



H. Veracruz, Ver., a 15 de agosto de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2524/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en carretera federal San Julián-Paso del Toro, fracción 7, manzana 016 cat. perteneciente al poblado Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

C. JOSÉ ANDRÉS MARTÍNEZ LASTRA 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 08 de agosto de 2025, signada por el **C. José Andrés Martínez Lastra**, para el predio ubicado en carretera federal San Julián-Paso del Toro, fracción 7, producto de la subdivisión de la fracción 1 deducida del inmueble 554 Z-1 P1-1 y fracción 2 deducida del inmueble 156 Z-1 P1-1, manzana 016 cat. perteneciente al poblado Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura Pública Número 24792 inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo Número 4956 Volumen 248, de la sección primera, de fecha 16 de junio de 2023; con número de cuenta catastral [REDACTED], quien manifiesta destinar el predio para **Uso Industrial: Almacén general de usos múltiples y actividades logísticas o industriales**.

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. José Andrés Martínez Lastra**, mediante Escritura Pública Número 24792, Libro 732, de fecha 23 de diciembre de 2022, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 25, 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. José Andrés Martínez Lastra**, con clave [REDACTED].
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED].
4. Constancia de Zonificación, no. oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/1793/2024**, de fecha 24 de junio de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
5. Certificación, folio No. **AC-546**, referente a la Sesión Ordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Veracruz, celebrada el 15 de noviembre de 2024, correspondiente al acta número 128, expedida por la Secretaría del H. Ayuntamiento de Veracruz.
6. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMAyPA-0985/2025**, de fecha 22 de mayo de 2025, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
7. Factibilidad de construcción, no. de oficio **DPCMVER/A/0971/2024**, de fecha 10 de junio de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.



ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en carretera federal San Julián-Paso del Toro, fracción 7, manzana 016 cat. perteneciente al poblado Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

8. Factibilidad de suministro de energía eléctrica, no. consecutivo **M-DJ060-PLA-173/2025**, de fecha 07 de febrero de 2025, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
9. Solicitud de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, carta no. **GMAS-GTEC-CI-24.216**, de fecha 18 de julio de 2024, donde se informa que "...NO ES FACTIBLE otorgar los servicios solicitados..." expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
10. Contrato de prestación de servicio de suministro de agua potable en pipa o camión y desazolve de biodigestor Rotoplas RP1300, de fecha 3 de enero de 2025, que celebran por una parte **Ingeniería Hidráulica y Desarrollo Sustentable, S. A. de C. V.**, como "la prestadora" y por otra el **C. José Andrés Martínez Lastra**, como "el cliente".
11. Autorización condicionada para la recolección y transporte de residuos de manejo especial a favor de la empresa **Ingeniería Hidráulica y Desarrollo Sustentable, S. A. de C. V.**, oficio SEDEMA/DCCEA/11409/2023, de fecha 26 de octubre de 2023, expedida por la Dirección de Control de la Contaminación y Evaluación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Veracruz.
12. Plano de proyecto arquitectónico, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
13. Recibo de pago folio 20250808/28/00020, de fecha 08 de agosto 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 la **Reserva ecológica productiva 18**, con vocación **Producción agropecuaria**, ID: R18; **donde no aplican los usos habitacional, mixto, comercial y equipamiento; no están permitidos los usos industrial e infraestructura**; sin definir **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)**, **Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)**, **niveles máximos ni densidad máxima de viviendas por hectárea**).

En Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada en fecha 15 de noviembre del año 2024, por el Honorable Cabildo de este Ayuntamiento de Veracruz, Ver., se aprobó en el acta número 128, autorizar el cambio de uso de suelo a uso comercial e industrial, para el desarrollo del proyecto denominado "Almacén general de usos múltiples y actividades logísticas o industriales", con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 84.06%, un Coeficiente de Ocupación del Suelo de 252.18% y 3 niveles de construcción (planta baja y 2 niveles). Por modificación puntual al Programa de Ordenamiento Urbano vigente, con fundamento en los artículos 136, 137 y 138 del Reglamento de la Ley 241 de Desarrollo Urbano Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la





H. Veracruz, Ver., a 15 de agosto de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2524/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en carretera federal San Julián-Paso del Toro, fracción 7, manzana 016 cat. perteneciente al poblado Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

Llave y a los artículos 42, 43 y 44 del Reglamento Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

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 carretera federal San Julián-Paso del Toro, fracción 7, producto de la subdivisión de la fracción 1 deducida del inmueble 554 Z-1 P1-1 y fracción 2 deducida del inmueble 156 Z-1 P1-1, manzana 016 cat. perteneciente al poblado Santa Fe 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 INDUSTRIAL: ALMACÉN GENERAL DE USOS MÚLTIPLES Y ACTIVIDADES LOGÍSTICAS O INDUSTRIALES**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 84.06% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 252.18%, 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 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 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 LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en carretera federal San Julián-Paso del Toro, fracción 7, manzana 016 cat. perteneciente al poblado Santa Fe 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 GAZCON **MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA**
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL **SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO**

ELABORÓ

Vo. Bo.

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



2 0 2 2 - 2 0 2 5

45/2524/2025

NUMERO DE TRAMITE: 05/2524/2025		FECHA DE INGRESO:	FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-105
NUMERO DE LICENCIA ANTERIOR:	NUMERO DE EXPEDIENTE:	FECHA DEL RESOLUTIVO: 207	

CLAVE CATASTRAL

TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO	DIG.

LICENCIA DE CONSTRUCCION

USO DE SUELO

TOPOGRAFIA

LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS

☐ CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL

☐ ORDEN DE PUBLICACIÓN

☐ PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL

☐ DICTAMEN TÉCNICO 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 celebrada convenio)

☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL

superficie: _____ m² no. de lotes: _____

☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO

☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL

superficie: _____ m² no. de lotes: _____

REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

☐ CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN

☐ CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN

PREDIO DESTINADO PARA ALMACEN GENERAL Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐

DOMICILIO: CARRET. FED. SUDJUAN-PASO DEL LOZO NÚMERO OFICIAL KM. 3+639

ENTRE CALLES: CARRET. XALAPA-VERA Y CARRET. POZA RICA-VERACRUZ MUNICIPIO VERACRUZ

LOTE NÚMERO: FRAC. 7, PRODUCTO DE LA MANZANA: 016 CAEST. NÚMERO DE VIVIENDAS:

COLONIA: SANTA FE 1a SUBDIVISION DE LA FUSION FRAC. VISO, DERIVADO DEL INM. 554 2-174/1.

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: JOSE ANDRES MARTINEZ LASTRA
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
CELULAR: [REDACTED] inmueble no se encuentra en estado litigioso
alguno.

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

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

EN CÁLCULO ESTRUCTURAL

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

EN INSTALACIONES

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

EN DISEÑO URBANO

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



CARRICERA
SAN JUAN - Paso del Tero

Bajo protesta de decir verdad, si los informes o declaraciones proporcionados por el particular resultan falsos, se aplicarán 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@veracruzmuniciplio.gob.mx así como en el área de recepción de las instalaciones de la Ventanilla Única.

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
TRÁMITES Y LICENCIAS

08/00/2025

RECIBIDO

HORA

SELLO DE RECEPCIÓN