



H. Veracruz, Ver., a 20 de enero de 2026  
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0018/2026  
ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en AV. Ing. Ernesto Domínguez No. 542, lote 11 y 12, manzana 36 B, colonia Fracc. Reforma del Municipio de Veracruz, Ver.

**RIESMAR INNOVACIONES Y RENTAS, S.A. DE C.V.**  
**C. MARCIAL RÍOS ESCOBAR**  
**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 **Regularización de Licencia de Uso de Suelo**, de fecha 11 de diciembre de 2025, asignada por **Riesmar Innovaciones y Rentas, S.A de C.V.**, representada por **C. Marcial Ríos Escobar** ubicado en Av. Ing. Ernesto Domínguez No. 542, lote 11 y 12, manzana 36 B, colonia Fracc. Reforma del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m<sup>2</sup>, según consta escritura pública número 4849, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo no. 9358, volumen 468, de la sección primera, de fecha 26 de octubre de 2018, y con número de cuenta catastral [REDACTED]; quien manifiesta destinar el predio para **Uso Comercial: área comercial y oficinas administrativas**.

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 **Riesmar Innovaciones y Rentas, S.A. de C.V.**, mediante escritura pública número 4849, libro 1497, de fecha 24 de mayo de 2017, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 17, 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 **Riesmar Innovaciones y Rentas, S.A. de C.V.**, y administrador único, **C. Marcial Ríos Escobar**, mediante escritura pública número 4821, volumen 1496, de fecha 20 de mayo de 2017, 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.
3. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Marcial Ríos Escobar**, con clave [REDACTED]
4. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con número de cuenta catastral [REDACTED]
5. Anuencia de Protección Civil, no. de oficio **DPCMVER/A/2171/2025**, de fecha 27 de noviembre de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz
6. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMAYPA-1787/2025**, de fecha 04 de diciembre de 2025, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz
7. Alineamiento y No. Oficial, folio **A-7856/25** de fecha 21 de noviembre de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.

8. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **849 240 400 796**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
9. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de inmueble **32406**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
10. Planos de proyecto arquitectónico existente, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.

**Corredor Urbano 63, Isabel la Católica de calzada Costa Verde a España, con vocación Comercio y Habitacional, ID:D63** señalando una **Densidad máxima 50viv/ha, 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, en los que hasta el 34% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional; **uso comercial** 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), 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 Av. Ing. Ernesto Dominguez No. 542, lote 11 y 12, manzana 36 B, colonia Fracc. Reforma 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: 4 LOCALES COMERCIAL Y 9 OFICINAS**; 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 100m<sup>2</sup> para gasolineras y 1 cajón de estacionamiento por cada 50m<sup>2</sup> para oficinas, con las medidas mínimas de 2.50x5.50m, de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.

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:

- 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.



**MTRA. ANA ISABEL MARTÍNEZ TORRES**  
DIRECTORA DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

**LIC. CARLOS MENDOZA LARA**  
COORDINADOR DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL  
ELABORO  
SUBDIRECCIÓN DE  
DESARROLLO URBANO

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

Vo. Bo.

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

SIN TEXTO

Eliminado: 5 espacios, fundamento legal: artículo 115 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículos 3 fracción XXI, 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, CELULAR, NOMBRE DE CONTACTO, FIRMAS, DIRECCIÓN).



# H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ 2022-2025 DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

us-0018

## FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE:  FECHA DE INGRESO:  FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: **TPD-0050**  
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR  NÚMERO DE EXPEDIENTE:  FECHA DEL RESOLUTIVO: **025**

**DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**

BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
9358	468	26	10	2018	17

**CLAVE CATASTRAL**

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

### TRÁMITES A SOLICITAR

**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

VECES  OBRA NUEVA  REVALIDACIÓN DE LICENCIA  REMODELACIÓN  REGULARIZACIÓN  AMPLIACIÓN  CAMBIO DE PROYECTO  DEMOLICIÓN

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:   
REMODELACION INTERIOR  m<sup>2</sup>  
REMODELACIÓN 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 COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES  
días:  longitud.  ml

