



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

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2893/2025.

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en carretera federal San Julián-Paso del Toro, fracción 4, manzana 016 catastral perteneciente al poblado Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

C. FRANCISCO JUAN ÁVILA CAMBEROS 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 15 de diciembre de 2025, signada por el **C. Francisco Juan Ávila Camberos**, para el predio ubicado en carretera federal San Julián-Paso del Toro, fracción 4, producto de la subdivisión de la fracción 1 deducida del inmueble 554 Z-1 P1-1 y fracción 2 deducida del inmueble 156 Z-1 P1-1, manzana 016 catastral perteneciente al poblado Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 24793, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 4952, volumen 248, de la sección primera, de fecha 16 de junio de 2023; con número de cuenta catastral [REDACTED], quien manifiesta destinar el predio para **Uso Industrial: Almacén general de usos múltiples y actividades logísticas o industriales**; y considerando que:

El promovente o propietario presenta copias 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. Francisco Juan Ávila Camberos**, mediante Escritura pública número 24793, libro 732, de fecha 23 de diciembre de 2022, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 25, 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. Francisco Juan Ávila Camberos**, con clave [REDACTED].
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED].
4. Constancia de Zonificación, no. oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/2165/2025**, de fecha 14 de febrero de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
5. Certificación, folio No. **AC-721**, referente a la Sesión Ordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Veracruz, celebrada el 16 de octubre de 2025, correspondiente al acta número 159, expedida por la Secretaría del H. Ayuntamiento de Veracruz.
6. Factibilidad de remodelación, no. de oficio **DPCMVER/A/1830/2025**, de fecha 30 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-1659/2025**, de fecha 10 de noviembre de 2025, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
8. Oficio de contratación para suministro básico de energía eléctrica, no. consecutivo **M-DJ060-PLA0515/2024**, de fecha 26 de abril de 2024, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
9. Factibilidad de suministro de energía eléctrica, no. consecutivo **M-DJ060-PLA-0309-/2024**, de fecha 19 de marzo de 2024, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
10. Contrato de prestación de servicio de suministro de agua potable en pipa o camión y desazolve y limpieza de biodigestor Rotoplas RP1300, de fecha 3 de octubre de 2025, que celebran por una parte **Ingeniería Hidráulica y Desarrollo Sustentable, S. A. de C. V.**, como "la prestadora" y por otra el **C. María del Rosario Delfina Lastra Barquín**, como "el prestatario".
11. Autorización condicionada para la recolección y transporte de residuos de manejo especial a favor de la empresa **Ingeniería Hidráulica y Desarrollo Sustentable, S. A. de C. V.**, oficio SEDEMA/DCCEA/7307/2025, de fecha 09 de septiembre de 2025, expedida por la Dirección de Control de la Contaminación y Evaluación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Veracruz.
12. Plano de proyecto arquitectónico existente, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
13. Recibo de pago folio 20251215/18/00055, 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 la **Reserva ecológica productiva 18**, con vocación **Producción agropecuaria, ID: R18**; donde **no aplican los usos habitacional, mixto, comercial y equipamiento; no están permitidos los usos industrial e infraestructura**; sin definir Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**), Coeficiente de Utilización del Suelo (**CUS**), **niveles máximos ni densidad máxima de viviendas por hectárea**.

En Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada en fecha 16 de octubre del año 2025, por el Honorable Cabildo de este Ayuntamiento de Veracruz, Ver., se aprobó en el acta número 159, autorizar el cambio de uso de suelo a uso industrial, para el desarrollo del proyecto denominado "nave industrial y almacén de usos múltiples", con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) de 80.17%, un Coeficiente de Ocupación del Suelo de 160.34% y 2 niveles de construcción (planta baja y 1 nivel). Por modificación puntual al Programa de Ordenamiento Urbano vigente, con fundamento en los artículos 136, 137 y 138 del Reglamento de la Ley 241 de Desarrollo Urbano



Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y a los artículos 42, 43 y 44 del Reglamento Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

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 carretera federal San Julián-Paso del Toro, fracción 4, producto de la subdivisión de la fracción 1 deducida del inmueble 554 Z-1 P1-1 y fracción 2 deducida del inmueble 156 Z-1 P1-1, manzana 016 catastral perteneciente al poblado Santa Fe 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 INDUSTRIAL: ALMACÉN GENERAL DE USOS MÚLTIPLES Y ACTIVIDADES LOGÍSTICAS O INDUSTRIALES**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 80.17% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 160.34%, equivalente a 2 niveles máximo 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.

