



H. Veracruz, Ver., 31 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2682/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Jacarandas número oficial 300, lote 26, manzana 2, zona 6 perteneciente a la colonia Dos Caminos III del Municipio de Veracruz, Ver.

C. GABRIEL ORTEGA FERNÁNDEZ 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 24 de octubre de 2025, signada por **C. Gabriel Ortega Fernández**, para el predio ubicado en avenida Jacarandas número oficial 300, lote 26, manzana 2, zona 6 perteneciente a la colonia Dos Caminos III del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de **██████m²**, según consta en Escritura Pública Número 37362, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 6995, volumen 350, de la sección primera, de fecha 05 de agosto de 2025, y con número de cuenta catastral **████████████████████** quien manifiesta destinar el predio para **Uso Comercial: local comercial para renta con almacén**; 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 física, **C. Gabriel Ortega Fernández**, mediante Escritura Pública número 37362, libro 838, de fecha 19 de julio de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 10 con sede en la ciudad de Veracruz, Veracruz, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. Gabriel Ortega Fernández**; con clave **██████████**.
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral **████████████████████**.
4. Alineamiento y No. Oficial, folio **A-6743/25**, de fecha 27 de mayo de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
5. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMayPA-1090/2025**, de fecha 16 de julio de 2025, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
6. Factibilidad de construcción, no. de oficio **DPCMVER/A/1277/2025**, de fecha 14 de agosto de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
7. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **884 241 101 130**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
8. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de cuenta **213457**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
9. Plano de proyecto arquitectónico, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
10. Recibo de pago folio 20251024/38/00025, de fecha 24 de octubre de 2025.



ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Jacarandas número oficial 300, lote 26, manzana 2, zona 6 perteneciente a la colonia Dos Caminos III 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 56, Flor de Alhelí-Rosinia- Trébol- 13 de septiembre- Sistema Métrico Decimal y Moneda- Leyes de Reforma- Córdoba- Raz y Guzmán**, con vocación **habitacional con usos mixtos, ID: 56**, señalando una **densidad máxima 201viv/ha; 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 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 secundaria; **donde no está permitido el uso industrial y el uso para infraestructura está condicionado;** con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 240%, equivalente a **03 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), 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 avenida Jacarandas número oficial 300, lote 26, manzana 2, zona 6 perteneciente a la colonia Dos Caminos III 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: LOCAL COMERCIAL PARA RENTA CON ALMACÉN**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 240%, equivalente a **03 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 comercio de productos básicos y de servicios, 1 cajón de estacionamiento por cada 100.00m² para comercio de productos especializados y 1 cajón de estacionamiento por cada 100.00m² para almacenes**, 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
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
ELABORÓ



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





H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

FORMATO MULTITRAMITE

45/2682/2025

PARA USO EXCLUSIVO DE LA DIRECCIÓN

NUMERO DE TRAMITE: 45/2682/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TDO-CCSO-
NUMERO DE LICENCIA ANTERIOR NUMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 8/6/20

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD						CLAVE CATASTRAL					
BAJO NUMERO	TOMO	DIA	MES	AÑO	Z. REG.	TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL
<u>10793</u>	<u>540</u>	<u>6</u>	<u>12</u>	<u>2021</u>	<u>17</u>						

TRAMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	USO DE SUELO	LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS
☐ VECES <u> </u> m²	☐ CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN	☐ CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL
☐ INICIO DE OBRA PARCIAL <u> </u> m²	☐ CAMBIO DE USO DE SUELO	☐ ORDEN DE PUBLICACIÓN
☐ OBRA NUEVA <u> </u> m²	☒ LICENCIA DE USO DE SUELO	☐ PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL
☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA <u> </u> m²	☐ ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO	☐ DICTAMEN TECNICO LEGAL
☐ REMODELACIÓN <u> </u> m²	☐ REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO	☐ RELOTIFICACIÓN
☐ REGULARIZACIÓN <u> </u> m²	☐ LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN	☐ MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN
☐ AMPLIACIÓN <u> </u> m²	☐ SUBDIVISIÓN no. de lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> m²	☐ AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO
☐ CAMBIO DE PROYECTO <u> </u> m²	☐ FUSIÓN no. de lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> m²	☐ PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
☐ DEMOLICIÓN <u> </u> m²	☐ IMAGEN URBANA	☐ ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
☐ BARDAS largo: <u> </u> ml alto: <u> </u> ml	☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA	☐ ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)
☐ ESTACIONAMIENTO: <u> </u> cajones <u> </u> m²	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B	☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: <u> </u> m² no. de lotes: <u> </u>
☐ PATIOS DESCUBIERTOS <u> </u> m²	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B	☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO
☐ CISTERNAS <u> </u> m²	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C	☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: <u> </u> m² no. de lotes: <u> </u>
☐ TANQUES SUBTERRANEOS <u> </u> m³	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C	☐ REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES <u> </u> ml	☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	☐ CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL	☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN
☐ OTRAS LICENCIAS: <u> </u> m²	☐ TOPOGRAFIA	☐ CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN
☐ ADECUACIÓN DE LOCAL COMERCIAL <u> </u> m²	☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL <u> </u> ml	
☐ PERMISO DE REMODELACIÓN DE FACHADA	☐ DESLINDE <u> </u> m²	
☐ RUPTURA Y REPOSICIÓN DE BANQUETA Y/O VIALIDAD POR OBRAS Y/O INTRODUCCIÓN DE SERVICIOS	☐ CONSTANCIAS	
☐ tipo de obra: <u> </u> long.: <u> </u> ml	☐ NUMERO OFICIAL <u> </u> CALLE <u> </u>	
☐ COLOCACIÓN DE MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN, PIALES, ETC.	☐ COLONIA POPULAR <u> </u> AVANCE DE OBRA <u> </u>	
<u> </u> días: <u> </u> longitud. <u> </u> ml	☐ TERMINO DE OBRA <u> </u>	

