



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

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2882/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en Camino Real, fracción de la fracción del predio rústico Ex Hacienda de "Buena Vista", actual lote 23, manzana 001 catastral perteneciente a la colonia Astilleros del Municipio de Veracruz, Ver.

INMOBILIARIA UNIÓN DE CAPITALES, S. A DE C. V.
HUGO HERNÁNDEZ PÉREZ
PRESENTE

TIENDAS FIX, S. DE R. L. DE C. V.
C. J. JESÚS LÓPEZ PATIÑO
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 de 2025, signada por **Tiendas Fix, S. de R. L. de C. V.**, representada por **C. J. Jesús López Patiño**, quien toma en arrendamiento la superficie **total** del predio, propiedad de **Inmobiliaria Unión de Capitales, S. A. de C. V.** representada por **C. Hugo Hernández Pérez**, ubicado en Camino Real, fracción de la fracción del predio rústico Ex Hacienda de "Buena Vista", actual lote 23, manzana 001 catastral perteneciente a la colonia Astilleros del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 28089, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 5883, volumen 295, de la sección primera, de fecha 28 de junio de 2013, y con número de cuenta catastral [REDACTED]; quien manifiesta destinar el predio para **Uso Comercial: Ferretería**; 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 moral, **Inmobiliaria Unión de Capitales, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 28089, libro 897, de fecha 22 de mayo de 2013, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 17, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Inmobiliaria Unión de Capitales, S. A. de C. V.** y la designación del representante legal **C. Hugo Hernández Pérez**, mediante Escritura Pública Número 31000, volumen 361, de fecha 12 de marzo de 2008, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 19, con sede en la ciudad de Puebla, Puebla, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Hugo Hernández Pérez**; con clave [REDACTED]
4. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED].
5. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED] que suscriben **Inmobiliaria Unión de Capitales, S. A. de C. V.** representada por el **C. Hugo Hernández Pérez**, como "el arrendador" y por





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

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2882/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en Camino Real, fracción de la fracción del predio rústico Ex Hacienda de "Buena Vista", actual lote 23, manzana 001 catastral perteneciente a la colonia Astilleros del Municipio de Veracruz, Ver.

otra parte **Tiendas Fix, S. de R. L. de C. V.**, representada por **C. Alejandra Elizabeth de Anda Ramírez**, como "el arrendatario".

6. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Tiendas Fix, S. de R. L. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número 25946, libro 473, de fecha 15 de diciembre de 2021, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 247, con sede en la Ciudad de México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
7. Poder que otorga **Tiendas Fix, S. de R. L. de C. V.** a favor de **C. J. Jesús López Patiño**, mediante Escritura Pública Número 27859, libro 503, de fecha 23 de noviembre de 2022, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 247, con sede en la Ciudad de México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
8. Credencial para votar como identificación oficial del apoderado legal, **C. J. Jesús López Patiño**; con clave [REDACTED]
9. Constancia de Zonificación, no. de oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/1359/2023**, de fecha 08 de noviembre de 2023, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.
10. Factibilidad de remodelación, no. de oficio **DPCMVER/A/2160/2025**, de fecha 26 de noviembre de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
11. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMAyPA-1740/2025**, de fecha 25 de noviembre de 2025, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
12. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **564 240 400 899**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
13. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de cuenta **239627**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento SAPI de C.V.
14. Planos de proyecto arquitectónico existente, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
15. Recibo de pago folio 20251215/18/00094, de fecha 15 de diciembre de 2025.

Una vez constatado 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, una fracción del predio referido se ubica en el **Corredor Urbano 36, Rafael Cuervo**, con vocación **Acceso Urbano y Puerto, Comercio Diverso, ID: 36**, señalando una **densidad máxima 670viv/ha**, para predios con una superficie mayor a 1001.00m², **donde es permitido el uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar; **uso mixto alto:** con base en los niveles permisibles, hasta el 75% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional; **uso comercial** a nivel regional: instalaciones que



ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en Camino Real, fracción de la fracción del predio rústico Ex Hacienda de "Buena Vista", actual lote 23, manzana 001 catastral perteneciente a la colonia Astilleros del Municipio de Veracruz, Ver.

prestan servicios al centro de población, a la zona conurbada, o inclusive a otras poblaciones. No se permite en vialidades secundarias, ni en vialidades locales; **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, **uso industrial**: para industria ligera y mediana, **y el uso para infraestructura está condicionado**; con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 800%, equivalente a **10 niveles máximo de construcción (planta baja y nueve niveles)**; y otra fracción del predio referido se ubica en el **Distrito 10A, Astilleros**, con vocación **Habitacional, ID: D10A**, señalando una **densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 201.00m²; **donde es 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. 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 preferentemente de alcance peatonal; **uso de equipamiento** para vialidad local, **donde no está permitido el uso industrial ni el uso para infraestructura**; con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 70% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 280%, 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 Camino Real, fracción de la fracción del predio rústico Ex Hacienda de "Buena Vista", actual lote 23, manzana 001 catastral perteneciente a la colonia Astilleros 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: FERRETERÍA**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 800%, equivalente a **10 niveles máximo de construcción (planta baja y nueve 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.





VERACRUZ
NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

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

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/JS/2882/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en Camino Real, fracción de la fracción del predio rústico Ex Hacienda de "Buena Vista", actual lote 23, manzana 001 catastral perteneciente a la colonia Astilleros del Municipio de Veracruz, Ver.

