



H. Veracruz, Ver., a 19 de diciembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2869/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Acueducto (Bugambilias), lotes 5 y 6, manzana 31 perteneciente a la colonia Rafael Díaz Serdán del Municipio de Veracruz, Ver.

C. DOLORES PATRICIA RODRÍGUEZ NAVARRETE 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 12 de diciembre de 2025, signada por **C. Dolores Patricia Rodríguez Navarrete**, para el predio ubicado en calle Acueducto (Bugambilias), lotes 5 y 6, manzana 31 perteneciente a la colonia Rafael Díaz Serdán del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **m²**, según consta en Escritura pública número 66420, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 2091, volumen 105, de la sección primera, de fecha 28 de febrero de 2025, y con número de cuenta catastral **;** quien manifiesta destinar el predio para **Uso Comercial: Local comercial y almacén 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. Dolores Patricia Rodríguez Navarrete**, mediante Escritura Pública número 66420, Volumen 2735, de fecha 30 de diciembre de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 17, 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. Dolores Patricia Rodríguez Navarrete**; con clave **;**
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con clave catastral **;**
4. Deslinde Municipal, oficio no. **D-1964/25**, de fecha 11 de marzo de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
5. Constancia de Zonificación, oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/2212/2025**, de fecha 11 de marzo de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
6. Fe de erratas de la constancia de Zonificación, oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/1059/2025**, de fecha 10 de junio 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/2021/2025**, de fecha 19 de noviembre de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
8. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMAyPA-1686/2025**, de fecha 12 de noviembre de 2025, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
9. Recibo de pago del servicio de energía eléctrica, no. de servicio **849 200 700 223**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
10. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de inmueble **288590**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).



11. Planos de proyecto arquitectónico, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
12. Recibo de pago folio 20251212/23/00037, de fecha 12 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 28, Carretera Fed. 140 Xalapa - Veracruz**, tramo vial de Miguel Alemán a Carr. a Dos Lomas, con vocación **Industria y Comercio Regional, ID: 28, donde no aplica el uso habitacional ni el uso mixto, donde está permitido el 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; el **uso de equipamiento** para vialidad regional para los subsistemas de educación, cultura, recreación, deporte, comercio, salud, asistencia social, administración pública y para vialidad primaria para los subsistemas de abastos y servicios urbanos, el **uso industrial:** para industria ligera y mediana, el **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); donde está condicionado el **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) y donde **no está permitido el uso industrial:** para industria pesada; 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), 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 Acueducto (Bugambilias), lotes 5 y 6, manzana 31 perteneciente a la colonia Rafael Díaz Serdán 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: LOCAL COMERCIAL Y ALMACÉN PARA RENTA**; 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 cada 50.00m² para comercios de productos básicos, 1 cajón de estacionamiento por cada 100.00m² para comercios de productos especializados y 1 cajón de estacionamiento por cada 100.00m² para almacenamiento y abasto**, 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:

- 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



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





45/2869/2025

NÚMERO DE TRAMITE: DS/2869/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TPU-USD-916

NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO:

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
2091	105	28	02	2025	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	
☐ INICIO DE OBRA PARCIAL	_____ m ²	☐ CAMBIO DE USO DE SUELO		☐ ORDEN DE PUBLICACIÓN	
☐ OBRA NUEVA	_____ m ²	☒ LICENCIA DE USO DE SUELO		☐ PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL	
☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA	_____ m ²	☐ ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO		☐ DICTAMEN TÉCNICO LEGAL	
☐ REMODELACIÓN	_____ m ²	☐ REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO		☐ RELOTIFICACIÓN	
☐ REGULARIZACIÓN	_____ m ²	LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN		☐ MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	
☐ AMPLIACIÓN	_____ m ²	☐ SUBDIVISIÓN	lotes: _____ Superf.: _____ m ²	☐ AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO	
☐ CAMBIO DE PROYECTO	_____ m ²	☐ FUSIÓN	lotes: _____ Superf.: _____ m ²	☐ PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	
☐ DEMOLICIÓN	_____ m ²	IMAGEN URBANA		☐ ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	
☐ BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml		☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA		☐ ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)	
☐ ESTACIONAMIENTO _____ cajones	_____ m ²	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B		☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: _____ m ² número de lotes: _____	
☐ PATIOS DESCUBIERTOS	_____ m ²	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B		☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO	
☐ CISTERNAS	_____ m ³	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C		☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: _____ m ² número de lotes: _____	
☐ TANQUES SUBTERRANEOS	_____ m ³	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C		REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	_____ ml	☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA		☒ CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA	_____ m ³	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA		☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN	
☐ OTRAS LICENCIAS: _____		TOPOGRAFÍA		☐ CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN	
☐ ADECUACIÓN DE LOCAL COMERCIAL	_____ m ²	☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ ml			
☐ PERMISO REMODELACIÓN FACHADA	_____ m ²	☐ DESLINDE _____ m ²			
☐ RUPTURA Y REPOSICIÓN DE BANQUETA Y/O VIALIDAD POR OBRAS Y/O INTRODUCCIÓN DE SERVICIOS		CONSTANCIAS			
tipo de obra: _____ long.: _____ ml		☐ NUMERO OFICIAL	☐ CALLE		
☐ COLOCACIÓN DE MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN, TAPIALES, ETC.		☐ COLONIA POPULAR	☐ AVANCE DE OBRA		
días: _____ longitud. _____ ml		☐ TERMINO DE OBRA			

