



H. Veracruz, Ver., a 25 de febrero de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0111/2026

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Mariano Arista número oficial 664, lote 023 catastral, manzana 092 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

C. EVARISTO CARLOS GONZÁLEZ LORENZO Y COPROPIETARIA 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:

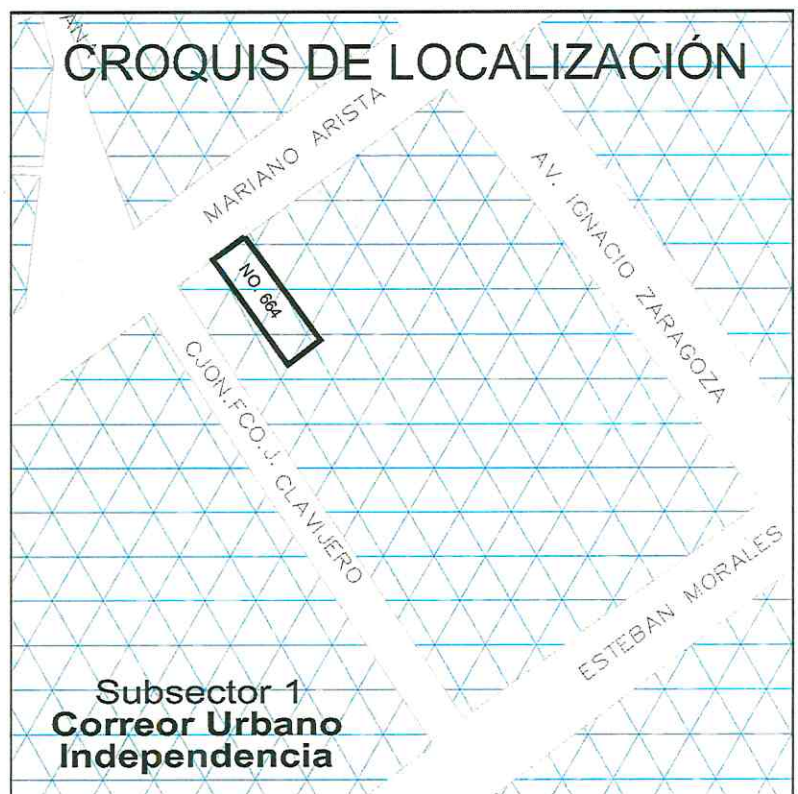
En atención a la solicitud, ingresada por Ventanilla Única, para la expedición de una **Regularización de Licencia de Uso de Suelo**, de fecha 23 de febrero de 2026, signada por **C. Evaristo Carlos González Lorenzo y Georgina Desiree Aviña Ruz**, para el predio ubicado en calle Mariano Arista número 664, lote 023 catastral, manzana 092 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **██████████ m²**, según consta en Escritura pública número 72658, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 11061, volumen 554, de la sección primera, de fecha 06 de diciembre de 2024, con Precisión de superficie, medidas y colindancias según consta en Escritura pública número 73612, libro 2981, de fecha 31 de julio de 2025 pasada ante la fe de la Notaría Pública número 29, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad y con número de cuenta catastral **██████████** el cual manifiesta destinar para **Uso Comercial: Edificio de 7 Departamentos y 1 Local Comercial**.

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 las personas físicas, **C. Evaristo Carlos González Lorenzo y C. Georgina Desiree Aviña Ruz**, mediante Escritura pública número 72658, libro 2949, de fecha 18 de septiembre de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 29, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
2. Precisión de superficie, medidas y colindancias, mediante Escritura pública número 73612, libro 2981, de fecha 31 de julio de 2025 pasada ante la fe de la Notaría Pública número 29, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver.
3. Credencial para votar como identificación oficial de los propietarios, **C. Evaristo Carlos González Lorenzo**, con clave **██████████**, y **C. Georgina Desiree Aviña Ruz**, con clave **██████████**.
4. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con número de cuenta catastral **██████████**.
5. Constancia de zonificación oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/0110/2026** con fecha 23 de febrero de 2026, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano
6. Constancia de Número Oficial, oficio no. **DOPDU/SDDU/TOP-0440/2025** de fecha 26 de agosto de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
7. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMayPA-1197/2025**, de fecha 01 de agosto de 2025, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.

8. Factibilidad de remodelación de Protección Civil, no. de oficio **DPCMVER/A/1336/2026**, de fecha 25 de agosto de 2025, expedido por la Dirección de protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
9. Autorización de obra número **226**, expediente **169/2025**, de fecha 26 de agosto de 2025, expedido por la Dirección del Centro INAH Veracruz de la Secretaría de Cultura del Estado de Veracruz
10. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **846 970 706 972**, expedido por Comisión Federal de Electricidad
11. Carta de factibilidad de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. **0115/2025**, de fecha 18 de septiembre de 2025, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
12. Planos de proyecto arquitectónico existente y reporte fotográfico del predio.
13. Recibo de pago folio 20260213/59/00026, de fecha 23 de febrero de 2026.

