



H. Veracruz, Ver., 20 de enero de 2026  
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0009/2026

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en Callejuela 11 Norte, lote 22, manzana 78-A perteneciente a la colonia Quinta María (Gómez Zepeda) del Municipio de Veracruz, Ver.

**INMOBILIARIA RT-500 S.A DE C.V**  
**C. PABLO AUGUSTO GUTIÉRREZ GRAYET**  
**PRESENTE**

La que suscribe Mtra. Ana Isabel Martínez Torres, en mi carácter de Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, de conformidad con el nombramiento de fecha dos de enero de dos mil veintiséis, debidamente expedido por la Mtra. Rosa María Hernández Espejo Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de Veracruz, con fundamento en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 68 y 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:

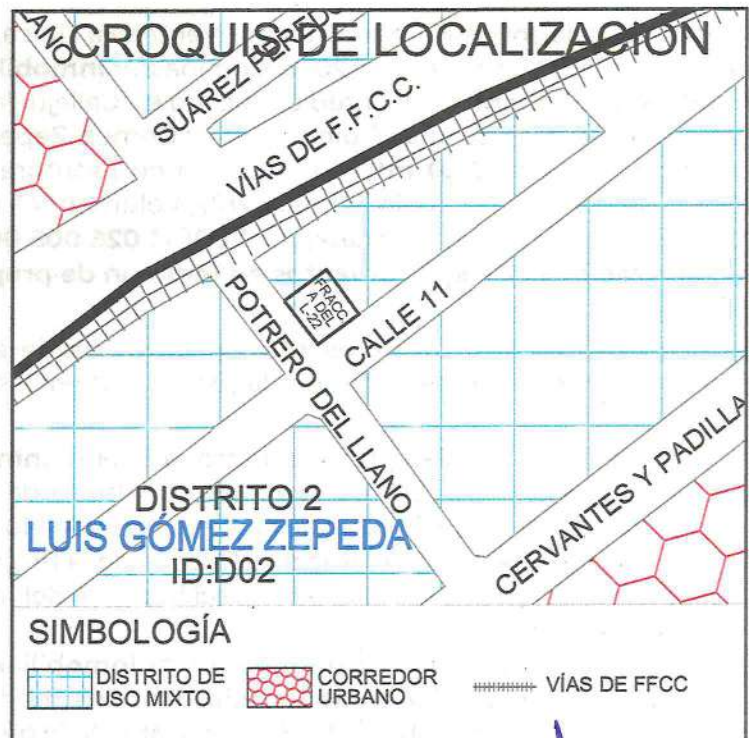
En atención a la solicitud, ingresada por Ventanilla Única, para la expedición de una **Licencia de Uso de Suelo**, de fecha 06 de enero de 2026, signada por **Inmobiliaria RT-500, S. A. de C. V.**, representada por **C. Amado Palacio Morales**, del predio ubicado en Callejuela 11 Norte, fracción A del lote 22, manzana 78-A, perteneciente a la colonia Quinta María (Gómez Zepeda) del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de [REDACTED] m<sup>2</sup>, según consta en Escritura Pública Número 12353 inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo Número 2812, Volumen 141, de la sección primera, de fecha 25 de marzo de 2025; con número de cuenta catastral [REDACTED], quien manifiesta destinar el predio para **Uso habitacional: 2 Departamentos en régimen de propiedad en condominio.**

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 RT-500**, mediante Escritura Pública Número 12353, Libro 287, de fecha 05 de febrero de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 65, 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 representante legal, **C. Amado Palacio Morales**; con clave [REDACTED]
3. Acredita su constitución, la persona moral **Inmobiliaria RT-500, S. A. de C. V.**, y la designación del representante legal, **C. Amado Palacios Morales**, mediante Escritura pública número 10330, volumen 238, de fecha 4 de agosto de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 65, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
4. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED]
5. Constancia de Zonificación, no oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/2296/2025**, de fecha 22 de abril de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.

6. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMAyPA-0825/2025**, de fecha 26 de mayo de 2025, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
7. Factibilidad de construcción, no. de oficio **DPCMVER/A/0817/2025**, de fecha 29 de mayo de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
8. Factibilidad de suministro de energía eléctrica, no. consecutivo **M-DJ060-PLA-829/2025**, de fecha 23 de junio de 2025, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
9. Carta de Factibilidad de suministro de agua potable y alcantarillado sanitario, no. **0081/2025**, de fecha 11 de julio de 2026, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
10. Plano de proyecto arquitectónico, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.

