



H. Veracruz, Ver., 22 de diciembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2880/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Agustín Yáñez número oficial 2024, fracción A de la subdivisión de la fusión de lotes 1, 2, 17, 18 y 19, manzana 2 "A" perteneciente a la colonia Unidad Veracruzana del Municipio de Veracruz, Ver.

C. FRANKLIN PORRAS HERMIDA
PRESENTE

TIENDAS TRES B, S. A. DE C. V.
C. OSCAR PEDRO PALMA
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 15 de diciembre, signada por **C. Franklin Porras Hermida**, quien entrega en arrendamiento la superficie [REDACTED] del predio a **Tiendas Tres B, S. A. de C. V.** representada por **C. Oscar Pedro Palma**, ubicado en avenida Agustín Yáñez número oficial 2024, fracción A de la subdivisión de la fusión de lotes 1, 2, 17, 18 y 19, manzana 2 "A" perteneciente a la colonia Unidad Veracruzana del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 44862, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 4659, volumen 233, de la sección primera, de fecha 23 de mayo de 2025, y con número de cuenta catastral [REDACTED], 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 física, **C. Franklin Porras Hermida**, mediante Escritura pública número 44862, libro 1406, de fecha 29 de abril de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 21 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. Franklin Porras Hermida**, con clave [REDACTED].
3. Cédula Catastral, con no. de folio [REDACTED], de fecha [REDACTED], con cuenta catastral [REDACTED], expedido por la Dirección de Planeación Catastral del H. Ayuntamiento de Veracruz.
4. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED] que suscriben **C. Franklin Porras Hermida**, como "el arrendador" y por otra parte **Tiendas Tres B, S. A. de C. V.**, representada por el **C. Edgar Arturo Lara Fajardo**, como "el arrendatario".
5. Acredita su constitución la persona moral, **Tiendas Tres B, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número 80879, libro 936, de fecha 15 de septiembre de 2004 pasado ante la fe de la Notaría Pública no. 145, con sede en la ciudad de México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.





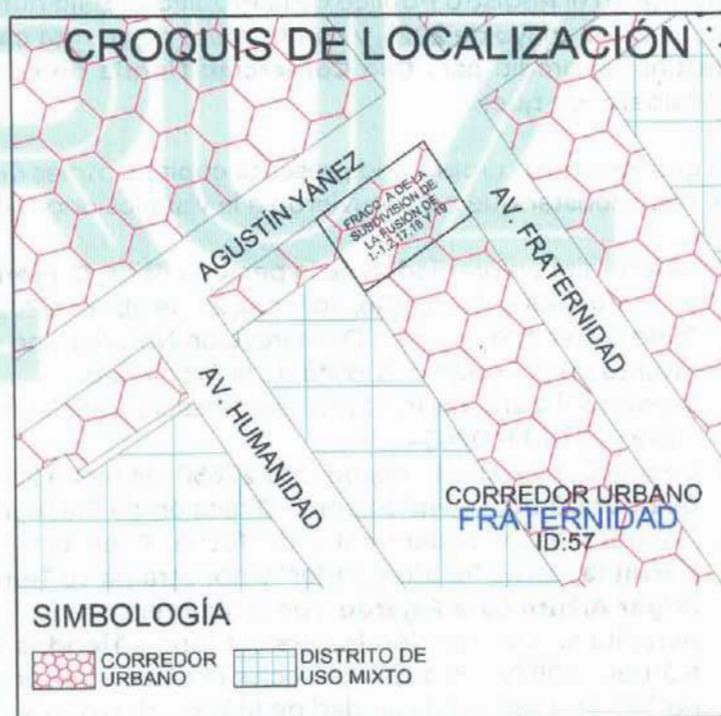
H. Veracruz, Ver., 22 de diciembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2880/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Agustín Yáñez número oficial 2024, fracción A de la subdivisión de la fusión de lotes 1, 2, 17, 18 y 19, manzana 2 "A" perteneciente a la colonia Unidad Veracruzana del Municipio de Veracruz, Ver.

6. Poder que otorga **Tiendas Tres B, S.A. de C.V.**, a favor de **C. Oscar Pedro Palma**, mediante Escritura Pública Número 118915, libro 3089, de fecha 02 de julio de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 4, con sede en la ciudad de México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
7. Credencial para votar, como identificación oficial del apoderado legal, **C. Oscar Pedro Palma**, con clave [REDACTED].
8. Deslinde Municipal, no. de oficio **D-2396/25**, de fecha 05 de noviembre de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.
9. Alineamiento y Número Oficial, no. de oficio **A-7753/25**, de fecha 05 de noviembre de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.
10. Constancia de Zonificación, no. folio **DOPDU/SDDU/OT/US/2743/2025**, de fecha 13 de noviembre de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.
11. Factibilidad de construcción, no. de oficio **DPCMVER/A/2114/2025**, de fecha 24 de noviembre de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
12. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMayPA-1576/2025**, de fecha 27 de octubre 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-1425/2025**, de fecha 24 de noviembre de 2025, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
14. Carta de Factibilidad de suministro de agua potable y alcantarillado sanitario, no. **0135/2025**, de fecha 14 de noviembre de 2025, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V.
15. Plano de proyecto arquitectónico, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
16. Recibo de pago folio 20251215/18/00082, de fecha 15 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 57, Fraternidad**, tramo vial de Yáñez a Arista, con vocación **Habitacional, ID:57**, señalando una **densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 501.00m², donde **está permitido el uso habitacional**: unifamiliar y multifamiliar; **uso mixto bajo**: cuando en la planta baja presenta un uso distinto al habitacional, y los niveles superiores son habitacionales, en los que hasta el 34% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional; **uso comercial a nivel barrio**: comercios y servicios de consumo cotidiano, con cobertura a nivel colonia o fraccionamiento y





