



H. Veracruz, Ver., 08 de diciembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2805/2025.

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida La Fragua número oficial 1648, lote 20, manzana 52 perteneciente a la colonia Ignacio Zaragoza del Municipio de Veracruz, Ver.

C. DANIEL BÁEZ TEMIX 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 01 de diciembre de 2025, signada por **C. Daniel Báez Témix**, para el predio ubicado en avenida La Fragua número oficial 1648, lote 20, manzana 52 perteneciente a la colonia Ignacio Zaragoza del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **m²**, según consta en Escritura pública número 9716, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 8913, volumen 446, de la sección primera, de fecha 02 de octubre de 2024, y con número de cuenta catastral **_____**, quien manifiesta destinar el predio para **Uso Comercial: 7 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. Daniel Báez Témix**, mediante Escritura pública número 9716, libro 145, de fecha 08 de agosto de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 37, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en el municipio de La Antigua, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para Votar como identificación oficial del propietario, **C. Daniel Báez Témix**, con clave **_____**.
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral **_____**.
4. Alineamiento y No. Oficial, folio **A-7204/25**, de fecha 08 de agosto de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.
5. Constancia de Zonificación, no. oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/2665/2025**, de fecha 28 de octubre de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
6. Factibilidad de construcción, no. de oficio **DPCMVER/A/1788/2025**, de fecha 24 de octubre de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
7. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMAyPA-1750/2025**, de fecha 27 de noviembre de 2025, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
8. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **849 250 102 572**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
9. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de inmueble **23314**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).



ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida La Fragua número oficial 1648, lote 20, manzana 52 perteneciente a la colonia Ignacio Zaragoza del Municipio de Veracruz, Ver.

10. Plano de proyecto arquitectónico existente, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.

11. Recibo de pago folio 20251201/09/00020, de fecha 01 de diciembre 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 70, La Fragua**, tramo vial de Horacio Díaz a Américas, con vocación **Habitacional y comercio local, ID: 70**, señalando una **densidad máxima 335viv/ha**, para predios con una superficie de 201.00m² a 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 distrito:** comercio y servicios especializados que sirven a un distrito, siempre y cuando, no genere impacto urbano o ambiental negativo a la zona en la que se ubique., **uso de equipamiento** para vialidad secundaria; 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 400%, equivalente a 5 niveles máximo de construcción (planta baja y cuatro 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 avenida La Fragua número oficial 1648, lote 20, manzana 52 perteneciente a la colonia Ignacio Zaragoza 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: 7 LOCALES COMERCIALES PARA RENTA**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 400%, equivalente a 5 niveles máximo de construcción (planta baja y cuatro 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 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 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



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

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS

Y DESARROLLO URBANO

US/2805/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: US/2805/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TDO-COS01
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 894

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
<u>8913</u>	<u>446</u>	<u>02</u>	<u>10</u>	<u>2024</u>	<u>17</u>

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

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	
☐ VECES	m ²
☐ OBRA NUEVA	m ²
☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA	m ²
☐ REMODELACIÓN	m ²
☐ REGULARIZACIÓN	m ²
☐ AMPLIACIÓN	m ²
☐ CAMBIO DE PROYECTO	m ²
☐ DEMOLICIÓN	m ²
☐ BARDAS largo: <u> </u> ml alto: <u> </u> ml	m ²
☐ ESTACIONAMIENTO <u> </u> cajones	m ²
☐ PATIOS DESCUBIERTOS	m ²
☐ CISTERNAS	m ³
☐ TANQUES SUBTERRANEOS	m ³
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	ml
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA	m ³
☐ OTRAS LICENCIAS:	
☐ REMODELACION INTERIOR	m ²
☐ REMODELACIÓN DE FACHADA	m ²
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.	
tipo de obra: <u> </u> long.: <u> </u> ml	
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES	
<u> </u> días: <u> </u> longitud: <u> </u> ml	

USO DE SUELO	
☐ CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN	
☐ CAMBIO DE USO DE SUELO	
☒ LICENCIA DE USO DE SUELO	
☐ ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO	
☐ REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO	
LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION	
☐ SUBDIVISION	lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> m ²
☐ FUSION	lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> m ²
IMAGEN URBANA	
☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA	
☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B	
☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B	
☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C	
☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C	
☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	
☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	
TOPOGRAFIA	
☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL	<u> </u> ml
☐ DESLINDE	<u> </u> m ²
CONSTANCIAS	
☐ NUMERO OFICIAL	☐ CALLE
☐ COLONIA POPULAR	☐ AVANCE DE OBRA
☐ TERMINO DE OBRA	

LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS	
☐ CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL	
☐ ORDEN DE PUBLICACIÓN	
☐ PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL	
☐ DICTAMEN TECNICO LEGAL	
☐ RELOTIFICACIÓN	
☐ MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	
☐ AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO	
☐ PRORROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	
☐ ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTIA 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: <u> </u> m ² número de lotes: <u> </u>
☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO	
☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL	superficie: <u> </u> m ² número de lotes: <u> </u>
REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
☐ 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: <u>Locales Comerciales en Venta</u>	Indicar si se encuentra en centro histórico: <u> </u>
DOMICILIO: <u>La Fénix</u>	NÚMERO OFICIAL: <u>1648</u>
ENTRE CALLES: <u>Bolivia y Rafael Freyre</u>	MUNICIPIO: <u> </u>
LOTE NÚMERO: <u>20</u>	MANZANA: <u>52</u>
NUMERO DE VIVIENDAS: <u> </u>	
COLONIA: <u>Zatagora</u>	

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: <u>Daniel Boez Ferriz</u>	NO. OFICIAL: <u> </u>
DOMICILIO: <u> </u>	CURP: <u> </u>
COLONIA: <u> </u>	RFC: <u> </u>
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: <u> </u>	NOMBRE DEL CONTACTO: <u> </u>
CORREO ELECTRÓNICO: <u> </u>	Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno
TELÉFONO LOCAL: <u> </u>	
CELULAR: <u> </u>	

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: <u> </u>	NO. OFICIAL: <u> </u>
DOMICILIO: <u> </u>	CURP: <u> </u>
COLONIA: <u> </u>	RFC: <u> </u>
CÉDULA PROFESIONAL: <u> </u>	REGISTRO MUNICIPAL: <u> </u>
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: <u> </u>	REGISTRO S.S.A. <u> </u>
CORREO ELECTRÓNICO: <u> </u>	
TELÉFONO LOCAL: <u> </u>	

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

NOMBRE O RAZON 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 RAZON 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

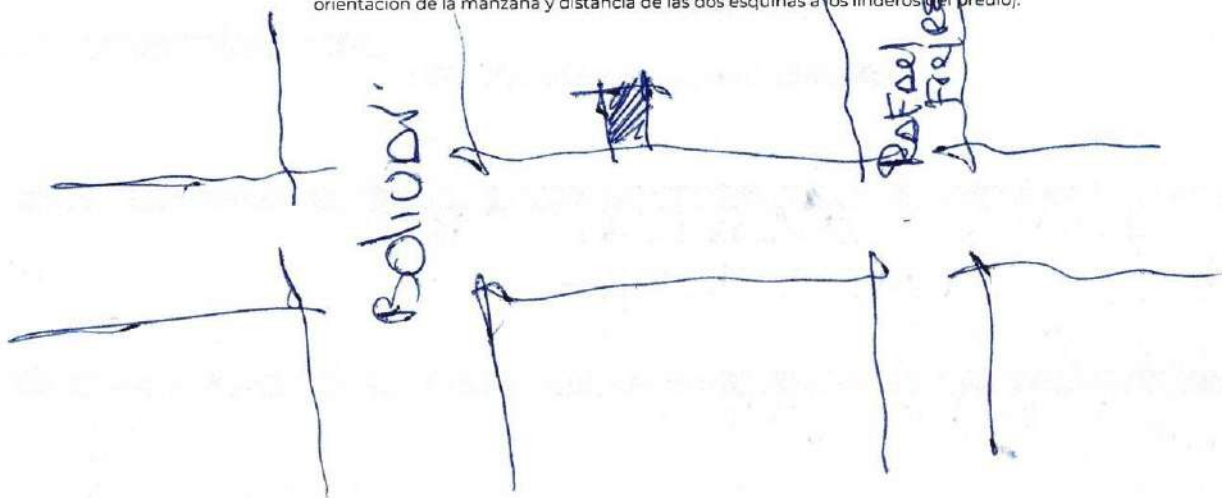
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZON 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 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@veracruzmunipio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2025	VERACRUZ	SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS
2022		
01 DIC 2025		
SELLO DE RECEPCIÓN		
FIRMA	NOGA	