



H. Veracruz, Ver., 30 de septiembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2609/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Sporting número 44, lote 012 catastral, manzana 019 catastral perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver.

TWIN MARINE DE MÉXICO, S. A. DE C. V.
C. ARMANDO QUIÑONEZ 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 23 de septiembre de 2025, signada por **Twin Marine de México, S. A. de C. V.**, representada por **C. Armando Quiñonez López**, para el predio ubicado en calle Sporting número 44, lote 012 catastral, manzana 019 catastral perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 33072, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 5808, volumen 291, de la sección primera, de fecha 29 de julio de 2022, y con número de cuenta catastral [REDACTED], quien manifiesta destinar el predio para **Uso Comercial: Oficinas**; y considerando que:

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:

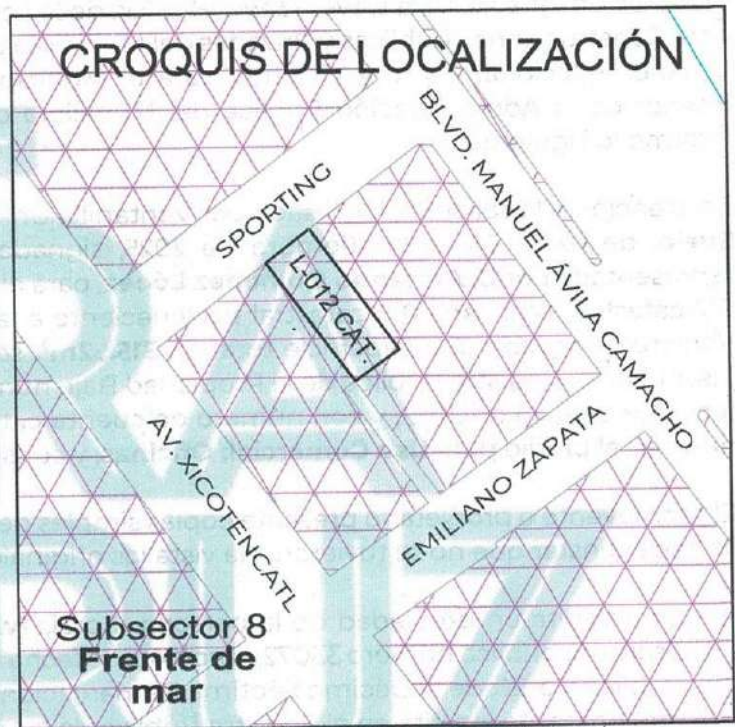
1. Se acredita en propiedad de la persona moral, **Twin Marine de México, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 33072, libro 440, de fecha 15 de junio de 2022, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 26, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral, **Twin Marine de México, S. A. de C. V.** y la designación del representante legal **C. Armando Quiñonez López**, mediante Escritura pública número 17910, libro 194, de fecha 12 de diciembre de 2003, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 26, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Credencial para Votar como identificación oficial del representante legal, **C. Armando Quiñonez López**, con clave [REDACTED].
4. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED].
5. Constancia de Zonificación, no. oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/2485/2025**, de fecha 28 de julio de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
6. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMayPA-1271/2025**, de fecha 19 de agosto 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/1075/2025**, de fecha 10 de julio 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 calle Sporting número 44, lote 012 catastral, manzana 019 catastral perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver.

8. Factibilidad de suministro de energía eléctrica, no. consecutivo **M-DJ060-PLA-870/2025**, de fecha 03 de julio de 2025, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
9. Carta de Factibilidad de suministro de agua potable y alcantarillado sanitario, no. **0094/2025**, de fecha 18 de agosto de 2025, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
10. Plano de proyecto arquitectónico, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
11. Recibo de pago folio 20250923/53/00042, de fecha 23 de septiembre de 2025.

Una vez constatado en 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 primera sección, de fecha 09 de febrero de 2007, el predio referido se ubica en el **Sub-sector 8.- Frente de Mar**, con vocación: **habitacional y mixto**, donde es permitido el **Uso comercial**: venta de abarrotes, comestibles, y comida elaborada sin comedor, panaderías, minisupers, misceláneas, venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas, autoservicio, turísticas, gimnasios y adiestramiento físico, oficinas, despachos y consultorios, representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares, galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre, cafés, restaurantes y cenadurías, auditorios, teatros, cines, salas de concierto, cineteca, hoteles, hostales y albergues, instalaciones portuarias, centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público; donde **está**



condicionado el uso habitacional: unifamiliar y plurifamiliar; **uso comercial**: salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías, y laboratorios fotográficos y digitales, bancos y casas de cambio, asilos de ancianos, casas de cuna, otras instituciones de asistencia, bibliotecas, librerías y web café, internet archivos, cantinas bares, cervecerías y video bares, centros de convenciones, clubes sociales, salones para banquetes, boliches, billares, pistas de patinaje, estacionamientos públicos y gasolineras; **uso de equipamiento**: Educación, Cultura, Salud, Asistencia Social, Comercio, Abasto, Comunicaciones, Transporte, Recreación, Deporte, Administración Pública y Servicios Urbanos, se aplicará la normatividad que tiene SEDESOL y la SEDERE; **uso para preservación ecológica**: viveros, bosques, etc; y **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, tiendas departamentales, centro comercial, venta y renta de vehículos y maquinaria, 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, 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, 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, templos y lugares para culto, instalaciones religiosas seminarios y conventos, fondas y comedores, centros nocturnos y discotecas, centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles, centros deportivos, puestos de socorro y centrales de ambulancias, agencias funerarias, terminales de auto transporte urbano y foráneo, estaciones del sistema de transporte colectivo, 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 para infraestructura:** subestaciones eléctricas, planta de tratamiento, etc; señalando una **densidad media alta de 41 a 50 viv/ha**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) **hasta de 0.60**, un Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) **de 2.40 a 4.80**, equivalente de **4 a 8 niveles de construcción (planta baja y siete niveles)**, altura permitida de **12 a 24 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), 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 calle Sporting número 44, lote 012 catastral, manzana 019 catastral perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón 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: OFICINAS**, señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) **hasta de 0.60**, un Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) **de 2.40 a 4.80**, equivalente de **4 a 8 niveles de construcción (planta baja y siete niveles)**, altura permitida de **12 a 24 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.