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 **DISTRITO 2, Quinta María (Gómez Zepeda)**, con vocación Habitacional con comercio de barrio, **ID:D02**, señalando una **Densidad máxima 20viv/ha**, para predios con una superficie de hasta 200.00m<sup>2</sup>, **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**) de hasta **70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **210%**, 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 callejuela 11 Norte, lote 22, manzana 78-A perteneciente a la colonia Quinta María (Gómez Zepeda) 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 HABITACIONAL: 2 DEPARTAMENTOS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de hasta 70% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 210%, 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 vivienda para habitacional multifamiliar de hasta 85.00m<sup>2</sup>**, 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:

- 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.

  
**MTRA. ANIA ISOBENI MARTÍNEZ TORRES**  
DIRECTORA DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

  
**MTRO. ORLANDO MARTÍNEZ HERNÁNDEZ**  
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO  
Vo. Bo.

  
**MTR. CARLOS MENDOZA LARA**  
COORDINADOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ELABORÓ

c.c.p. Archivo/ Minutario  
AIMT/OMH/CML/BAR

Eliminado: 5 espacios. Consecutivo legal: artículos 115 de la Ley General de Acceso a la Información Pública y Acceso a la Información Pública, 8 fracción X, 42, 43, 50 fracción XXV, 84, 85 fracción III, 97, 101, 103 Y 104 de la Ley 250 de la materia; artículos 2 fracción IV, 3 fracción X y XI, 10, 11 y 12 de la Ley 251 de Protección de Datos personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Veracruz. En virtud de tratarse de datos personales identificativos. Se suprimieron: (CLAVE CATASTRAL, CORREO ELECTRÓNICO, CELULAR, NOMBRE DE CONTACTO, FIRMAS).



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ  
2026 - 2029  
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y  
DESARROLLO URBANO

US/0009/26

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: [ ] FECHA DE INGRESO: [ ] FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-CCSO  
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR [ ] NÚMERO DE EXPEDIENTE: [ ] FECHA DEL RESOLUTIVO: 002

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

BAJO NÚMERO	TOMO	DIA	MES	AÑO	Z. REG.
2812	141	25	03	2025	17

CLAVE CATASTRAL

TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.
[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCION

- VECS m<sup>2</sup>
- OBRA NUEVA m<sup>2</sup>
- REVALIDACION DE LICENCIA m<sup>2</sup>
- REMODELACION m<sup>2</sup>
- REGULARIZACION m<sup>2</sup>
- AMPLIACION m<sup>2</sup>
- CAMBIO DE PROYECTO m<sup>2</sup>
- DEMOLICION m<sup>2</sup>
- BARDAS largo: ml alto: ml
- ESTACIONAMIENTO cajones m<sup>2</sup>
- PATIOS DESCUBIERTOS m<sup>2</sup>
- CISTERNAS m<sup>3</sup>
- TANQUES SUBTERRANEOS m<sup>3</sup>
- ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES ml
- MOVIMIENTOS DE TIERRA m<sup>3</sup>
- OTRAS LICENCIAS:
- ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL m<sup>2</sup>
- REMODELACION DE FACHADA m<sup>2</sup>
- LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES. tipo de obra: long: ml
- LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACION DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES días: longitud: ml

USO DE SUELO

- CONSTANCIA DE ZONIFICACION
- CAMBIO DE USO DE SUELO
- LICENCIA DE USO DE SUELO
- ACTUALIZACION DE USO DE SUELO
- REGULARIZACION DE USO DE SUELO

LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION

- SUBDIVISION lotes: Superf: m<sup>2</sup>
- FUSION lotes: Superf: m<sup>2</sup>

IMAGEN URBANA

- FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA
- LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B
- RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO A Y B
- LICENCIA ANUNCIOS TIPO C
- RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO C
- PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA
- RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA

TOPOGRAFIA

- ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL ml
- DESLINDE m<sup>2</sup>