PREDIO DESTINADO PARA: LOCAL PARA RENTA (ALMACEN) Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐

DOMICILIO: CALLE ACUEDUCTO NÚMERO OFICIAL: 355-1

ENTRE CALLES: AV BUGAMBILIAS Y AV. VIOLETAS MUNICIPIO: Veracruz, Ver.

LOTE NÚMERO: 5 Y 6 MANZANA: 31 NÚMERO DE VIVIENDAS: _____

COLONIA: RAFAEL DIAZ SERDAN

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Dolores Patricia Rodriguez Navarrete

DOMICILIO: El mismo NO. OFICIAL: _____

COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____ NOMBRE DEL CONTACTO: _____

CORREO ELECTRÓNICO: _____

TELEFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____

Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno: _____ FIRMA: _____

NOMBRE O RAZON SOCIAL: **ARQ ARTURO GABRIEL CABADA RUEDA**

DOMICILIO: **[REDACTED]** NO. OFICIAL: **[REDACTED]**

COLONIA: **[REDACTED]** RFC: **[REDACTED]** CURP: **[REDACTED]**

CEDULA PROFESIONAL: **5941566** REGISTRO MUNICIPAL: **PRO CARA 119 12** REGISTRO S.S.A. **DPCS 0126**

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: **[REDACTED]**

CORREO ELECTRONICO: **[REDACTED]**

TELÉFONO LOCAL: **[REDACTED]**

CELULAR: **[REDACTED]**

**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 CÁLCULO 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 _____

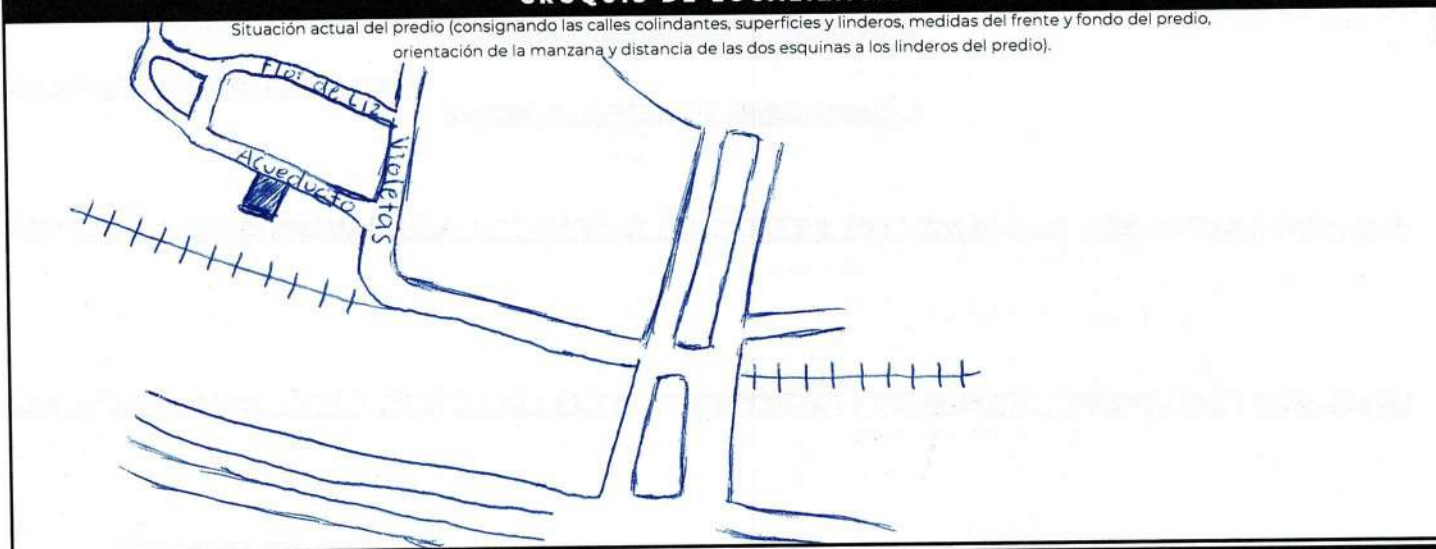
EN INSTALACIONES

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



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@veracruzmuniciplio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

12 DIC 2025

RECIBIDO
SELLA DE RECEPCIÓN DE TRÁMITES
SELLA DE RECEPCIÓN