El proyecto deberá proporcionar, **1 cajón de estacionamiento por cada 50.00m² para oficinas**, 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.





**VERA
CRUZ**
NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., 30 de septiembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2609/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Sporting número 44, lote 012 catastral, manzana 019 catastral perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver.

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:

- 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**
ARQ. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA **SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO**
Vo. Bo.

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



En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos. Se suprimieron. **(Clave catastral, Correo Electrónico, Celular, Nombre de Contacto, Firmas).**



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

US/2609/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: 05/2009/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-1050
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 833

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL
 REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

CLAVE CATASTRAL

BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.

TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

☐	VECS		m ²
☐	OBRA NUEVA		m ²
☐	REVALIDACIÓN DE LICENCIA		m ²
☐	REMEDIACIÓN		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:	_____	
☐	REMEDIACIÓN INTERIOR		m ²
☐	REMEDIACIÓN DE FACHADA		m ²
☐	LICENCIA DE VÍA PÚBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.		
	tipo de obra:	_____	long.: _____ m
☐	LICENCIA DE VÍA PÚBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES		
	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 SUBDIVISIÓN / FUSIÓN

☐ SUBDIVISIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m²

☐ FUSIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m²

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

☐ 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: _____ 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: Oficinas Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐

DOMICILIO: Sporting NÚMERO OFICIAL: 44

ENTRE CALLES: entre Xicotencatl y Boulevard Manuel Ávila Camacho MUNICIPIO: Veracruz, Ver.

LOTE NÚMERO: 012 (CATASTRAL) MANZANA: 019 (CATASTRAL) NÚMERO DE VIVIENDAS:

COLONIA: Ricardo Flores Magón

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: **TWIN MARINE DE MEXICO, S.A. DE C.V. - Representada por Armando Quiñonez Lopez**

DOMICILIO: Av. Xicotencatl
COLONIA: Fracc. Faros RFC: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____ NOMBRE DEL CO _____
CORREO ELECTRÓNICO: _____
TELÉFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____

Bajo protesta de decir verdad
el inmueble no se encuentra en
estado litigioso

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBR

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____

DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____

COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____

CÉDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: 19 REGISTRO S.S.A. _____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

CORREO ELECTRÓNICO: _____

TELÉFONO LOCAL: _____

CÉLULAR: _____ 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

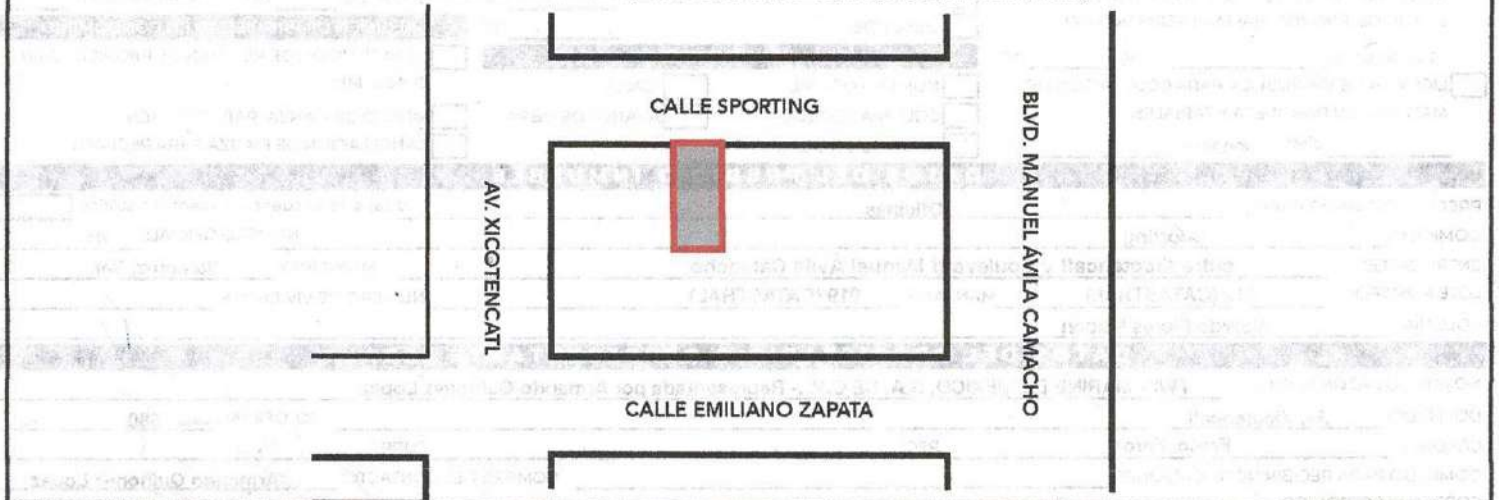
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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 aplicarán las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicio 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@veracruzmunipio.gob.mx así como en el área de recepción de la

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

23 SEP 2025

RECIBIDO

SUBDIRECCION DE TRAMITES Y LICENCIAS

FIRMA

HORA 12:23

SELLO DE RECEPCIÓN