



H. Veracruz, Ver., 27 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2770/2025.

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle J. B. Lobo, lote 20, manzana 54, zona 1 perteneciente a la colonia Pocitos y Rivera del Municipio de Veracruz, Ver.

C. RICARDO RAMÍREZ TEJEDA 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 20 de noviembre de 2025, signada por **C. Ricardo Ramírez Tejeda**, para el predio ubicado en calle J. B. Lobo, lote 20, manzana 54, zona 1 perteneciente a la colonia Pocitos y Rivera del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 37036, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 4104, volumen 206, de la sección primera, de fecha 08 de mayo de 2025, y con número de cuenta catastral [REDACTED], quien manifiesta destinar el predio para **Uso Mixto: Casa habitación y refaccionaria**; 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. Ricardo Ramírez Tejeda**, mediante Escritura Pública Número 37036, libro 809, de fecha 09 de abril de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 10, 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 del propietario, **C. Ricardo Ramírez Tejeda**, con clave [REDACTED].
3. Constancia de no adeudo fiscal correspondiente al 2025, con clave catastral [REDACTED], no. de folio [REDACTED], de fecha [REDACTED], expedido por la Dirección de Ingresos del H. Ayuntamiento de Veracruz.
4. Constancia de Zonificación, no. oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/2410/2025**, de fecha 13 de junio 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-1500/2025**, de fecha 09 de octubre de 2025, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
6. Factibilidad de remodelación, no. de oficio **DPCMVER/A/1640/2025**, de fecha 06 de octubre de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
7. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **846 110 203 884**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
8. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de inmueble **81140**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
9. Plano de proyecto arquitectónico existente, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
10. Recibo de pago folio 20251120/28/00020, de fecha 20 de noviembre de 2025.



ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle J. B. Lobo, lote 20, manzana 54, zona 1 perteneciente a la colonia Pocitos y Rivera 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 14, J.B. Lobos**, tramo vial de Miguel Ángel de Quevedo antes Circunvalación a calle 18, con vocación **habitacional y comercio local, ID: 14**, señalando una **densidad máxima 201viv/ha**, para predios con una superficie hasta de 500.00m²; **donde es permitido el uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar; **uso mixto bajo:** cuando en la planta baja o primer nivel presenta un uso distinto al habitacional, y los niveles superiores son habitacionales. Con base en los niveles permisibles asignados, 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 primaria o principal; donde **está condicionado el uso para infraestructura;** y donde **no está permitido el uso industrial** con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de 240%, equivalente a **3 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), 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 calle J. B. Lobo, lote 20, manzana 54, zona 1 perteneciente a la colonia Pocitos y Rivera 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 MIXTO: CASA HABITACIÓN Y REFACCIONARIA;** señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de 240%, equivalente a **3 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 vivienda para habitacional unifamiliar de hasta 120.00m² y 1 cajón de estacionamiento por cada 50.00m² para refaccionarias**, 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 GAZCON
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ELABORÓ



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

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





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

US/2770/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: US/2770/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-1050-
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 8/8/2

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
4104	206	08	05	25	17

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

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			☐ MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN		
☐ CAMBIO DE PROYECTO		m ²	☐ SUBDIVISIÓN	lotes: <u> </u>	Superf.: <u> </u> m ²	☐ AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO		
☐ DEMOLICIÓN		m ²	☐ FUSIÓN	lotes: <u> </u>	Superf.: <u> </u> m ²	☐ PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN		
☐ BARDAS largo: <u> </u> ml alto: <u> </u> ml			IMAGEN URBANA			☐ ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN		
☐ ESTACIONAMIENTO <u> </u> cajones		m ²	☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA			☐ ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)		
☐ PATIOS DESCUBIERTOS		m ²	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B			☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL	superficie: <u> </u> m ² número de lotes: <u> </u>	
☐ CISTERNAS		m ³	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B			☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO		
☐ TANQUES SUBTERRANEOS		m ³	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C			☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL	superficie: <u> </u> m ² número de lotes: <u> </u>	
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES		ml	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C			REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO		
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA		m ³	☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA			☐ CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO		
☐ OTRAS LICENCIAS: <u> </u>			☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA			☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN		
☐ ADECUACIÓN DE LOCAL COMERCIAL		m ²	TOPOGRAFÍA			☐ CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN		
☐ REMODELACIÓN DE FACHADA		m ²	☐ ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL <u> </u> ml					
☐ LICENCIA DE VÍA PÚBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.			☐ DESLINDE <u> </u> m ²					
tipo de obra: <u> </u> long: <u> </u> ml			CONSTANCIAS					
☐ LICENCIA DE VÍA PÚBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES			☐ NÚMERO OFICIAL	☐ CALLE				
<u> </u> días: <u> </u> longitud: <u> </u> ml			☐ COLONIA POPULAR	☐ AVANCE DE OBRA				
			☐ TÉRMINO DE OBRA					

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Residencia y Casa Habitación Familiar Indicar si se encuentra en centro histórico:

DOMICILIO: J.B. Lobo NÚMERO OFICIAL: 1922

ENTRE CALLES: Av. Catorce y Av. Quince MUNICIPIO: Veracruz, Ver.

LOTE NÚMERO: 20 MANZANA: 54 NÚMERO DE VIVIENDAS:

COLONIA: Pocitos y Rivera

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Diego Ramirez Tejeda

DOMICILIO: NO OFICIAL:

COLONIA: RFC: CURP:

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:

DOMICILIO: NO OFICIAL:

COLONIA: RFC: CURP:

CÉDULA PROFESIONAL: REGISTRO MUNICIPAL: REGISTRO S:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRÓNICO:

TELÉFONO LOCAL:

CELULAR:

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTONICO**

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
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: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
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: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
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: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
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 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@veracruzmunipio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

20 NOV 2025

RECIBIDO

SELLO DE RECEPCIÓN