



H. Veracruz, Ver., 18 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2749/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Francisco Canal número oficial 1115, lote 021 catastral, manzana 069 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

C. GLORIA LINDA DEHEZA OROSCO 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 08 de octubre de 2025, signada por **C. Gloria Linda Deheza Orosco**, para el predio ubicado en calle Francisco Canal número oficial 1115, lote 021 catastral, manzana 069 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **171.45 m²**, según consta en Escritura pública número 31823, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 2705, volumen 136, de la sección primera, de fecha 19 de marzo de 2019, y con número de cuenta catastral [REDACTED], quien manifiesta destinar el predio para **Uso Comercial: 2 locales comerciales para renta**; 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. Gloria Linda Deheza Orosco**, mediante Escritura pública número 31823, volumen 334, de fecha 21 de diciembre de 2018, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 27, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial de la propietaria, **C. Gloria Linda Deheza Orosco**, con clave [REDACTED].
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED].
4. Alineamiento y número oficial, folio **A-6322/25**, de fecha 21 de marzo de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.
5. Deslinde Municipal, folio **D-1972/25**, de fecha 21 de marzo de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.
6. Constancia de Zonificación, no. oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/2230/2025**, de fecha 28 de marzo de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
7. Factibilidad de construcción, no. de oficio **DPCMVER/A/0969/2025**, de fecha 24 de junio de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
8. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMayPA-0638/2025**, de fecha 15 de abril de 2025, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
9. Factibilidad de suministro de energía eléctrica, no. consecutivo **M-DJ060-PLA-889/2025**, de fecha 08 de julio de 2025, expedida por Comisión Federal de Electricidad.



10. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de inmueble **68324**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
11. Plano de proyecto arquitectónico, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
12. Recibo de pago folio 20251008/23/00007, de fecha 08 de octubre 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 sección primera, de fecha 09 de febrero de 2007, el predio referido se ubica en el **Sub-sector 4.- Los Mercados**, con vocación: **habitacional y mixto**, donde **es permitido el uso habitacional**: unifamiliar; **uso comercial**: venta de abarrotes, comestibles, y comida elaborada sin comedor, panaderías, minisúper, misceláneas, venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas, talleres de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores, y bicicletas, salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías, y laboratorios fotográficos y digitales, bancos y casas de cambio, fondas y comedores; **donde está condicionado el uso comercial**: bodega de productos no perecederos y



bienes muebles, autoservicio, tiendas departamentales, centro comercial, turísticas, talleres automotrices, llanteras, veterinarias, y tiendas de animales, puestos de socorro y centrales de ambulancias, terminales de auto transporte urbano y foráneo, estacionamientos públicos y gasolineras, centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público; **uso industrial**: micro industria, industria doméstica sin riesgo; **uso de equipamiento**: educación, cultura, salud, asistencia social, comercio, abasto, comunicaciones, transporte, recreación, deporte, administración pública, servicios urbanos, se aplicará la normatividad que tiene SEDESOL y la SEDERE; **uso para preservación ecológica**: viveros, bosques, etc., y dónde no está permitido **uso habitacional**: plurifamiliar y dúplex; **uso comercial**: venta de material de construcción y madereras, venta y renta de vehículos y maquinaria, baños públicos, gimnasios y adiestramiento físico, servicio de alquiler de artículos en general, oficinas, despachos y consultorios, representaciones oficiales, embajadas, y oficinas consulares, 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, asilos de ancianos, casas de cuna, otras instituciones de asistencia, guarderías, jardines de niños, 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, galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre, bibliotecas, librerías y web café, internet archivos, templos y lugares para culto, instalaciones religiosas seminarios y conventos, cafés, restaurantes y cenadurías, centros nocturnos y discotecas, cantinas bares, cervecerías y video bares, auditorios, teatros, cines, salas de concierto, cineteca, centros de convenciones, centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles, clubes sociales, salones para banquetes, centros deportivos, boliches, billares,



