



H. Veracruz, Ver., a 11 de febrero de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0065/2025.

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Juan Enríquez número 33 antiguo, 403 moderno, fracción restante del lote 16, manzana 154 perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver.

C. LUCIO MARÍN ANDRADE 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 05 de febrero de 2026, signada por el **C. Lucio Marín Andrade**, ubicado en calle Juan Enríquez número 33 antiguo, 403 moderno, fracción restante del lote 16, manzana 154 perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en escritura pública número 35761, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo no. 1404, volumen 71, de la sección primera, de fecha 17 de febrero de 2022, y con número de cuenta catastral [REDACTED]; el cual manifiesta destinar para **Uso Comercial: 1 Restaurante y 2 salones de eventos**.

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. Lucio Marín Andrade**, mediante escritura pública número 35761, libro 390, de fecha 22 de septiembre de 2021, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 27, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Pasaporte como identificación oficial del propietario, **C. Lucio Marín Andrade**, con No. [REDACTED]
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con número de cuenta catastral [REDACTED]
4. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMAyPA-1851/2025**, de fecha 19 de diciembre de 2025, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.
5. Factibilidad de construcción de Protección Civil, no. de oficio **DPCMVER/A/2575/2025**, de fecha 29 de diciembre de 2025, expedido por la Dirección de protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.
6. No inconveniente de vecinos, oficio **No. 250/12/25**, de fecha 15 de diciembre de 2025, expedido por la Dirección de Gobernación del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.

7. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **846 200 700 593**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
8. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de cuenta **234939**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento SAPI de C.V
9. Planos de proyecto arquitectónico existente 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 **Corredor Urbano 68, Juan Enríquez de Ávila Camacho a Miguel Alemán**, con vocación **Habitacional y Comercio local**, ID:68, señalando una **densidad máxima 201viv/ha**, para predios con una superficie de hasta 200.00m², 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)**.



Donde **está permitido:**

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 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 (zapaterías, tiendas de regalos, papelería, librerías, farmacias, tiendas de ropa, etc.);

Uso de equipamiento: vialidad secundaria;



H. Veracruz, Ver., a 11 de febrero de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0065/2025.
ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Juan Enríquez número 33 antiguo, 403 moderno, fracción restante del lote 16, manzana 154 perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver.

Donde **está condicionado**:

Uso para infraestructura: Antenas de telecomunicaciones, radiodifusión, entre otros (**TLC**), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento del tendido de la red eléctrica (**ELE**), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de agua potable (**HID**), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de drenaje sanitario (**SAN**), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de gas (**GAS**) e Instalaciones para la Clasificación de Residuos Sólidos o material recuperable no perecedero u orgánico (**CRS**).

Donde **NO está permitido**:

Uso industrial.

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 calle Juan Enríquez número 33 antiguo, 403 moderno, fracción restante del lote 16, manzana 154 perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón 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: TIENDA DE CONVENIENCIA**; señalando 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)**.

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



H. Veracruz, Ver., a 11 de febrero de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0065/2025.

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Juan Enríquez número 33 antiguo, 403 moderno, fracción restante del lote 16, manzana 154 perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver.

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 50.00m² para tiendas de conveniencia, 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:

- 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

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



MRO. 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

Eliminado: 11 espacios, Con sustitución 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, CORREO ELECTRÓNICO, CELULAR, CURP, NOMBRE DE CONTACTO, FIRMAS, DIRECCIÓN).



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

US-0065

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: [] FECHA DE INGRESO: [] .FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-0050
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR [] NÚMERO DE EXPEDIENTE: [] FECHA DEL RESOLUTIVO: 014

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
1404	71	17	02	2022	17

CLAVE CATASTRAL

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

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

VECs _____ m²
 OBRA NUEVA _____ m²
 REVALIDACION DE LICENCIA _____ m²
 REMODELACION _____ m²
 REGULARIZACION _____ m²
 AMPLIACION _____ m²
 CAMBIO DE PROYECTO _____ m²
 DEMOLICION _____ m²
 BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml
 ESTACIONAMIENTO _____ cajones _____ m²
 PATIOS DESCUBIERTOS _____ m²
 CISTERNAS _____ m³
 TANQUES SUBTERRANEOS _____ m³
 ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES _____ ml
 MOVIMIENTOS DE TIERRA _____ m³
 OTRAS LICENCIAS: _____
 ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL _____ m²
 REMODELACION DE FACHADA _____ m²
 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: _____ m²
 FUSION lotes: _____ Superf: _____ m²

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 _____ m²

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: _____ m² número de lotes: _____
 ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO
 TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: _____ m² 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: Restaurante y 2 salones de eventos Indicar si se encuentra en centro histórico: []
DOMICILIO: Juan Enrique NUMERO OFICIAL: 403
ENTRE CALLES: Valentin Gomez Rayos y Priv. Héroles del Gobernador MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NUMERO: Fraccion Res-dell-1e MANZANA: 54 NUMERO DE VIVIENDAS: comercio
COLONIA: Ricardo Flores Magón

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: Loas Marvin Andrade
DOMICILIO: [] NO. OFICIAL: []
COLONIA: [] 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: []
TELEFONO LOCAL: []
CELULAR: [] FIRMA: []

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

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: _____

PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRAS
EN DISEÑO ARQUITECTONICO

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

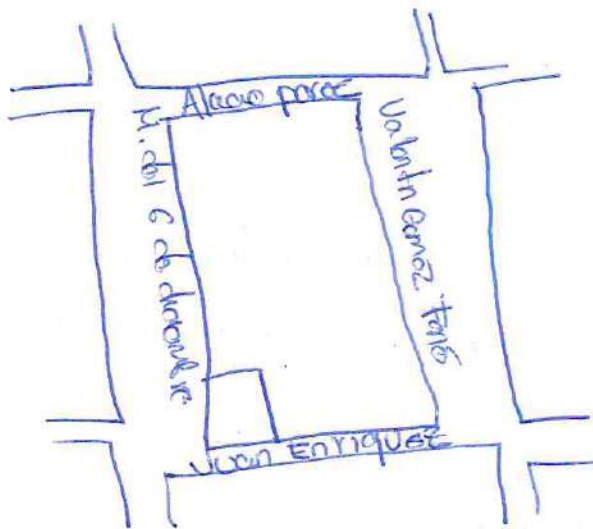
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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 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 e declaraciones proporcionados por el pagador resultan falsos, se aplicaran las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicio de las penas que incurran los delitos que se conduzcan con falsedad de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. La actuación administrativa de la autoridad y la de los intercedidos, se sujetara 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@veracruzmuniciplio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Handwritten signature in blue ink.

SELLO DE RECEPCION