



H. Veracruz, Ver., 27 de febrero de 2026.  
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0089/2026.  
ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Oriente 4 número oficial 11, fracción B del lote 411, manzana 34 perteneciente a la colonia Adolfo Ruiz Cortines del Municipio de Veracruz, Ver.

**GRUPO MACROEX, S. A. DE C. V.**  
**C. JORGE REYNOSA HUESCA**  
**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 20 de febrero de 2026, signada por **Grupo MACROEX, S. A. de C. V.**, representada por el **C. Jorge Reynosa Huesca**, para el predio ubicado en avenida Oriente 4 número oficial 11 esquina calle Norte 9, fracción B del lote 411, manzana 34 perteneciente a la colonia Adolfo Ruiz Cortines del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **██████████ m<sup>2</sup>**, según consta en Escritura Pública Número 16442, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo Número 3165, Volumen 159, de la primera sección, de fecha 29 de marzo de 2021; con número de cuenta catastral **████████████████████**, quien manifiesta destinar el predio para **Uso Habitacional: casa habitación dúplex 2 departamentos;**

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, **Grupo MACROEX, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número 16442, Libro 497, de fecha 10 de febrero de 2021, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 43 de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Medellín de Bravo, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Grupo MACROEX, S. A. de C. V.**, y designación de representante legal, **C. Jorge Reynosa Huesca**, mediante Escritura Pública Número 3507, Libro 87, de fecha 21 de febrero de 2015, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 10 de la Duodécima Demarcación Notarial, con sede en Ayahualulco, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.



H. Veracruz, Ver., 27 de febrero de 2026.  
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0089/2026.  
ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Oriente 4 número oficial 11, fracción B del lote 411, manzana 34 perteneciente a la colonia Adolfo Ruiz Cortines del Municipio de Veracruz, Ver.

3. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED]
4. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Jorge Reynosa Huesca**, con clave [REDACTED]
5. Constancia de Zonificación, no. oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/1574/2024**, de fecha 05 de marzo de 2024, 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-1704/2025**, de fecha 18 de noviembre 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/2115/2025**, de fecha 24 de noviembre de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
8. Alineamiento y Número Oficial, folio **A-6282/25**, de fecha 12 de marzo de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.
9. Carta de Factibilidad, No. **0089/2025**, de fecha 31 de julio de 2025, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
10. Factibilidad de suministro de energía eléctrica, no. consecutivo **M-DJ060-PLA0080-/2026**, de fecha 30 de enero de 2026, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
11. Plano de proyecto arquitectónico, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
12. Recibo de pago folio 20260220/27/00006, de fecha 20 de febrero de 2026.

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 3, Adolfo Ruiz Cortines, con vocación Habitacional con comercio de barrio, ID: D03Y, señalando una Densidad máxima 201viv/ha, equivalente a 2 viviendas por la superficie total del predio**; para predios con una superficie hasta de 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**





H. Veracruz, Ver., 27 de febrero de 2026.  
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0089/2026.  
ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Oriente 4 número oficial 11, fracción B del lote 411, manzana 34 perteneciente a la colonia Adolfo Ruiz Cortines del Municipio de Veracruz, Ver.

**infraestructura; con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 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 avenida Oriente 4 número oficial 11 esquina calle Norte 9, fracción B del lote 411, manzana 34 perteneciente a la colonia Adolfo Ruiz Cortines 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: CASA HABITACIÓN DÚPLEX 2 DEPARTAMENTOS**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 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.



H. Veracruz, Ver., 27 de febrero de 2026.  
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0089/2026.  
 ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Oriente 4 número oficial 11, fracción B del lote 411, manzana 34 perteneciente a la colonia Adolfo Ruiz Cortines del Municipio de Veracruz, Ver.

El proyecto deberá proporcionar, **1 cajón de estacionamiento por cada vivienda 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.

ATENTAMENTE



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



LIC. 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/OUCH



# H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2026 - 2029

## DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

05-0089

### FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE:  FECHA DE INGRESO:  FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: **T00-000**  
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR:  NÚMERO DE EXPEDIENTE:  FECHA DEL RESOLUTIVO: **024**

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
3156	159	29	03	2021	

CLAVE CATASTRAL

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

### TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

VECES  OBRA NUEVA  REVALIDACIÓN DE LICENCIA  REMODELACION  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:

ADECUACIÓN 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 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 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 INSTALACIÓN 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 INTEGRACIÓN VIAL  ORDEN DE PUBLICACIÓN  PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL  DICTAMEN TECNICO LEGAL  RELOTIFICACIÓN  MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN  AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO  PRÓRROGA PARA LA EJECUCION 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

CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO  MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN  CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: CASA HABITACION DUPLEX 2 DEPTOS. Indicar si se encuentra en centro histórico:

DOMICILIO: AV. ORIENTE 4 NÚMERO OFICIAL:

ENTRE CALLES: ESQ. CALLE NORTE 9 MUNICIPIO: VERACRUZ

LOTE NÚMERO: 411 - f.B MANZANA: 34 NUMERO DE VIVIENDAS: 2

COLONIA: ADOLFO RUIZ CORTINEZ

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: GRUPO MACROEX S.A. DE C.V.

DOMICILIO: CALLE Dr. FODAVIER NO. OFICIAL:

COLONIA: FRACC. VALLE RUBIANIMAX RFC:  CURP:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:  NOMBRE DEL CONTACTO:

CORREO ELECTRÓNICO:  Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno:  FIRMA:

TELÉFONO LOCAL:

CELULAR:

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:  NO. OFICIAL:

DOMICILIO:

COLONIA:  RFC:  CURP:

CÉDULA PROFESIONAL:  REGISTRO MUNICIPAL:  REGISTRO S.S.A.:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRÓNICO:

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

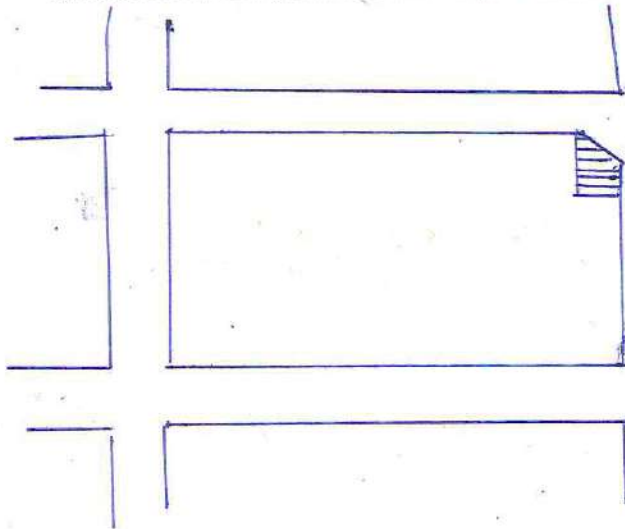
NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO: \_\_\_\_\_  
 COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_  
 CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_  
 CORREO ELECTRONICO: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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

SELLO DE RECEPCIÓN