



H. Veracruz, Ver., 11 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2726/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Justino Sarmiento número oficial 406, lote 2, manzana 62, zona 1 perteneciente al poblado Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. XOCHITL PÉREZ BATAN
PRESENTE**

**TIENDAS TRES B, S. A. DE C. V.
C. PABLO AUGUSTO GUTIÉRREZ GRAYET
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 04 de noviembre de 2025, signada por **Tiendas Tres B, S. A. de C. V.**, representada por **C. Pablo Augusto Gutiérrez Grayet**, quien toma en arrendamiento la superficie **total** del predio, propiedad de **C. Xóchitl Pérez Batan**, ubicado en calle Justino Sarmiento número oficial 406, lote 2, manzana 62, zona 1 perteneciente al poblado Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **m²**, según consta en Título de Propiedad no. 000000269290, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 20497, tomo 1025, de la sección primera, de fecha 30 de octubre de 2007; con número de cuenta catastral , 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 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. Xóchitl Pérez Batan**, mediante Título de Propiedad número 000000269290, inscrito en el Registro Agrario Nacional bajo el folio 30TM00003332, de fecha 11 de septiembre de 2006, en la ciudad de Xalapa, Ver.
2. Credencial para votar como identificación oficial de la propietaria, **C. Xóchitl Pérez Batan**, con clave
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral
4. Contrato de arrendamiento, de fecha , que suscriben **C. Xóchitl Pérez Batan**, como "el arrendador" y por otra parte **Tiendas Tres B, S. A. de C. V.**, representada por el **C. Edgar Arturo Lara Fajardo**, como "el arrendatario".
5. Acredita su constitución la persona moral, **Tiendas Tres B, S. A. de C. V.**, mediante escritura pública número 80879, libro 936, de fecha 15 de septiembre de 2004, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 145, de la ciudad de México.
6. Poder que otorga **Tiendas Tres B, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Pablo Augusto Gutiérrez Grayet**, mediante Escritura Pública Número 116578, Libro 2989, de fecha 13 de junio de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 4, con sede en la ciudad de México.



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 local, donde no está permitido el uso industrial ni el uso para infraestructura;** con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 70% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 280%, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres 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 calle Justino Sarmiento número oficial 406, lote 2, manzana 62, zona 1 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 COMERCIAL: TIENDA DE CONVENIENCIA CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS;** señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 70% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 280%, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres 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 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:





**VERA
CRUZ**
NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., 11 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2726/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Justino Sarmiento número oficial 406, lote 2, manzana 62, zona 1 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 **MTA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA**
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO URBANO SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO
TERRITORIAL
ELABORÓ

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





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

US/2726/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: US/2726/2025 FECHA DE INGRESO: 04/11/25 FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 1100-COSO
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE FECHA DEL RESOLUTIVO: 87C

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.
20497	1025	30	10	2007	17							

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN			USO DE SUELO			LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS		
☐ VECES	m ²		☐ CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN			☐ CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL		
☐ OBRA NUEVA	m ²		☐ CAMBIO DE USO DE SUELO			☐ ORDEN DE PUBLICACIÓN		
☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA	m ²		☒ LICENCIA DE USO DE SUELO			☐ PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL		
☐ REMODELACIÓN	m ²		☐ ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO			☐ DICTAMEN TÉCNICO LEGAL		
☐ REGULARIZACIÓN	m ²		☐ REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO			☐ RELOTIFICACIÓN		
☐ AMPLIACIÓN	m ²		LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN					
☐ CAMBIO DE PROYECTO	m ²		☐ SUBDIVISIÓN	lotes: Superf.: m ²		☐ MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN		
☐ DEMOLICIÓN	m ²		☐ FUSIÓN	lotes: Superf.: m ²		☐ AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO		
☐ BARDAS Largo ml alto	ml		IMAGEN URBANA			☐ PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN		
☐ ESTACIONAMIENTO Cajones	m ²		☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA			☐ ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN		
☐ PATIOS DESCUBIERTOS	m ²		☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B			☐ ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)		
☐ CISTERNAS	m ²		☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B			☐ TRAZADOS DE DOMINIO PARCIAL		
☐ TANQUES SUBTERRANEOS	m ²		☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C			superficie m ² número de lotes		
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	ml		☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C			☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO		
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA	m ³		☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA			☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL		
☐ OTRAS LICENCIAS			TOPOGRAFIA			superficie m ² número de lotes		
☐ REMODELACION INTERIOR	m ²		☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL	ml		REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO		
☐ REMODELACIÓN DE FACHADA	m ²		☐ DESLINDE	m ²		☐ CONSTRUCCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO		
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.			CONSTANCIAS			☐ MONTO DE FIANZA PARA EL REGIMEN		
tipo de obra: long.: ml			☐ NUMERO OFICIAL	☐ CALLE		☐ CANCELACION DE FIANZA PARA EL REGIMEN		
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES			☐ COLONIA POPULAR	☐ AVANCE DE OBRA				
días: longitud. ml			☐ TERMINO DE OBRA					

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: TIENDA DE CONVENIENCIA Indicar si se encuentra en centro histórico ☐

DOMICILIO: JUSTINO SARMIENTO NÚMERO OFICIAL: 406

ENTRE CALLES: AV. PATRIOTISMO Y AV. 10. DE MAYO MUNICIPIO: Veracruz, Ver.

LOTE NUMERO: 2 MANZANA: 62 NUMERO DE VIVIENDAS:

COLONIA: POBLADO SANTA FE, VER.

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: TIENDAS TRES B. S.A. DE C.V. 3B SANTA FE

DOMICILIO: AV. PRESIDENTE MASARIK NO OFICIAL: 8

COLONIA: POLANCO V SECCION RFC: TTB040915CY9 CURP:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:

CORREO ELECTRONICO: bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno

TELEFONO LOCAL:

CELULAR:

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZON SOCIAL: ING. SUSANA TEPEPA RODRIGUEZ

DOMICILIO: NO OFICIAL:

COLONIA: RFC: CURP:

CEDULA PROFESIONAL: 4444583 REGISTRO MUNICIPAL: PRO-TES-207-19 REGISTRO S.S.A. DPCS-084

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRONICO:

TELEFONO LOCAL:

CELULAR:

PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFECIONAL: _____ 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 PROFECIONAL: _____ 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 PROFECIONAL: _____ 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 PROFECIONAL: _____ 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 no se suspende por el silencio administrativo del interesado.

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) Redir 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,

) Entregar a los ciudadanos las autorizaciones emitidas, por lo que se comunica que no se efectuarán tratamientos adicionales

na que no realizarán transferencias que requieran su consentimiento, salvo aquellas que sean necesarias para atender requerimientos

Información de una autoridad competente, debidamente fundados y motivados.

ad podrá consultar el aviso de privacidad integral en: transparencia@veracruzmunicipio.gob.mx así como en el área de recepción

2022

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

04 NOV 2025

RECIBIDO

SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS

FIRMA

HORA 12:54

SELLO DE RECEPCIÓN