pistas de patinaje, hoteles, hostales y albergues, agencias funerarias, estaciones del sistema de transporte colectivo, instalaciones portuarias, helipuertos, agencias de correos telégrafos y teléfonos, centrales telefónicas sin atención al público, estaciones repetidoras de comunicación celular y el **uso para infraestructura**: subestaciones eléctricas, planta de tratamiento, etc.; señalando una **densidad media alta de 31 a 40 viv/ha**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) **hasta de 0.70**, un Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) **de 2.10 a 2.80**, número de niveles de construcción de **3 a 4 niveles (planta baja y tres niveles)**, altura permitida de **9 a 12 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 Francisco Canal número oficial 1115, lote 021 catastral, manzana 069 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: 2 LOCALES COMERCIALES PARA RENTA**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) **hasta de 0.70**, un Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) **de 2.10 a 2.80**, número de niveles de construcción de **3 a 4 niveles (planta baja y dos o tres niveles)**, altura permitida de **9 a 12 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 comercio de productos básicos y de servicios** y **1 cajón de estacionamiento por cada 100.00m² para comercio de productos especializados**, 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., 18 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2749/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Francisco Canal número oficial 1115, lote 021 catastral, manzana 069 catastral perteneciente a la colonia Centro 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 GAZCÓN
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ELABORÓ

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

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





2022-2025

US/2749/2025

NUMERO DE TRAMITE: 1512749/2025 FECHA DE INGRESO: 08/10/2025 FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TCH/05/049/25

NUMERO DE LICENCIA ANTERIOR		NUMERO DE EXPEDIENTE:		FECHA DEL RESOLUTIVO:	
-----------------------------	--	-----------------------	--	-----------------------	--

CLAVE CATASTRAL

TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO	DIG.

TRAMITES A SOLICITAR

USO DE SUELO

LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS

☐ CONSTANCIA DE ZONIFICACION

☐ CAMBIO DE USO DE SUELO

☒ LICENCIA DE USO DE SUELO

☐ ACTUALIZACION DE USO DE SUELO

☐ REGULARIZACION DE USO DE SUELO

LICENCIA DE SUBDIVISION Y FUSION

☐ SUBDIVISION no. de lotes: _____ Superf.: _____ m²

☐ FUSION no. de lotes: _____ Superf.: _____ m²

IMAGEN URBANA

☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA

☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B

☐ RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO A Y B

☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C

☐ RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO C

☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA

☐ RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL

TOPOGRAFIA

☐	ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL	mi
☐	DESLINDE	m ²

CONSTANCIAS

☐ NUMERO OFICIAL	☐ CALLE
☐ COLONIA POPULAR	☐ AVANCE DE OBRA
☐ TERMINO DE OBRA	

☐ 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 no. de lotes: _____

☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO

☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL

REGIMEN DE PROPIEDAD EN GONDOMINIO

☐ 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 2 LOCALES COMERCIALES PARA REATA Indicar si se encuentra en centro histórico: SI
DOMICILIO: FRANCISCO CANAL NÚMERO OFICIAL: 1115
ENTRE CALLES: BRAVO E HIDALGO MUNICIPIO: VERACRUZ
LOTE NÚMERO: 021 CATASTRAL MANZANA: 069 CATASTRAL NÚMERO DE VIVIENDAS: _____
COLONIA: CENTRO

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: GLORIA LINDA DEHEZA OROSCO
 DOMICILIO: [REDACTED] NO. OFICIAL: [REDACTED]
 COLONIA: [REDACTED] RFC: [REDACTED] CURP: [REDACTED]
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: [REDACTED] NOMBRE DEL CONTACTO: [REDACTED]
 CORREO ELECTRÓNICO: [REDACTED]
 TELÉFONO LOCAL: 7 [REDACTED] ☒ Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno.
 CELULAR: [REDACTED] ☐ [REDACTED] FIRMA: [REDACTED]

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

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: _____

PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA

EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

NOMBRE O RAZÓN 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 RAZÓN 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

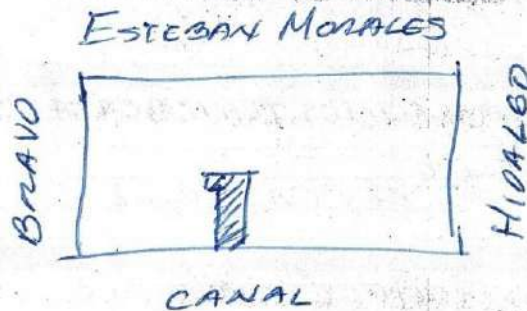
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A: _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA: _____

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZÓN 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 LOCALIZACION

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 información de una autoridad competente, debidamente fundados y motivados. Usted podrá consultar el aviso de privacidad integral en: transparencia@veracruzmunicipio.gob.mx así como en el área de recepción de las instalaciones de la Ventanilla Única.

202 VERACRUZ
 H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
 DE DIRECCIÓN DE CIUDADES Y DESARROLLO URBANO

11 NOV 2025

RECIBIDO

ORIGINAL DE CENTRO HISTÓRICO

HORA 1:00 pm

SELLO DE RECEPCIÓN