H. Veracruz, Ver., 22 de diciembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2880/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Agustín Yáñez número oficial 2024, fracción A de la subdivisión de la fusión de lotes 1, 2, 17, 18 y 19, manzana 2 "A" perteneciente a la colonia Unidad Veracruzana del Municipio de Veracruz, Ver.

preferentemente de alcance peatonal; **uso de equipamiento:** para vialidad local; donde **está condicionado el uso para infraestructura:** antenas de telecomunicaciones, radiodifusión, entre otros (TLC), 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) e Instalaciones para la Clasificación de Residuos Sólidos o material recuperable no perecedero u orgánico (CRS) 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 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), 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 avenida Agustín Yáñez número oficial 2024, fracción A de la subdivisión de la fusión de lotes 1, 2, 17, 18 y 19, manzana 2 "A" perteneciente a la colonia Unidad Veracruzana 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: TIENDA DE CONVENIENCIA CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS;** 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.

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 de construcción para tiendas de conveniencia,** 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.



ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Agustín Yáñez número oficial 2024, fracción A de la subdivisión de la fusión de lotes 1, 2, 17, 18 y 19, manzana 2 "A" perteneciente a la colonia Unidad Veracruzana del Municipio de Veracruz, Ver.

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:

- 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

DIRECCIÓN DE
OBRAS PÚBLICAS
Y DESARROLLO
URBANO

MTA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

V6. Bo.

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





H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
2022-2023
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
Y DESARROLLO URBANO

US12880/2025

NÚMERO DE TRAMITE: US12880/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TRU-CUSO-979
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO:

BAJO NÚMERO	TOMO	DIA	MES	AÑO	Z. REG.	TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.
4659	233	23	05	2025	17								

TRÁMITES A SOLICITAR

☐ VECES <u> </u> m ²	☐ CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN	☐ CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL
☐ OBRA NUEVA <u> </u> m ²	☐ CAMBIO DE USO DE SUELO	☐ ORDEN DE PUBLICACIÓN
☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA <u> </u> m ²	☒ LICENCIA DE USO DE SUELO	☐ PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL
☐ REMODELACIÓN <u> </u> m ²	☐ ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO	☐ DICTAMEN TECNICO LEGAL
☐ REGULARIZACIÓN <u> </u> m ²	☐ REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO	☐ RELOTIFICACIÓN
☐ AMPLIACIÓN <u> </u> m ²		☐ MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN
☐ CAMBIO DE PROYECTO <u> </u> m ²	☐ SUBDIVISIÓN lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> m ²	☐ AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO
☐ DEMOLICIÓN <u> </u> m ²	☐ FUSIÓN lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> m ²	☐ PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
☐ BARDAS largo: <u> </u> ml alto: <u> </u> ml	☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA	☐ ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
☐ ESTACIONAMIENTO <u> </u> cajones <u> </u> m ²	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B	☐ ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)
☐ PATIOS DESCUBIERTOS <u> </u> m ²	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B	☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: <u> </u> m ² número de lotes: <u> </u>
☐ CISTERNAS <u> </u> m ³	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C	☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO
☐ TANQUES SUBTERRANEOS <u> </u> m ³	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C	☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: <u> </u> m ² número de lotes: <u> </u>
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES <u> </u> ml	☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	☐ CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA <u> </u> m ³	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN
☐ OTRAS LICENCIAS: <u> </u>		☐ CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN
☐ REMODELACION INTERIOR <u> </u> m ²	☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL <u> </u> ml	
☐ REMODELACIÓN DE FACHADA <u> </u> m ²	☐ DESLINDE <u> </u> m ²	
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.	☐ NUMERO OFICIAL <u> </u> CALLE <u> </u>	
tipo de obra: <u> </u> long.: <u> </u> ml	☐ COLONIA POPULAR <u> </u> AVANCE DE OBRA <u> </u>	
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES	☐ TERMINO DE OBRA <u> </u>	
<u> </u> días: longitud. <u> </u> ml		

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: MINISUPER Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
DOMICILIO: CALLE AGUSTIN YANEZ NÚMERO OFICIAL: 2024
ENTRE CALLES: ESQ. FRATERNIDAD MUNICIPIO: VERACRUZ
LOTE NÚMERO: FRACC. "A" DE LA FUSION DE L-1,2,17,18 Y 19 MANZANA: 2-A NÚMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: UNIDAD VERACRUZANA

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: FRANKLIN PORRAS HERMIDA
DOMICILIO: NO. OFICIAL:
COLONIA: RFC: CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRÓNICO: Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno:
TELÉFONO LOCAL:
CELULAR:

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

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: _____ 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

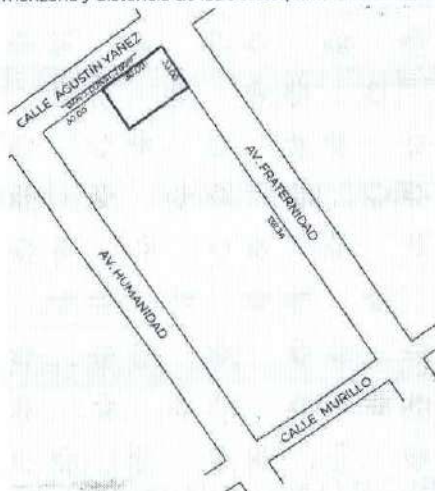
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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 LOCALIZACION

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

SUBDIRECCIÓN DE

M. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

15 DIC 2025

RECIBIDO

DIRECCIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS

FIRMA

HORA

2:23

SELLO DE RECEPCIÓN