**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.:  m<sup>2</sup>  
 FUSIÓN lotes:  Superf.:  m<sup>2</sup>

**IMAGEN URBANA**

FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA  LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B  RENOVIACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B  LICENCIA ANUNCIOS TIPO C  RENOVIACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C  PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA  RENOVIACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA

**TOPOGRAFIA**

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

**CONSTANCIAS**

NUMERO OFICIAL  CALLE  COLONIA POPULAR  AVANCE DE OBRA  TERMINO DE OBRA

**LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS**

CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL  ORDEN DE PUBLICACIÓN  PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL  DICTAMEN TÉCNICO LEGAL  RELOTIFICACIÓN  MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN  AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO  PRÓRROGA 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:  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**

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: Area Comercial / oficinas administrativas Indicar si se encuentra en centro histórico:   
DOMICILIO: Av Ing. Ernesto Dominguez NÚMERO OFICIAL: # 542  
ENTRE CALLES: Calle Isabel la Católica Paseo Jose Martí MUNICIPIO: Veracruz  
LOTE NÚMERO: 11 y 12 MANZANA: 36 B NUMERO DE VIVIENDAS:   
COLONIA: fracc. Reforma

**DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL**

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Riesmar Innovaciones y Rentas Sa. de Cv. / Marcial Kros Escobar  
DOMICILIO: Av Ing. Ernesto Dominguez / Calle Isabel la Católica y Paseo J. Martí NO. OFICIAL: # 542  
COLONIA: fracc. Reforma RFC:  CURP:   
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:  NOMBRE DEL CONTACTO:   
CORREO ELECTRÓNICO:   
TELÉFONO LOCAL:  Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno  
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:   
CELULAR:  FIRMA:

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA  
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_  
DOMICILIO: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_  
CÉDULA 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**

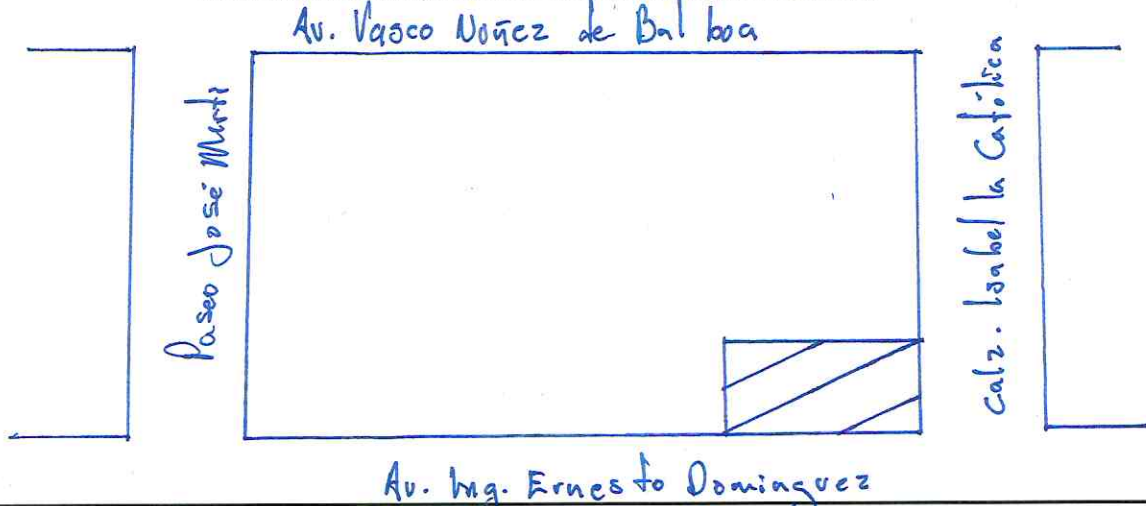
NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_  
DOMICILIO: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_  
CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_  
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_  
CORREO ELECTRONICO: \_\_\_\_\_  
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@veracruzmunipio.gob.mx](mailto:transparencia@veracruzmunipio.gob.mx) así como en el área de recepción de las

**H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**

**SELLO DE RECEPCIÓN**