

En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos. Se suprimieron (**Superficie, Clave catastral, Clave de credencial para votar**).



H. Veracruz, Ver., 05 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2702/2025.

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Miguel Alemán esquina calle Alacio Pérez, lote 007 catastral, manzana 062 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

C. ANA GRACIELA AYUSO HERNÁNDEZ 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 29 de octubre de 2025, signada por **C. Ana Graciela Ayuso Hernández**, para el predio ubicado en avenida Miguel Alemán esquina calle Alacio Pérez, lote 007 catastral, manzana 062 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 16438, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 6581, volumen 330, de la sección primera, de fecha 18 de julio de 2024, y con número de cuenta catastral [REDACTED], quien manifiesta destinar el predio para **Uso Comercial: Refaccionaria, almacén, accesoria y 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 física, **C. Ana Graciela Ayuso Hernández**, mediante Escritura Pública Número 16438, libro 148, de fecha 02 de julio de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 61, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Boca del Río, Ver., debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial de la propietaria, **C. Ana Graciela Ayuso Hernández**, 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/2195/2025**, de fecha 07 de marzo 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-1117/2025**, de fecha 18 de julio de 2025, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
6. Factibilidad de ampliación, no. de oficio **DPCMVER/A/1002/2025**, de fecha 02 de julio de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
7. Factibilidad de suministro de energía eléctrica, no. consecutivo **M-DJ060-PLA869/2025**, de fecha 03 de julio de 2025, expedido por Comisión Federal de Electricidad
8. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **846 970 903 051**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
9. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de cuenta **34575**, 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 20251029/06/00011, de fecha 29 de octubre de 2025.

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Miguel Alemán esquina calle Alacio Pérez, lote 007 catastral, manzana 062 catastral perteneciente a la colonia Centro 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 34, Miguel Alemán**, tramo vial de Bolívar a Campero, con vocación **Comercio regional, ID: 34**, señalando una **densidad máxima 402viv/ha**, para predios con una superficie de 201.00m² a 500.00m²; **donde es permitido el uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar; **uso mixto alto:** con base en los niveles permisibles, hasta el 75% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional; **uso comercial a nivel regional;** instalaciones que prestan servicios al centro de población, a la zona conurbada, o inclusive a otras poblaciones. No se permite en vialidades secundarias, ni en vialidades locales, **uso de equipamiento** para

vialidad regional para los subsistemas de educación, cultura, recreación, deporte, comercio, salud, asistencia social, y vialidad primaria para los subsistemas de abastos y servicios urbanos; **uso industrial** para industria ligera; **uso para infraestructura** para antenas de telecomunicaciones, radiodifusión, entre otros (TLC); donde **está condicionado el uso para infraestructura** para instalaciones asociadas al buen funcionamiento del tendido de la red eléctrica (ELE), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de agua potable (HID), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de drenaje sanitario (SAN), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de gas (GAS) e Instalaciones para la Clasificación de Residuos Sólidos o material recuperable no perecedero u orgánico (CRS); y donde **no está permitido el uso industrial** para industria mediana y pesada; con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de 480%, equivalente a **6 niveles máximo de construcción (planta baja y cinco 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 avenida Miguel Alemán esquina calle Alacio Pérez, lote 007 catastral, manzana 062 catastral 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: REFACCIONARIA, ALMACÉN.**



ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Miguel Alemán esquina calle Alacio Pérez, lote 007 catastral, manzana 062 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

ACCESORIA Y OFICINAS: señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 480%, equivalente a 6 niveles máximo de construcción (planta baja y cinco 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 refaccionarias, 1 cajón de estacionamiento por cada 100.00m² para almacenamiento y 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.

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:

- 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



MTA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
COORDINADORA DE DESARROLLO URBANO

Vo. Bo.





¡NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA!

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

US/2702/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: US/2702/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-0000
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 803

**DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**

BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.

CLAVE CATASTRAL

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

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

- ☐ VECES m²
☐ OBRA NUEVA m²
☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA m²
☐ REMODELACIÓN m²
☐ REGULARIZACIÓN m²
☐ AMPLIACIÓN m²
☐ CAMBIO DE PROYECTO m²
☐ DEMOLICIÓN m²
☐ BARDAS largo: ml alto: ml
☐ ESTACIONAMIENTO cajones m²
☐ PATIOS DESCUBIERTOS m²
☐ CISTERNAS m³
☐ TANQUES SUBTERRANEOS m³
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES ml
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA m³
☐ OTRAS LICENCIAS:
☐ REMODELACIÓN INTERIOR m²
☐ REMODELACIÓN DE FACHADA m²
☐ LICENCIA DE VIA PÚBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.
tipo de obra: long.: ml
☐ LICENCIA DE VIA PÚBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES
días: longitud: ml

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 SUBDIVISION / 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

TOPOGRAFÍA

- ☐ ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL ml
☐ DESLINDE m²

CONSTANCIAS

- ☐ NÚMERO OFICIAL ☐ CALLE
☐ COLONIA POPULAR ☐ AVANCE DE OBRA
☐ TÉRMINO DE OBRA

LOTIFICACIÓN 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 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: ALMACEN Y OFICINAS, ACCESORIA Indicar si se encuentra en centro histórico:
DOMICILIO: AV. MIGUEL ALEMAN NÚMERO OFICIAL: 446
ENTRE CALLES: ALACIO PEREZ Y AV. GONZALEZ PAGES MUNICIPIO: VERACRUZ
LOTE NÚMERO: MANZANA: NÚMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: CENTRO

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: ANA GRACIELA AYLA HERNANDEZ NO. OFICIAL: 4348
DOMICILIO: RFC: CURP:
COLONIA:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRÓNICO: Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno:
TELÉFONO LOCAL:
CELULAR:

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: IXCHEL OLIVERA OLIVARES NO. OFICIAL:
DOMICILIO: RFC: CURP:
COLONIA:
CÉDULA PROFESIONAL: 6850271 REGISTRO MUNICIPAL: PRO-OEDI-263-24 REGISTRO S.S.A. APRS-765
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:
CORREO ELECTRÓNICO:
TELÉFONO LOCAL:
CELULAR:

**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

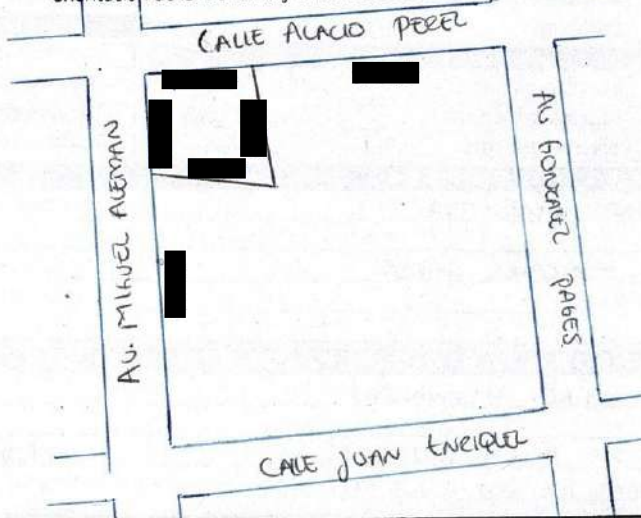
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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 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 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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

29 OCT 2025

RECIBIDO

FIRMA

HORA