



H. Veracruz, Ver., a 19 de diciembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2870/2025.
ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida 20 de noviembre número oficial 142, fracción de los lotes 46 y 48, manzana 116 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

C. RICARDO ZACARIAS FERRER TAIBO Y COPROPIETARIOS 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 12 de diciembre de 2025, signada por **C. Ricardo Zacarias Ferrer Taibo**, para el predio ubicado en avenida 20 de noviembre número oficial 142, fracción de los lotes 46 y 48, manzana 116 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **1,000.00 m²**, según consta en Escritura pública número 16395, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 9356, volumen 468, de la sección primera, de fecha 13 de agosto de 2010 y con número de cuenta catastral **10010511601700000**, el cual manifiesta destinar para **Uso Comercial: Oficinas y taller de reparación de vehículos**; 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 Zacarias Ferrer Taibo y copropietarios**, mediante Escritura pública número 16395, libro 458, de fecha 15 de junio de 2010, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 16, 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 Zacarias Ferrer Taibo**, con clave **10010511601700000**.
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral **10010511601700000**.
4. Licencia de Uso de Suelo anterior, oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/5420/2021**, de fecha 26 de octubre de 2021, expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
5. Contrato para la prestación del suministro de energía eléctrica, solicitud no. **J06007632810**, de fecha 28 de noviembre de 2025, expedido por Comisión Federal de Electricidad (CFE).
6. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de cuenta **6572**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
7. Plano de proyecto arquitectónico existente, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
8. Recibo de pago folio 20251212/23/00050, de fecha 12 de diciembre de 2025.



Una vez constatado en el Programa de Ordenamiento, Mejoramiento y Revitalización del Centro Histórico de Veracruz, publicado en la Gaceta Oficial del Estado no. Extraordinario 15 en fecha 12 de enero de 2007, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 3044, volumen 153, de la sección primera, de fecha 09 de febrero de 2007, el predio referido se ubica en el **Sub-sector 4.- Los mercados**, con vocación: **habitacional y mixto**, donde **está permitido el uso habitacional**: unifamiliar y plurifamiliar; **uso comercial**: tiendas de autoservicio, departamentales, turísticas, oficinas, despachos, consultorios, galerías de arte, museos, centros de exposiciones, temporales y al aire libre, bibliotecas, librerías y web café internet archivos, templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos, auditorios, teatro, cines, salas de concierto, cineteca, centros de convenciones, centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles, clubes sociales, salones para banquetes; **uso de equipamiento**: educación y cultura, se aplicará la normatividad que tiene SEDESOL y la SEDERE; donde **está condicionado el uso Comercial**: venta de abarrotes, comestibles, y comida elaborada sin comedor, panaderías, minisúper, misceláneas, venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas, talleres de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores y bicicletas, gimnasios y adiestramiento físico, salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías y laboratorios fotográficos y digitales, servicio de alquiler de artículos en general, representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares, bancos y casas de cambio, asilos de ancianos, casas de cuna, otras instituciones de asistencia, guarderías y jardines de niños, y escuelas para niños atípicos, escuelas primarias, academias de danza, belleza, contabilidad, computación e idiomas, escuelas secundarias y secundarias técnicas, escuelas preparatorias, institutos técnicos, centro de capacitación, cch, Conalep, vocacionales, politécnicos, tecnológicos, universidades, centros de estudio de posgrado y escuelas normales, cafés, restaurantes y cenadurías, fondas y comedores, centros nocturnos y discotecas, cantinas bares, cervecerías y video bares, hoteles, hostales y albergues, instalaciones portuarias, agencias de correos, telégrafos y teléfonos, centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público; **el uso industrial**: microindustria, industria doméstica, sin riesgo; **uso de equipamiento**: salud, asistencia social, comercio, abasto, comunicaciones, transporte, recreación, deporte, administración pública y servicios urbanos, se aplicará la normatividad que tiene SEDESOL y la SEDERE; **uso para preservación ecológica**: viveros, bosques, etc.; donde no **está permitido el uso habitacional**: dúplex; **uso comercial**: bodegas de productos perecederos y bienes muebles, venta de material de construcción y maderas, centro comercial, venta y/o renta de vehículos y maquinaria, talleres automotrices, baños públicos, hospital de urgencias, de especialidades, general y centro médico, centros de salud, clínicas de urgencia y clínicas en general, laboratorios dentales de



análisis clínicos y radiografías, veterinarias y tiendas de animales, centros deportivos, boliche, billares, pistas de patinajes, puestos de socorro y centrales de ambulancias, funerarias, terminales de auto transporte urbano y foráneo, estaciones del sistema de transporte colectivo y estacionamientos públicos y gasolineras, helipuertos, centrales telefónicas sin atención al público, estaciones repetidoras de comunicación celular; **uso para infraestructura:** subestaciones eléctricas, planta de tratamiento, etc., señalando una **densidad muy alta de más de 61 viv/ha**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de **0.70**, un Coeficiente de utilización de Suelo (CUS) de **0.70 a 1.40** y hasta **2 niveles de construcción (planta baja y un nivel)**, altura permitida de **3 a 6 metros**; nivel patrimonial: **arquitectura patrimonial histórica**.

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 avenida 20 de noviembre número oficial 142, fracción de los lotes 46 y 48, manzana 116 catastral perteneciente a la colonia Centro 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: OFICINAS Y TALLER DE REPARACIÓN DE VEHÍCULOS**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de **0.70**, un Coeficiente de utilización de Suelo (CUS) hasta de **1.40**, equivalente a **2 niveles de construcción (planta baja y un nivel)**.

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 50.00m² de construcción para oficinas y taller de reparación de vehículos**, de acuerdo con lo estipulado en la Licencia de Uso de Suelo anterior, oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/5420/2021**, de fecha 26 de octubre de 2021, 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:





**VERA
CRUZ**
NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

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

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2870/2025.

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida 20 de noviembre número oficial 142, fracción de los lotes 46 y 48, manzana 116 catastral perteneciente a la colonia Centro 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 GAZCON
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



NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____ COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CÉDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRÓNICO: _____
TELÉFONO LOCAL: _____ FIRMA _____

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

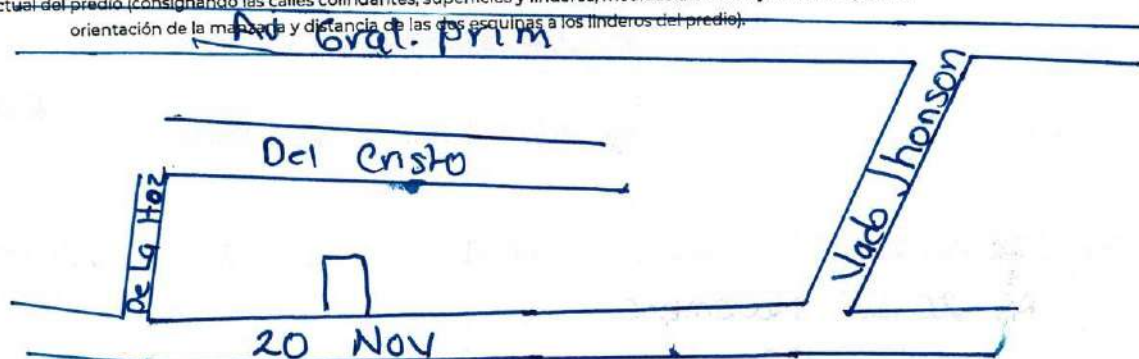
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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).



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

EL AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

12 DIC 2025

RECIBIDO

SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS

FIRMA

HORA

SELO DE RECEPCIÓN