



H. Veracruz, Ver., a 19 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2747/2025.

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calzada Dr. Rafael Cuervo X, fracción 2 resultante de la subdivisión del lote 6, lote 001 cat., manzana 503 cat. perteneciente a la colonia Playa Linda del Municipio de Veracruz, Ver.

ARRENDADORA INMOBILIARIA TORRESMOCHAS, S. A. DE C. V.

C. JUAN ANTONIO VALENZUELA MÉNDEZ

PRESENTE

TIENDAS SORIANA, S. A. DE C. V.

C. MARCELA PÉREZ OLIVAS

PRESENTE

INMOBILIARIA REGATTA ENDEVOUR, S. A. DE C. V.

C. ERIC KOGAN BERGER

PRESENTE

FITNESS PARA TODOS, S. DE R. L. DE C. V.

C. RAMIRO MARÍN ALARCÓN

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 12 de noviembre de 2025, signada por **Fitness para todos, S. de R. L. de C. V.**, representada por **C. Ramiro Marín Alarcón**, quien toma en subarrendamiento la superficie de **2000.00m²** del predio, propiedad de **Arrendadora Inmobiliaria Torresmochas, S. A. de C. V.**, representada por **C. Juan Antonio Valenzuela Méndez**, ubicado en calzada Dr. Rafael Cuervo X, fracción 2 resultante de la subdivisión del lote 6, lote 001 cat., manzana 503 cat. perteneciente a la colonia Playa Linda del Municipio de Veracruz, Ver. con una superficie total de **m²**, según consta en Escritura pública número 40425, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 3297, volumen 83, de la sección primera, de fecha 08 de marzo de 2001; con número de cuenta catastral **el cual manifiesta destinar para Uso Comercial: Gimnasio; 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, denominada, **Arrendadora Inmobiliaria Torresmochas, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 40425, libro 616, de fecha 11 de diciembre de 2000, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 100, con sede en la Ciudad de México., debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral **Arrendadora Inmobiliaria Torresmochas, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 27, de fecha 30 de enero de 1997, pasada ante la fe de la Notaría pública Número 27, con sede en la ciudad de Torreón, Coahuila, debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
3. Poder que otorga **Arrendadora Inmobiliaria Torresmochas, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Juan Antonio Valenzuela Méndez**, mediante Escritura pública número 31432, libro 1104, de fecha 20 de marzo de





H. Veracruz, Ver., a 19 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2747/2025.

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calzada Dr. Rafael Cuervo X, fracción 2 resultante de la subdivisión del lote 6, lote 001 cat., manzana 503 cat. perteneciente a la colonia Playa Linda del Municipio de Veracruz, Ver.

2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 49, con sede en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

4. Credencial para votar, como identificación oficial del apoderado legal, **C. Juan Antonio Valenzuela Méndez**; con clave [REDACTED]
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED]
6. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED], que suscriben **Arrendadora Inmobiliaria Torresmochas, S. A. de C. V.**, representada por **C. Carlos José Carabias Azorena**, como "el arrendador" y por otra parte **Tiendas Soriana, S. A. de C.V.**, representada por **C. María Enriqueta García Farfán**, como "el arrendatario".
7. Acredita su constitución la persona moral **Tiendas Soriana, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número 414, de fecha 22 de octubre de 1999, pasada ante la fe de la Notaría pública número 7, con sede en la ciudad de Torreón Coahuila, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
8. Poder que otorga **Tiendas Soriana, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Marcela Pérez Olivas**, mediante Escritura pública número 12429, libro 146, de fecha 13 de octubre de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 80, con sede en la ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León.
9. Credencial para votar, como identificación oficial de la apoderada legal, **C. Marcela Pérez Olivas**; con clave [REDACTED]
10. Contrato de subarrendamiento, de fecha [REDACTED], que suscriben **Tiendas Soriana, S. A. de C. V.**, representada por **C. Marcela Pérez Olivas**, como "la subarrendadora" y por otra parte **Inmobiliaria Regatta Endeavour, S. A. de C. V.**, representada por **C. Eric Kogan Berger**, como "el subarrendatario".
11. Acredita su constitución la persona moral **Inmobiliaria Regatta Endeavour, S. A. de C. V.**, y la designación del representante legal **C. Eric Kogan Berger**, mediante Escritura Pública Número 6933, libro 150, de fecha 12 de septiembre de 2023, pasada ante la fe de la Notaría pública número 1, con sede en la ciudad de Tixtla, Guerrero, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
12. Credencial para votar, como identificación oficial del representante legal, **C. Eric Kogan Berger**; con clave [REDACTED]
13. Contrato de subarrendamiento, de fecha [REDACTED], que suscriben **Inmobiliaria Regatta Endeavour, S. A. de C. V.**, representada por **C. Eric Kogan Berger**, como "el subarrendador" y por otra parte **Fitness para todos, S. de R. L. de C. V.**, representada por **C. Javier Eduardo Lizardi Calderón**, como "el subarrendatario".
14. Acredita su constitución la persona moral **Fitness para todos, S. de R. L. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número 141398, libro 3048, folio 361488, de fecha 26 de febrero de 2021, pasada ante la fe de la Notaría pública número 89, con sede en la ciudad de México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
15. Poder que otorga **Fitness para todos, S. de R. L. de C. V.**, a favor de **C. Ramiro Marín Alarcón**, mediante Escritura pública número 145107, libro 3139, folio 379729, de fecha 30 de mayo de 2022, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 89, con sede en la ciudad de México.
16. Credencial para votar, como identificación oficial del apoderado legal, **C. Ramiro Marín Alarcón**; con clave [REDACTED]
17. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMAyPA-2097/2024**, de fecha 07 de noviembre de 2024, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
18. Anuencia de Protección Civil, no. de oficio **DPCMVER/A/2474/2024**, de fecha 23 de diciembre de 2024, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
19. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **884 250 101 801**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
20. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de inmueble **154922**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).





