



H. Veracruz, Ver., a 22 de septiembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2597/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Miguel Lerdo, fusión de lotes números 832 y 842, lote 022 cat., manzana 088 cat. perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

C. PATRICIA SOSA ÁVILA
PRESENTE

TIENDAS CHEDRAUI, S. A. DE C. V.
C. GABRIEL LEÓN LÓPEZ
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 12 de septiembre de 2025, signada por la persona moral, **Tiendas Chedraui, S. A. de C. V.**, representada por el **C. Gabriel León López**, quien toma en arrendamiento la superficie de [REDACTED] m² del predio, propiedad de **C. Patricia Sosa Ávila**, ubicado en calle Miguel Lerdo, fusión de lotes números 832 y 842, lote 022 cat., manzana 088 cat. perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura Pública Número 16065 inscrita en el Registro público de la propiedad bajo Número 2994, Volumen 150, de la sección primera, de fecha 22 de marzo de 2024; con número de cuenta catastral [REDACTED] quien manifiesta destinar el predio para **Uso comercial: Tienda de conveniencia con venta de bebidas alcohólicas**; y considerando que:

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. Patricia Sosa Ávila**, mediante Escritura Pública Número 16065, Libro 464, de fecha 11 de marzo de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 13, 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. Patricia Sosa Ávila**; con clave [REDACTED]
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con clave catastral [REDACTED]
4. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED] que suscriben **C. Patricia Sosa Ávila**, en su carácter de "arrendadora" y por otra parte **Tiendas Chedraui, S. A. de C. V.**, representada por **C. Fredi Garrido Canela**, en su carácter de "arrendataria".
5. 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 Número 12, con sede en la ciudad de Xalapa-Enríquez, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.





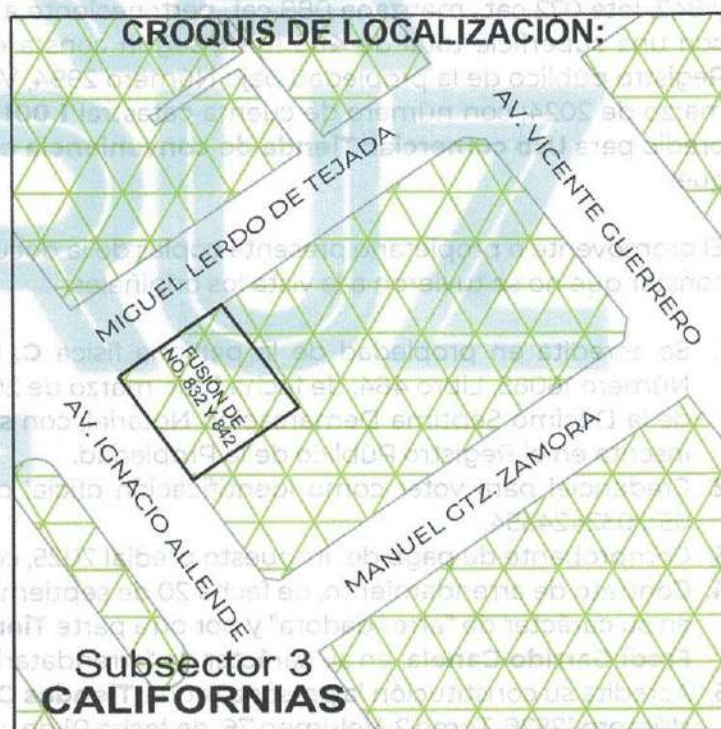
H. Veracruz, Ver., a 22 de septiembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2597/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Miguel Lerdo, fusión de lotes números 832 y 842, lote 022 cat, manzana 088 cat. perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

