. Factibilidad de suministro de energía eléctrica, no. consecutivo **M-DJ060-PLA846-/2024**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
15. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de inmueble **316586**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
16. Planos de proyecto arquitectónico existente, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
17. Recibo de pago folio 20250725/38/00023, de fecha 25 de julio de 2025.

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 **Distrito 3, Vista Mar** con vocación **Habitacional con comercio de barrio, ID:D03Y**, señalando una **densidad máxima 201viv/ha**, para predios con una superficie hasta de 200.00m², equivalente a **1 vivienda** por la superficie total del predio, **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





H. Veracruz, Ver., a 01 de agosto de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2496/2025.

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Sol de Invierno número 245, lote 42, manzana N perteneciente al fraccionamiento Vista Mar del Municipio de Veracruz, Ver.

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 210%**, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos 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 calle Sol de Invierno número 245, lote 42, manzana N perteneciente al fraccionamiento Vista Mar 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 210%**, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles).**

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 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:

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Sol de Invierno número 245, lote 42, manzana N perteneciente al fraccionamiento Vista Mar del Municipio de Veracruz, Ver.

- 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
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
ELABORÓ



MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

Vo. Bo.

c.c.p. Archivo/ Minutarlo
JCTS/MAAA/MDLG/OUCH

**VERA
+ CRUZ**

US/2496/2025

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: _____ 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 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 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:

- Recibir solicitudes de trámites y servicios,
- Integrar el registro de solicitudes,
- 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.

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 así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

VERACRUZ
SUBDIRECCIÓN DE
TRÁMITES Y LICENCIAS
5 JUL 2025
SELLO DE RECEPCIÓN
RECIBIDO
DIRECCIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS
FIRMA _____ HORA _____