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Local Comercial con Almacén Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐

DOMICILIO: Av. Flor de Alhelipiscuina Jacarandas # 300

ENTRE CALLES: MUNICIPIO: Veracruz

LOTE NUMERO: 26 MANZANA: 2 NUMERO DE VIVIENDAS:

COLONIA: Dos caminos II

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Gabriel Ortega Fernandez

DOMICILIO: NO. OFICIAL: 161

COLONIA: RFC: CURP.:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:

CORREO ELECTRÓNICO:

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

CELULAR:

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: ARO. FELIPE ARMANDO LOPEZ CASTRO

DOMICILIO: NO. OFICIAL: 5

COLONIA: RFC: CURP.:

CÉDULA PROFESIONAL: 1096868 REGISTRO MUNICIPAL: PRO-LOCF-026-11 REGISTRO S.S.A. 347

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRÓNICO:

TELÉFONO LOCAL:

CELULAR:

FIRMA:

PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

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 _____

EN CÁLCULO ESTRUCTURAL

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 _____

EN INSTALACIONES

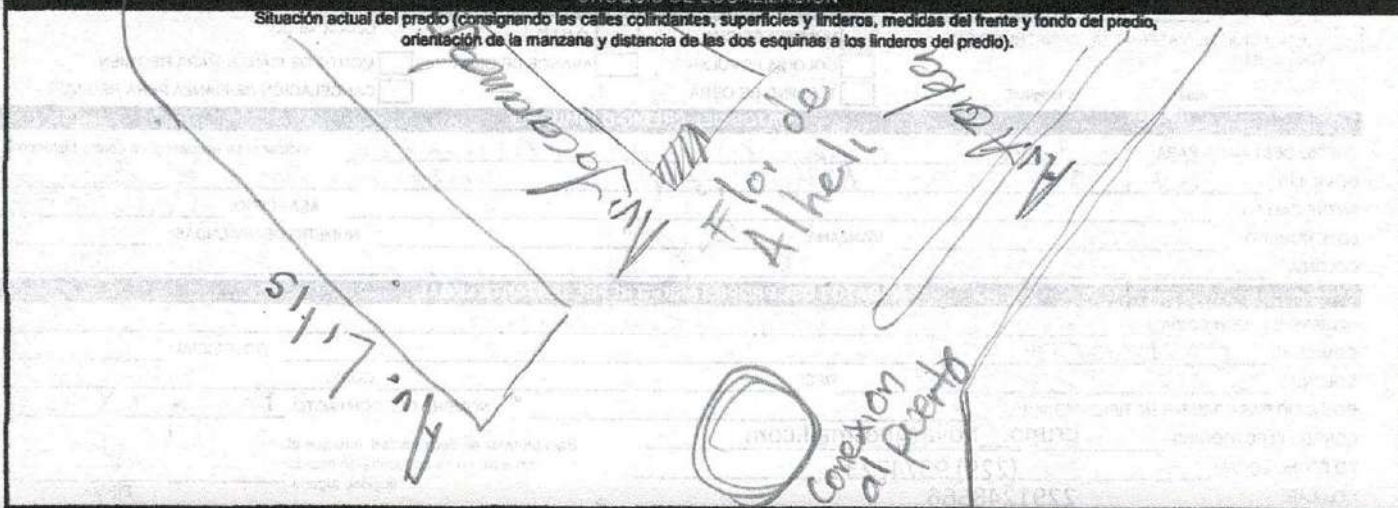
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CÉDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRÓNICO: _____
TELÉFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

EN DISEÑO URBANO

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 _____

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).



En protesta de no declarar falsos los datos o declaraciones proporcionados por el particular, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes, en perjuicio de las penas en que incurran aquellos que se conduzcan con falsedad de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. La autenticación administrativa de la autoridad y la de los interesados se acreditará 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 las instalaciones de la Ventanilla Única.

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

DIRECCIÓN DE
REGISTROS Y LICENCIAS

FIRMA

SELLO DE RECEPCIÓN