



H. Veracruz, Ver., a 02 de diciembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2784/2025.

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calzada Manuel de Jesús Clouthier, numero oficial 6397, fracción del lote 4, manzana 036 catastral, perteneciente a la Ex Hacienda Buena Vista del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. RAÚL GRAPPIN LANGLE  
PRESENTE**

**SERVICIO REGIO TRECE, S. A. DE C. V.  
C. JESÚS MANUEL GARCÍA SILVA  
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 **Actualización de Licencia de Uso de Suelo**, de fecha 25 de noviembre de 2025, propiedad de **C. Raúl Grappin Langle**, quien entrega en arrendamiento la superficie **total** del predio a **Servicio Regio Trece, S. A. de C. V.**, representado por **C. Jesús Manuel García Silva**, ubicado en calzada Manuel de Jesús Clouthier, numero oficial 6397, fracción del lote 4, manzana 036 catastral, perteneciente a la Ex Hacienda Buena Vista del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **m²**, según consta en Escritura Pública Número 21806, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 11620, Volumen 581, de la sección primera, de fecha 18 de noviembre de 2016; y con número de cuenta catastral **;** el cual manifiesta destinar para **Uso Comercial: Estación de Servicio: Gasolinera;** 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. Raúl Grappin Langle**, mediante Escritura Pública Número 21806, libro 261, de fecha 14 de octubre de 2016, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 20 de la Décima 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. Raúl Grappin Langle**; con clave **;**
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral **;**
4. Contrato de arrendamiento, de fecha **;**, que suscriben **C. Raúl Grappin Langle**, en su carácter de "arrendador" y por otra parte **Servicio Regio Trece, S. A. de C. V.**, en su carácter de "arrendatario".
5. Acredita su constitución la persona moral, **Servicio Regio Trece, S.A. de C.V.**, mediante Escritura Pública Número 1570, volumen 23, de fecha 21 de octubre de 2015 pasado ante la fe de la Notaría







H. Veracruz, Ver., a 02 de diciembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2784/2025.

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calzada Manuel de Jesús Clouthier, número oficial 6397, fracción del lote 4, manzana 036 catastral, perteneciente a la Ex Hacienda Buena Vista del Municipio de Veracruz, Ver.

- Pública no. 3, con sede en la ciudad de Nacajuca, Tabasco, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
6. Poder que otorga **Servicio Regio Trece, S.A. de C.V.**, a favor de **C. Jesús Manuel García Silva**, mediante Escritura Pública Número 1607, volumen 23, de fecha 27 de noviembre de 2015, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 3, con sede en la ciudad de Nacajuca, Tabasco, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
  7. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Jesús Manuel García Silva**, con clave [REDACTED]
  8. Licencia de Uso de Suelo anterior, oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/1048/2023**, de fecha 31 de mayo de 2023, expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
  9. Anuencia de Protección Civil, oficio no. **DPCMVER/A/1179/2025**, de fecha 28 de julio de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
  10. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **847 990 701 396**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
  11. Contrato de suministro de agua en pipa, de fecha 18 de marzo de 2021, que celebran, C. Gonzalo Benítez Ramos en su carácter de "arrendadora" y por otra parte Servicio Regio Trece, S. A. de C. V. en su carácter de "arrendatario".
  12. Manifiesto de generador, transporte y disposición final, tratamiento o reutilización de residuos de manejo especial, No. de manifiesto **2024/6689**, de fecha 21 de junio de 2024, expedido por la Secretaría de Medio Ambiente (SEDEMA).
  13. Renovación de autorización condicionada para el acopio, almacenamiento temporal, tratamiento y disposición final de residuos de manejo especial, oficio **SEDEMA/DCCEA/349/2024**, de fecha 15 de enero de 2024, expedido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).
  14. Planos de proyecto arquitectónico existente, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
  15. Recibo de pago folio 20251125/07/00042, de fecha 25 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 28, Carretera Federal 140 Xalapa-Veracruz**, tramo vial de Miguel Alemán a Carr. a Dos Lomas, con vocación **Industria y Comercio Regional, ID: 28, donde es permitido: uso comercial a nivel sector:** comercios o servicios que por sus características sirven a un área mayor que el distrito. No se permite su ubicación en vialidades locales; **uso**