6. Poder que otorga **Tiendas Chedraui, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Gabriel León López**, mediante Escritura Pública Número 8793, Libro 168, de fecha 30 de agosto de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 26, con sede en la ciudad de Banderilla, Ver.
7. Credencial para votar como identificación oficial del apoderado legal, **C. Gabriel León López**, con clave [REDACTED]
8. Constancia de Zonificación, no. oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/1928/2024**, de fecha 13 de septiembre de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
9. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMAyPA-1839/2024**, de fecha 26 de septiembre de 2024, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
10. Anuencia de Protección Civil, no. de oficio **DPCMVER/A/1415/2025**, de fecha 28 de agosto 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-PLA-1381/2024**, de fecha 23 de octubre de 2024, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
12. Carta de Factibilidad de suministro de agua potable y alcantarillado sanitario, no. **0119/2024**, de fecha 26 de septiembre de 2024, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
13. Plano de proyecto arquitectónico, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
14. Recibo de pago folio 20250912/23/00016, de fecha 12 de septiembre de 2025.

Una vez constatado 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 3.- Californias**, con vocación: **habitacional y mixto**, donde **está permitido el uso habitacional**: unifamiliar y plurifamiliar; **uso comercial**: tiendas de autoservicio, tiendas departamentales, turísticas, oficinas, despachos y consultorios, representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares, 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, auditorios, teatros, cines, salas de concierto, cineteca, centros de convenciones, centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles, clubes sociales, salones para banquetes; **uso de equipamiento**: educación y cultura, de acuerdo a la normatividad que tiene SEDESOL y la SEDERE; donde **está condicionado el 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, gimnasios y adiestramiento físico, salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías, y laboratorios fotográficos y digitales, servicio de alquiler de artículos en general, bancos y casas de cambio, asilos de ancianos, casas de cuna, otras instituciones de asistencia, guarderías, jardines de niños, y escuelas para niños atípicos, 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, cafés, restaurantes y cenadurías, fondas y comedores, centros nocturnos y discotecas, cantinas bares, cervecerías y video bares, hoteles, hostales y albergues, instalaciones portuarias, agencias de correos, telégrafos y teléfonos, centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público; **uso industrial:** microindustria, industria doméstica, sin riesgo; **uso de equipamiento:** salud, asistencia social, comercio, abasto, comunicaciones, transporte, recreación, deporte, administración pública y servicios urbanos, de acuerdo a la normatividad que tiene SEDESOL y la SEDERE; **uso para preservación ecológica:** viveros, bosques, etc.; donde **no está permitido el uso habitacional:** dúplex; **uso Comercial:** bodega de productos no perecederos y bienes muebles, venta de material de construcción y madereras, centro comercial, venta y renta de vehículos y maquinaria, talleres automotrices, baños públicos, 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, veterinarias, y tiendas de animales, 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, estacionamientos públicos y gasolineras, helipuertos, centrales telefónicas sin atención al público, estaciones repetidoras de comunicación celular; **uso para infraestructura:** subestaciones, plantas de tratamiento, etc., señalando una **densidad alta de 51 a 60 viv/ha**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) **hasta de 0.70**, un Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) **de 0.70 a 1.40** y hasta **2 niveles de construcción (planta baja y un nivel)**, altura permitida de **3 a 6 metros**; nivel patrimonial: arquitectura patrimonial histórica.

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 la superficie arrendada de **300.00m²** del predio ubicado en calle Miguel Lerdo, fusión de lotes números 832 y 842, lote 022 cat., manzana 088 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**, un Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) **de 0.70 a 1.40** y hasta **2 niveles de construcción (planta baja y un nivel)**, altura permitida de **3 a 6 metros**; nivel patrimonial: arquitectura patrimonial histórica.

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:

- 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 **MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA**
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL **SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO**
ELABORÓ

Vo. Bo.





US/2597/2025

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 CÁLCULO 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 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 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@veracruzmunipicio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ	
DESARROLLO URBANO	
17 SEP 2025	
RECIBIDO	
SELLO DE RECEPCION	
FIRMA	HORA 10:49 am