



H. Veracruz, Ver., a 20 de enero de 2026.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0013/2026.

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio identificado como Lotes 2, 4 y 6 Manzana 28, ubicado en la Av. Víctor Sánchez Tapia No. 2387, de la colonia Vicente Lombardo Toledano del Municipio de Veracruz, Ver.

**COMBUSTIBLES RIO MEDIO S.A DE C.V.
C. JORGE EDMUNDO MAY GONZALEZ
C. RAMON ALVAREZ RUIZ Y COP.
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 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 **Actualización de Licencia de Uso de Suelo**, de fecha 8 de enero de 2026, signada por **Combustibles Río Medio S.A. de C.V.** representada por **C. Jorge Edmundo May González**, para el predio ubicado en la Av. Víctor Sánchez Tapia de la colonia Vicente Lombardo Toledano del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie de [REDACTED] m², según consta en escritura pública número 215 inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo No. 7187, volumen 359, de la sección primera, de fecha 26 de julio de 2019, y con número de cuenta catastral [REDACTED] el cual manifiesta destinar para **Estación de Servicio -Gasolinera-**

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. Ramón Álvarez Ruiz y Cops., según consta escritura pública número 23103, volumen 215, de fecha 21 de junio de 2019, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 3, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Contrato de Sociedad, de la denominación social **Combustibles Río Medio S. A. de C. V.**, mediante escritura pública número 2597, libro 47, de fecha 02 de agosto de 2019, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 42, con sede en Alvarado, Veracruz.
3. Credencial para Votar, como identificación oficial del Copropietario y Representante Legal, **C. Jorge Edmundo May González**, con clave [REDACTED]
4. Credencial para Votar, como identificación oficial del Copropietario, **C. Ramón Álvarez Ruiz**, con clave [REDACTED]
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con número de cuenta catastral [REDACTED]
6. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED] que suscriben el **C. Ramón Álvarez Ruiz** como el arrendador y **Combustibles Río Medio S. A. de C. V.**, representada por el **C. Jorge Edmundo May González**, fungiendo como "el arrendatario", por un periodo de 15 años.
7. Poder General el cual se deberá ejercer en forma mancomunada a favor de los **CC. Jorge Edmundo May González y Ramón Álvarez Ruiz**, mediante escritura pública número 2497, libro 47, de fecha 2 de agosto de 2019, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 42, con sede en Alvarado, Veracruz.
8. Licencia de Uso de Suelo emitida mediante oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/4966/2021**, de fecha 08 de enero de 2021, expedida por esta Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.

9. Anuencia de Protección Civil, oficio no. **DPCMVER/A/2322/2025**, de fecha 10 de diciembre de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil de este H. Ayuntamiento de Veracruz.
10. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **884220400986**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
11. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de cuenta **155596**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento SAPI de C.V.
12. Plano de proyecto autorizado mediante No. de Licencia CURB/2465 de fecha 05 de mayo 2021 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 sexta sección, de fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en el **Corredor Urbano 10, Dr. Víctor Sánchez Tapia de Tlalixcoyan a Viento Maestral** con vocación **Eje de comercio local, ID:D10**, señalando una **Densidad máxima 402viv/ha**, para predios con una superficie de 501.00m² a 1,000.00m², **donde es permitido el uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar; **uso mixto medio:** con base en los niveles permisibles, hasta el 50% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional, **uso comercial** a nivel distrito comercio y servicios especializados que sirven a un distrito, siempre y cuando, no genere impacto urbano o ambiental negativo a la zona en la que se ubique; **uso de equipamiento** para vialidad primaria, **donde no esta permitido el uso industrial y el uso para infraestructura** está condicionado, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) de hasta **80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **480%**, equivalente a **6 niveles máximo de construcción (planta baja y cinco 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), 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 la Av. Víctor Sánchez Tapia de la colonia Vicente Lombardo Toledano del Municipio de Veracruz, Ver., mismo que es compatible y apto para el fin solicitado, además de ser funcionalmente eficiente en razón de ubicarse en el **Corredor Urbano 10, Dr. Víctor Sánchez Tapia de Tlalixcoyan a Viento Maestral**; específicamente para la ocupación de **USO COMERCIAL : ESTACIÓN DE SERVICIOS**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) de hasta **80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **480%**, equivalente a **6 niveles máximo de construcción (planta baja y cinco niveles)**.

La presente tendrá **vigencia de un año a partir de la fecha de su otorgamiento** 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 100.00 m², de construcción para estaciones de servicio con las medidas mínimas de 2.50 x 5.50 m, de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio de Veracruz, Ver.

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:

- 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



VERA CRUZ CIUDAD HEROICA
2026 - 2029
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
MTRA. RAFAEL MARTÍNEZ TORRES
VERA CRUZ CIUDAD HEROICA
2026 - 2029
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
MTRO. ORLANDO MARTÍNEZ HERNÁNDEZ
Vo. Bo.
VERA CRUZ CIUDAD HEROICA
2026 - 2029
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO TERRITORIAL
LIC. CARLOS MENDOZA LARA
COORDINADOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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

H. Ayuntamiento de la Ciudad y Puerto de Veracruz.
Grjalva No. 34 entre Cristóbal Colón y Rafael Freyre,
Frac. Reforma, Veracruz, Ver. CP. 91919
Tel.: (229) 2002250 al 53 ext. 1003

www.veracruzmunicipio.gob.mx

Administración 2026 - 2029

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

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

EN INSTALACIONES

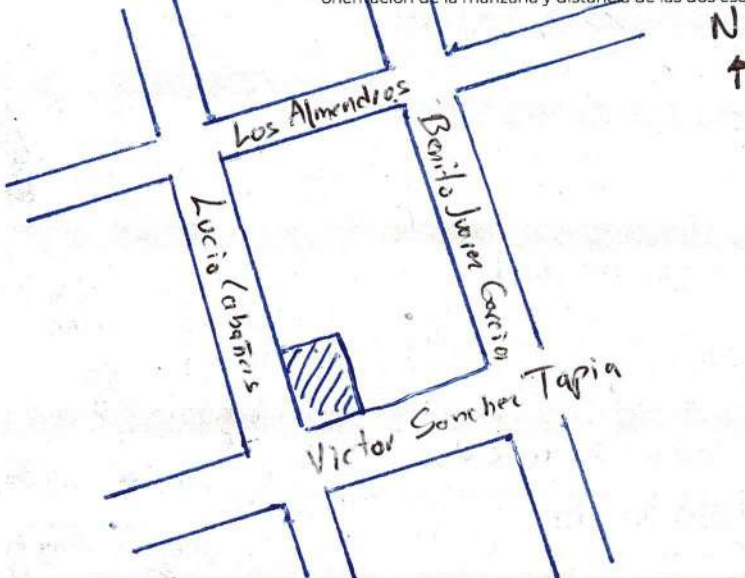
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
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).



Bajo protesta de decir verdad, si los informes o declaraciones proporcionados por el particular resultan falsos, se aplicaran 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 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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

SELLO DE RECEPCIÓN