CONSTANCIAS

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

LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS

- CONSTANCIA DE INTEGRACION VIAL
- ORDEN DE PUBLICACION
- PROYECTO DE LOTIFICACION E INICIO DE OBRA PARCIAL
- DICTAMEN TECNICO LEGAL
- RELOTIFICACION
- MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION
- AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO
- PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
- ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
- ENAJENACION DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)
- TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: m<sup>2</sup> número de lotes: [ ]
- ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO
- TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: m<sup>2</sup> número de lotes: [ ]

REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

- CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
- MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN
- CANCELACION DE FIANZA PARA REGIMEN

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Departamentos Indicar si se encuentra en centro histórico: [ ]  
DOMICILIO: Callejuela Il Norte NUMERO OFICIAL: 109  
ENTRE CALLES: Esp. Callejuela de Playa Norte MUNICIPIO: Veracruz  
LOTE NUMERO: Fracc. del 6-22 MANZANA: 38-A NUMERO DE VIVIENDAS: 1  
COLONIA: Quinta Maria

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: Inmobiliaria RT-500 NO. OFICIAL: 784  
DOMICILIO: Circunvalacion  
COLONIA: Campestre RFC: CURP:  
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:  
CORREO ELECTRONICO: 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 RAZON SOCIAL:  
DOMICILIO: NO. OFICIAL:  
COLONIA: RFC: CURP:  
CÉDULA PROFESIONAL: REGISTRO MUNICIPAL: REGISTRO S.S.A.  
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:  
CORREO ELECTRONICO:  
TELÉFONO LOCAL:  
CELULAR: FIRMA

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA  
EN DISEÑO ARQUITECTONICO**

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: \_\_\_\_\_ FIRMA \_\_\_\_\_  
 CELULAR: \_\_\_\_\_

**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: \_\_\_\_\_ FIRMA \_\_\_\_\_  
 CELULAR: \_\_\_\_\_

**EN INSTALACIONES**

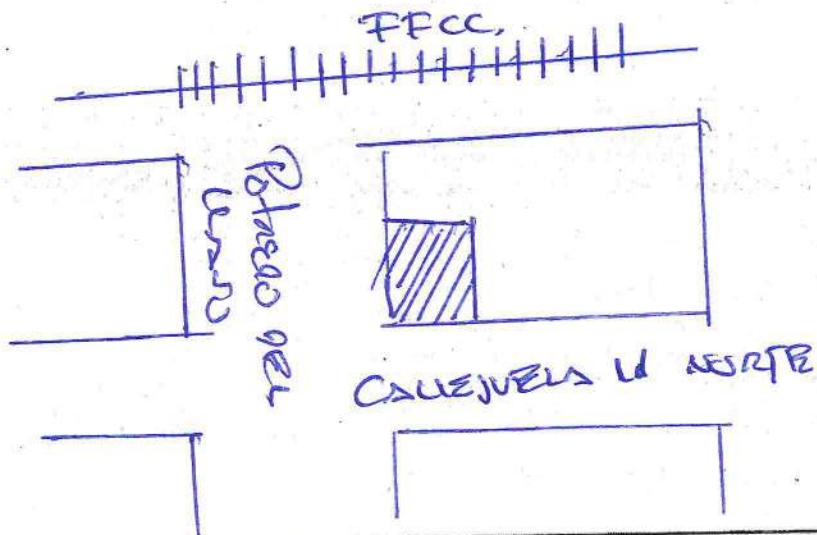
NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO: \_\_\_\_\_  
 COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_  
 CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_  
 CORREO ELECTRONICO: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

**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: \_\_\_\_\_ FIRMA \_\_\_\_\_  
 CELULAR: \_\_\_\_\_

**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).



Bajo protesta de decir verdad, si los informes o declaraciones proporcionados por el particular resultan falsos, se aplicaran las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicio de las penas en que incurrirán 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 sujetara al principio de buena fe.

**Aviso de Privacidad Simplificado de la Ventanilla Unica:**

El H. Ayuntamiento de Veracruz, es el responsable del tratamiento de los datos personales que nos proporciona.

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@veracruzmunipcio.gob.mx](mailto:transparencia@veracruzmunipcio.gob.mx) así como en el área de recepción de las

**H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**

**SELLO DE RECEPCIÓN**