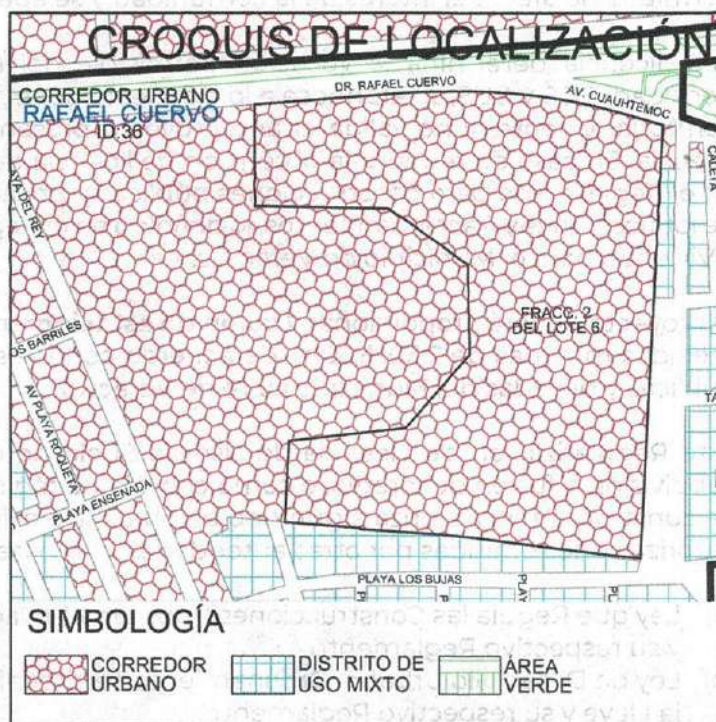
H. Veracruz, Ver., a 19 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2747/2025.

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calzada Dr. Rafael Cuervo X, fracción 2 resultante de la subdivisión del lote 6, lote 001 cat., manzana 503 cat. perteneciente a la colonia Playa Linda del Municipio de Veracruz, Ver.

21. Planos de proyecto arquitectónico existente, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
22. Recibo de pago folio 20251112/07/00016, de fecha 12 de noviembre de 2025.

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 36, Rafael Cuervo**, con vocación **Acceso Urbano y Puerto, Comercio Diverso, ID: 36**, señalando una **densidad máxima 670viv/ha**, para predios con una superficie mayor a 1001.00m², **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 y mediana, **y el uso para infraestructura está condicionado**, donde **no está permitido el uso industrial** para industria pesada; con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) **hasta de 80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) **hasta de 800%**, equivalente a **10 niveles máximo de construcción (planta baja y nueve 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 la superficie arrendada de [REDACTED] m² del predio ubicado en calzada Dr. Rafael Cuervo X, fracción 2 resultante de la subdivisión del lote 6, lote 001 cat., manzana 503 cat. perteneciente a la colonia Playa Linda 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: GIMNASIO**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) **hasta de 80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) **hasta de 800%**, equivalente a **10 niveles máximo de construcción (planta baja y nueve niveles)**.



ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calzada Dr. Rafael Cuervo X, fracción 2 resultante de la subdivisión del lote 6, lote 001 cat., manzana 503 cat. perteneciente a la colonia Playa Linda del Municipio de Veracruz, Ver.

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 25.00m² para gimnasios**, 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
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

Vo. Bo.

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



US/2747/202

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____

DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____

COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____

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

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

CORREO ELECTRÓNICO: _____

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

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

EN CALCULO ESTRUCTURAL

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

EN INSTALACIONES

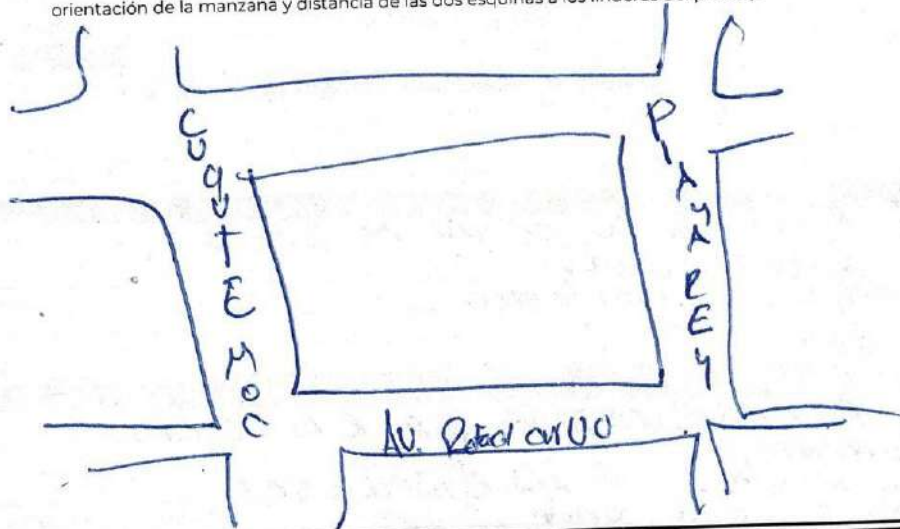
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____ RFC: _____ CURP: _____
COLONIA: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
CEDULA PROFESIONAL: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____ FIRMA _____
CELULAR: _____

EN DISEÑO URBANO

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

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

