



H. Veracruz, Ver., a 28 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2775/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en boulevard Hacienda Mata de Pita, lote 71, manzana 41 perteneciente al fraccionamiento Hacienda Paraíso del Municipio de Veracruz, Ver

INMOBILIARIA KIREY, S.A. DE C.V.
C. JON GURUTZ REMENTERIA SEMPÉ
PRESENTE

TIENDAS 3B, 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 21 de noviembre de 2025, signada por **Tiendas 3B, S. A. de C. V.**, representada por **C. Pablo Augusto Gutiérrez Grayet**, quien toma en arrendamiento la superficie **total** del predio, propiedad de **Inmobiliaria Kirey, S.A. de C.V.** representada por **C. Jon Gurutz Rementeria Sempé**, ubicado en boulevard Hacienda Mata de Pita, lote 71, manzana 41 perteneciente al fraccionamiento Hacienda Paraíso del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **m²**, según consta en Escritura pública número 11837, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 8459, volumen 423, de la sección primera, de fecha 13 de septiembre de 2013, y 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 moral, denominada **Inmobiliaria Kirey, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 11837, libro 198, de fecha 17 de diciembre de 2011, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 5, de la Novena Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de San Rafael, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral, **Inmobiliaria Kirey, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 20427, volumen 156, de fecha 09 de noviembre de 2010, 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.
3. Poder que otorga **Inmobiliaria Kirey, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Jon Gurutz Rementeria Sempé** mediante Escritura pública número 36411, volumen 399, de fecha 28 de enero de 2022, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 27, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
4. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Jon Gurutz Rementeria Sempé**, con clave **.**





H. Veracruz, Ver., a 28 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2775/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en boulevard Hacienda Mata de Pita, lote 71, manzana 41 perteneciente al fraccionamiento Hacienda Paraíso del Municipio de Veracruz, Ver

5. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED].
6. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED], que suscriben **Inmobiliaria Kirey, S. A. de C. V.**, representada por el **C. Jon Gurutz Rementeria Sempé** como "la arrendadora" y por otra parte **Tiendas 3B, S. A. de C. V.**, representada por el **C. Edgar Arturo Lara Fajardo**, como "el arrendatario".
7. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Tiendas 3B, 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 Número 145, con sede en la ciudad de México, D.F., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
8. Poder que otorga **Tiendas 3B, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Pablo Augusto Gutiérrez Gravet**, 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, D.F.
9. Credencial para votar como identificación oficial del apoderado legal, **C. Pablo Augusto Gutiérrez Gravet**, con clave [REDACTED].
10. Constancia de zonificación, oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/1902/2024**, de fecha 30 de agosto de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
11. Factibilidad de construcción, no. de oficio **DPCMVER/A/0544/2025**, de fecha 15 de abril de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
12. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMayPA-0875/2025**, de fecha 04 de junio de 2025, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
13. Factibilidad de suministro de energía eléctrica, no. consecutivo **M-DJ060-PLA-626/2025**, de fecha 30 de abril de 2025, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
14. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de inmueble **317796**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
15. Plano de proyecto arquitectónico, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
16. Recibo de pago folio 20251121/28/00017, de fecha 21 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 **Distrito 7, Hacienda Paraíso**, con vocación **habitacional**, ID: **D07**, señalando una **densidad máxima 268 viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 201.00m², **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**





VERACRUZ

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 28 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2775/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en boulevard Hacienda Mata de Pita, lote 71, manzana 41 perteneciente al fraccionamiento Hacienda Paraíso 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
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO
Vo. Bo.

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





H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2022-2025

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: 15/2775/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO:
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE FECHA DEL RESOLUTIVO:

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.
8459	423	13	09	2013	17							

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

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

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

DOMICILIO: BOULEVARD HACIENDA MATA DE PITA NÚMERO OFICIAL: 361

ENTRE CALLES: ENTRE HACIENDA MANDINGA Y HACIENDA GARABATO MUNICIPIO: VERACRUZ, VER.

LOTE NUMERO: 71 MANZANA: 41 NUMERO DE VIVIENDAS:

COLONIA: FRACC. HACIENDA PARAISO

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

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

DOMICILIO: AV. PRESIDENTE MASARIK NO OFICIAL: 8

COLONIA: POLANCO V SECCION. CD. DE MEXICO RFC: TTB-040915-CY9 CURP:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:

CORREO ELECTRONICO: bajo protesta de decir verdad, juro que

TELÉFONO LOCAL: el inmueble no se encuentra en

CELULAR: estado litigioso alguno

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-TERS-207-19 REGISTRO S.S.A. 11 DPCS-084

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRONICO:

TELÉFONO LOCAL:

CELULAR:

PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

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 CÁLCULO 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 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,
-) Entregar a los ciudadanos las autorizaciones emitidas, por lo que se comunica que no se efectuarán tratamientos adicionales a los que no realizarán transferencias que requieran su consentimiento, salvo aquellas que sean necesarias para atender requerimientos de una autoridad competente, debidamente fundados y motivados.

Información de una autoridad competente, debidamente fundados y motivados.
podrá consultar el aviso de privacidad integral en: transparencia@veracruzmunipicio.gob.mx así como en el área de recepción

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

21 NOV 2025

RECIBIDO

SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS

FIRMA _____

HORA 10:53 am

SELLO DE RECEPCIÓN

PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

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 CÁLCULO 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 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,

) 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.

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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

21 NOV 2025

RECIBIDO

SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS

10:53 am

SELLO DE RECEPCIÓN