**de equipamiento:** para vialidad regional para los subsistemas: educación, cultura, recreación, deporte, comercio, salud, asistencia social y administración pública y para vialidad primaria para los subsistemas: abasto y servicios urbanos; **uso para infraestructura:** antenas de telecomunicaciones, radiodifusión, entre otros (TLC), instalaciones para la Clasificación de Residuos Sólidos o material recuperable no perecedero u orgánico (CRS); **uso industrial:** para industria ligera y mediana.; **donde está condicionado uso para infraestructura:** Instalaciones asociadas al buen funcionamiento del tendido de la red eléctrica (ELE), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de agua potable (HID), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de drenaje sanitario (SAN), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de gas (GAS); donde **no aplica el uso habitacional ni el uso mixto y no está permitido uso industrial** para industria pesada, donde no aplica densidad máxima, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **320%**, 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), 39 y 40 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, esta dirección expide la presente:

### ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO

Para el predio ubicado en calzada Manuel de Jesús Clouthier, numero oficial 6397, fracción del lote 4, manzana 036 catastral, perteneciente a la Ex Hacienda Buena Vista 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: ESTACIÓN DE SERVICIO: GASOLINERA**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **320%**, 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.

El proyecto deberá proporcionar, **1 cajón de estacionamiento por cada 100.00 m<sup>2</sup> para estaciones de servicio**, de acuerdo con lo estipulado en la Licencia de Uso de Suelo anterior, oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/1048/2023**, de fecha 31 de mayo de 2023, expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.

Esta Actualización 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:





- 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**

**ARQ. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA**  
**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO**  
**Vo. Bo.**

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





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: \_\_\_\_\_



**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**

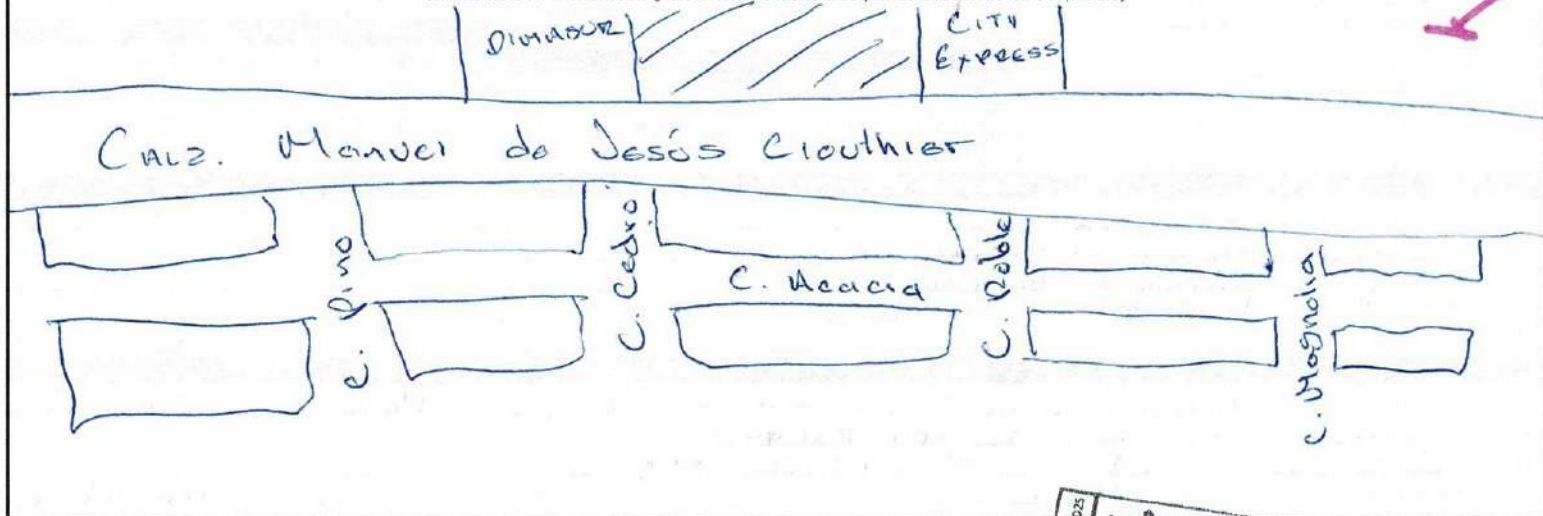
NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_  
DOMICILIO: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_  
CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_  
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_  
CORREO ELECTRONICO: \_\_\_\_\_  
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 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@veracruzmuniciplio.gob.mx](mailto:transparencia@veracruzmuniciplio.gob.mx) así como en el área de recepción de las

**H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**

25 NOV 2025

**RECIBIDO**

FIRMA

HORA

**SELLO DE RECEPCIÓN**