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 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 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:





VERACRUZ
NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

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

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2893/2025.

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en carretera federal San Julián-Paso del Toro, fracción 4, manzana 016 catastral perteneciente al poblado Santa Fe 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**
ARQ. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA **SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO**

ELABORÓ

Vo. Bo.

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





FORMATO MULTITRÁMITE

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

REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

☐ CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN

☐ CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN

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: _____

CELULAR: _____ FIRMA _____

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

NO. OFICIAL:

CURP:

RFC:

REGISTRO MUNICIPAL:

REGISTRO S.S.A.

FIRMA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:

DOMICILIO:

COLONIA:

CEDULA PROFESIONAL:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRÓNICO:

TELÉFONO LOCAL:

CELULAR:

EN INSTALACIONES

NO. OFICIAL:

CURP:

RFC:

REGISTRO MUNICIPAL:

REGISTRO S.S.A.

FIRMA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:

DOMICILIO:

COLONIA:

CEDULA PROFESIONAL:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRÓNICO:

TELÉFONO LOCAL:

CELULAR:

EN DISEÑO URBANO

NO. OFICIAL:

CURP:

RFC:

REGISTRO MUNICIPAL:

REGISTRO S.S.A.

FIRMA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:

DOMICILIO:

COLONIA:

CEDULA PROFESIONAL:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

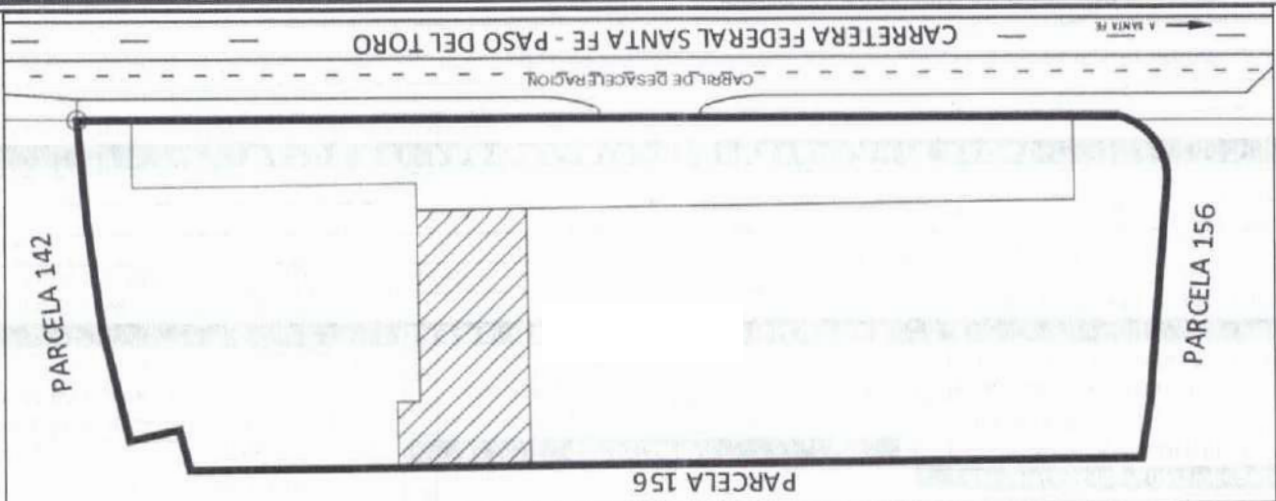
CORREO ELECTRÓNICO:

TELÉFONO LOCAL:

CELULAR:

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 perjuicio de las penas en que incurran aquellos que se conduzcan con falsedad de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. La actuación administrativa correspondiente, sin

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
TRÁMITES Y LICENCIAS
RECIBIDO
15 DIC 2023
SELLO DE RECEPCIÓN
HORA
FIRMA