



H. Veracruz, Ver., a 27 de enero de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0030/2026

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Raz y Guzmán, número 1721, porción de las fracciones de los lotes 25, 27, 29 y 31, manzana 39, cuartel 3, perteneciente a la colonia Formando Hogar del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. LUIS MIGUEL FERNÁNDEZ GARCÍA**  
**C. NAYIVE TEPACH GUTIÉRREZ**  
**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:

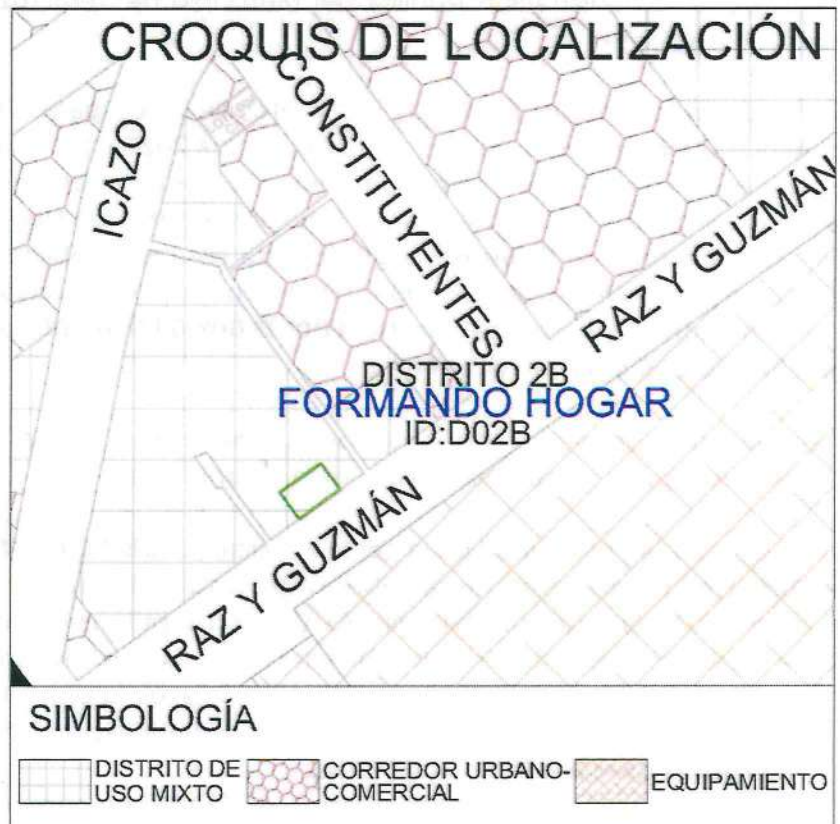
En atención a la solicitud, ingresada por Ventanilla Única, para la expedición de una **Regularización de Licencia de Uso de Suelo**, de fecha 26 de enero de 2026, signada por **C. Luis Miguel Fernández García**, ubicado en avenida Raz y Guzmán, número 1721, porción de las fracciones de los lotes 25, 27, 29 y 31, manzana 39, cuartel 3, perteneciente a la colonia Formando Hogar del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **██████ m<sup>2</sup>**, según consta escritura pública número 27108, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo no. 9846, volumen 493, de la sección primera, de fecha 28 de octubre de 2025, y con número de cuenta catastral **████████████████████** quien manifiesta destinar el predio para **Uso Comercial: 6 cuartos para renta.**

El promovente o propietario presenta copias simples de la documentación que a continuación se enlistan, se hace constar que no se tuvieron a la vista los originales:

1. Se acredita en propiedad de la persona física, **C. Luis Miguel Fernández García y C. Nayive Tepach Gutiérrez**, mediante escritura pública número 27108, libro 879, de fecha 26 de agosto de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 43, Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Medellín de Bravo, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial de la propietaria, **C. Nayive Tepach Gutiérrez**, con clave **██████████** y Pasaporte como identificación oficial del propietario, **C. Luis Miguel Fernández García**, con No. **██████████**
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con número de cuenta catastral **██████████**
4. Anuencia de Protección Civil, emitida mediante oficio no. **DPCMVER/A/1988/2025**, de fecha 14 de noviembre de 2025, por la Dirección de Protección Civil de este H. Ayuntamiento de Veracruz.

5. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, emitido mediante oficio no. **DMAyPA-1741/2026**, de fecha 25 de noviembre de 2025, por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal de este H. Ayuntamiento de Veracruz.
6. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **846071102391**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
7. Alineamiento y Número Oficial, signado mediante Folio A-7516/25
8. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de cuenta **13183**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento SAPI de C.V.
9. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **884 721 200 057**, expedido por Comisión Federal de Electricidad
10. Planos de proyecto arquitectónico existente, 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 sexta sección, de fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en el **DISTRITO 2B, Formando Hogar**, con vocación **Habitacional**, **ID:D02B**, señalando una **Densidad máxima 201viv/ha**, para predios con una superficie de hasta 200.00m<sup>2</sup>, **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 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 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 **240%**, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles)**.