Una vez Constatado en el Programa de Ordenamiento, Mejoramiento y Revitalización del Centro Histórico de Veracruz, publicado en la Gaceta Oficial del Estado no. Extraordinario 15 en fecha 12 de enero de 2007, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 3044, volumen 153, de la primera sección, de fecha 09 de febrero de 2007, el predio referido se ubica en el **Perímetro A, Sub-sector 1- Corredor Urbano Independencia**, con vocación **habitacional y mixto**, donde es permitido el **Uso Habitacional**: unifamiliar y plurifamiliar; **Uso Comercial**: Venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas, tiendas departamentales, turísticas, gimnasios y adiestramiento físico, salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías, y laboratorios fotográficos y digitales, oficinas, despachos y consultorios, bancos y casas de cambio galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre, bibliotecas, librerías y web café, internet archivos cafés, restaurantes y cenaderías, hoteles, hostales



y albergues, agencias de correos telégrafos y teléfonos, centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público; **densidad baja de 1 a 20 viv/ha**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) de **0.80** y con un Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) de **0.80 a 1.60**, y hasta **2 niveles de construcción (planta baja y un nivel)**, altura permitida de **3 a 6 metros**; Nivel patrimonial: **Sin Valor Patrimonial**.

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 Mariano Arista número oficial 664, lote 023 catastral, manzana 092 catastral perteneciente a la colonia Centro 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: 7 DEPARTAMENTOS Y 1 LOCAL COMERCIAL**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de **0.80** y con un Coeficiente de utilización de Suelo (CUS) de **0.80 a 1.60**, y hasta **2 niveles de construcción (planta baja y un nivel)**, **altura permitida de 3 a 6 metros; Nivel patrimonial: Sin Valor Patrimonial.**

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 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:

- 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.



LIC. CARLOS MENDOZA LARA
COORDINADOR DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
ELABORÓ



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

MTRO. ORLANDO MARTINEZ HERNANDEZ
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO
Vo. Bo.





H. Veracruz, Ver., a 25 de febrero de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0111/2026
ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Mariano Arista número oficial 664, lote 023 catastral, manzana 092 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

SIN TEXTO

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 _____

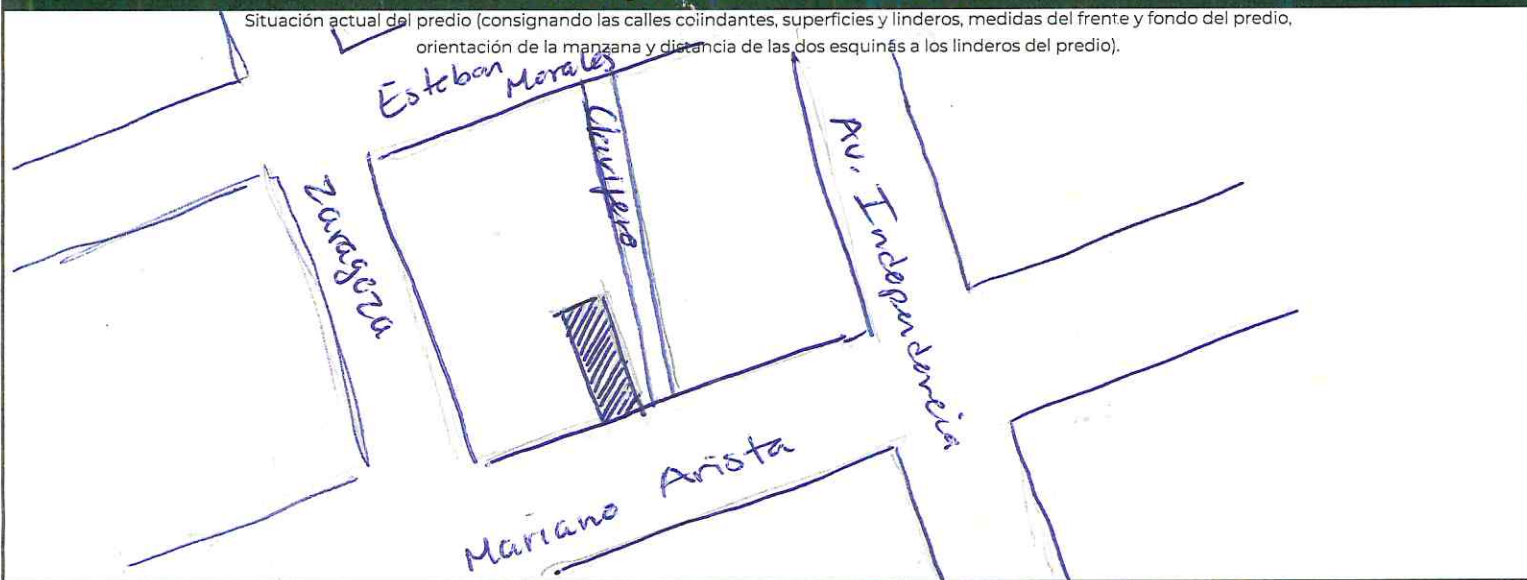
EN INSTALACIONES

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



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@veracruzmunipicio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
VERACRUZ
 SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO DE DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
 2016 2026
 23 FEB 2026
 REGISTRO DE RECEPCIÓN
 FIRMA _____ HORA 2:00 pm