El proyecto deberá proporcionar, **1 cajón de estacionamiento por cada 100.00m² de construcción para ferreterías**, 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

AUTORIZÓ

**DIRECCIÓN DE
OBRAS PÚBLICAS
Y DESARROLLO
URBANO**

ARQ. MÓNICA DINORAH LUNA GAZCON **ARQ. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA**
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL **SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO**

TERRITORIAL
ELABORÓ

Vo. Bo.

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





¡NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA!

US/2882/2025

NÚMERO DE TRAMITE: 1512882/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TNU-WSO-921

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

CLAVE CATASTRAL

BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
5883	295	28	06	2003	17

REG.	NRA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.
[REDACTED]					

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

- | | | | |
|--------------------------|---|----------------|-------------------|
| ☐ | VECS | _____ | 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: _____ m | alto: _____ m |
| ☐ | ESTACIONAMIENTO | _____ cajones | m ² |
| ☐ | PATIOS DESCUBIERTOS | _____ | m ² |
| ☐ | CISTERNAS | _____ | m ³ |
| ☐ | TANQUES SUBTERRANEOS | _____ | m ³ |
| ☐ | ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES | _____ | m |
| ☐ | MOVIMIENTOS DE TIERRA | _____ | m ³ |
| ☐ | OTRAS LICENCIAS: | _____ | |
| ☐ | REMODELACION INTERIOR | _____ | m ² |
| ☐ | REMODELACION DE FACHADA | _____ | m ² |
| ☐ | LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES. | | |
| | tipo de obra: | _____ | long.: _____ m |
| ☐ | LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES | | |
| | días: | _____ | longitud: _____ m |

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 SUBDIVISIÓN / FUSIÓN**
- ☐ SUBDIVISIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m²
- ☐ FUSIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m²

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 _____ m
☐ DESLINDE _____ m²

CONSTANCIAS

- | | |
|--|---|
| ☐ NUMERO OFICIAL | ☐ CALLE |
| ☐ COLONIA POPULAR | ☐ AVANCE DE OBRA |
| ☐ TERMINO DE OBRA | |

LOTIFICACION 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 GARANTÍA 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: _____ m² número de lotes: _____
- ☒ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO
- ☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL
- superficie: _____ m² número de lotes: _____

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: Local Comercial
DOMICILIO: Av. Dr. Rafael Cervero
ENTRE CALLES: _____
LOTE NÚMERO: _____ MANZANA: _____
COLONIA: Astilleros

Indicar si se encuentra en centro histórico:

NÚMERO OFICIAL: 1606

MUNICIPIO: Ucraine

NUMERO DE VIVIENDAS:

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: TIENDAS FIX, S DE RL DE C.V.
DOMICILIO: AV. Dr. Rafael Cuervo
COLONIA: Astilleros RFC: SNE 051013 BQ
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: [REDACTED]
CORREO ELECTRÓNICO: [REDACTED] Bajo pro
TELÉFONO LOCAL: [REDACTED]
CELULAR: [REDACTED]

NO. OFICIAL: 1606

CURP:

NOMBRE DEL CONTACTO:

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

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

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: _____

CELULAR: _____

PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA

EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:

DOMICILIO:

COLONIA:

CEDULA PROFESIONAL:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRÓNICO:

TELÉFONO LOCAL:

CELULAR:

EN CÁLCULO ESTRUCTURAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:

DOMICILIO:

COLONIA:

CEDULA PROFESIONAL:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRÓNICO:

TELÉFONO LOCAL:

CELULAR:

EN INSTALACIONES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:

DOMICILIO:

COLONIA:

CEDULA PROFESIONAL:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRÓNICO:

TELÉFONO LOCAL:

CELULAR:

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:

DOMICILIO:

COLONIA:

CEDULA PROFESIONAL:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

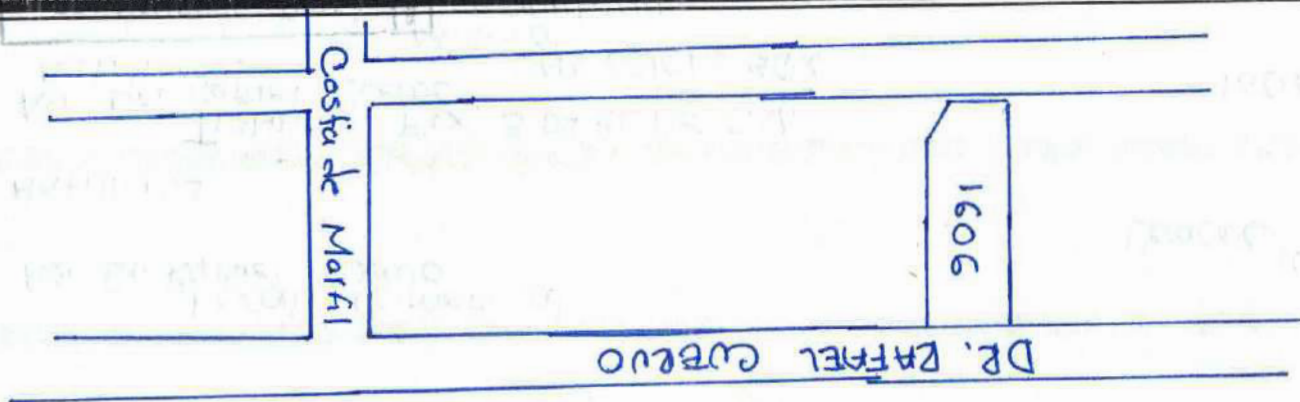
CORREO ELECTRÓNICO:

TELÉFONO LOCAL:

CELULAR:

CRÓQUIS 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 comunicará que no se efectuarán tratamientos adicionales;

Se informa que no realizarán transferencias que requieran su consentimiento, 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

SELLO DE RECEPCIÓN

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