H. Veracruz, Ver., a 27 de enero de 2026  
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0030/2026  
 ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Raz y Guzmán, número 1721, porción de las fracciones de los lotes 25, 27, 29 y 31, manzana 39, cuartel 3, perteneciente a la colonia Formando Hogar 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

*[Handwritten signature of Ana Isabel Martínez Torres]*

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



CARLOS MENDOZA LARA  
 COORDINADOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
 ELABORÓ

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

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



H. Veracruz, Ver., a 27 de enero de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0030/2026

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Raz y Guzmán, número 1721, porción de las fracciones de los lotes 25, 27, 29 y 31, manzana 39, cuartel 3, perteneciente a la colonia Formando Hogar del Municipio de Veracruz, Ver.

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 avenida Raz y Guzmán, número 1721, porción de las fracciones de los lotes 25, 27, 29 y 31, manzana 39, cuartel 3, perteneciente a la colonia Formando Hogar 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: 6 CUARTOS PARA RENTA**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de hasta 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 320%, equivalente a 4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres 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 apege 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 Municipal de Desarrollo Urbano, 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 cuatro cuartos para alojamiento transitorio**, con las medidas mínimas de 2.50 x 5.50m, de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del H. Municipio 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:

Eliminado: 7 espacios, 2 palabras legal: la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, artículos 3 fracción X, 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, CURP, RFC, NOMBRE DE CONTACTO, FIRMAS, DIRECCIÓN).



**H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**  
**2026 - 2029**  
**DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS Y**

**DESARROLLO URBANO US - 0030 - 26**

**FORMATO MULTITRÁMITE**

NÚMERO DE TRAMITE: \_\_\_\_\_ FECHA DE INGRESO: \_\_\_\_\_ FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-150-  
 NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR \_\_\_\_\_ NÚMERO DE EXPEDIENTE: \_\_\_\_\_ FECHA DEL RESOLUTIVO: 008

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

BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
4846	493	28	10	25	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  CALLE

COLONIA POPULAR  AVANCE DE OBRA

TERMINO 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: COMERCIAL (FRANQUICIAS / RESTO) Indicar si se encuentra en centro histórico:

DOMICILIO: PAZ Y GUERRA NUMERO OFICIAL: 1221

ENTRE CALLES: M. ALONSO QUINTERO - CONSTITUCION MUNICIPIO: VERACRUZ

LOTE NUMERO: 2522931 MANZANA: 39 NUMERO DE VIVIENDAS: 1

COLONIA: \_\_\_\_\_

**DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL**

NOMBRE O RAZON SOCIAL: LUIS ALBERTO BLANCO GARCIA

DOMICILIO: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_

COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_ NOMBRE DEL CONTACTO: \_\_\_\_\_

CORREO ELECTRONICO: \_\_\_\_\_

TELEFONO 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 RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_

DOMICILIO: \_\_\_\_\_

COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_

CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_

CORREO ELECTRONICO: \_\_\_\_\_

TELEFONO LOCAL: \_\_\_\_\_

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA  
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

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

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

**EN INSTALACIONES**

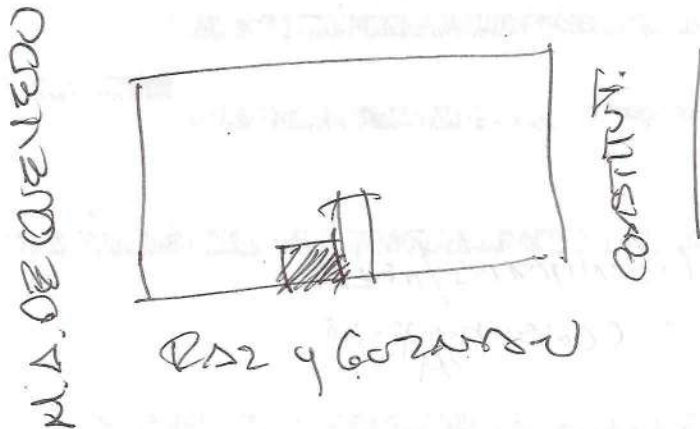
NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO: \_\_\_\_\_  
 COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_  
 CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_  
 CORREO ELECTRONICO: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

**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: \_\_\_\_\_  
 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).



En el presente instrumento los informes o declaraciones proporcionados por el particular resultan tales, se aprueban y se otorgan y no se hacen responsables, sin perjuicio de las penas que incurren aquellos que se conducen con falsedad de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. La actuación administrativa de la autoridad y la de sus interesados, se sujetan 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 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@veracruzmunicipla.gob.mx](mailto:transparencia@veracruzmunicipla.gob.mx) así como en el área de recepción de la:

**H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**

*[Handwritten signature]*

**SELLO DE RECEPCIÓN**