



H. Veracruz, Ver., 17 de marzo de 2026.  
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0125/2026.  
ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Matamoros Norte, fracción restante de lotes 66, 68, 70 y 72, manzana 49 perteneciente al fraccionamiento Los Pinos del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. JOSEFINA MARTÍNEZ SAN GERMÁN  
PRESENTE**

**TIENDAS TRES B, S. A. DE C. V.  
C. OSCAR PEDRO PALMA  
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 04 de marzo de 2026, signada por **Tiendas Tres B, S. A. de C.V.**, representada por el **C. Oscar Pedro Palma**, quien arrenda la superficie de **total** del predio propiedad de la persona física **C. Josefina Martínez San Germán**, ubicado en avenida Matamoros Norte, fracción restante de lotes 66, 68, 70 y 72, manzana 49 perteneciente al fraccionamiento Los Pinos del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **██████████** m<sup>2</sup>, según consta en Escritura pública número 1435, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 10128, volumen 507, de la sección primera, de fecha 23 de octubre de 2019, y con número de cuenta catastral **██████████** quien manifiesta destinar el predio para **Uso Comercial: Tienda de Conveniencia;**

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. Josefina Martínez San Germán**, mediante Escritura pública número 1435, libro 22, de fecha 26 de marzo de 2018, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 52, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Jamapa, Ver., debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. Josefina Martínez San Germán**, con clave **██████████**
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral **██████████**
4. Contrato de arrendamiento, de fecha **██████████** que celebran por una parte **C. Josefina Martínez San Germán**, a quienes se le denominará "la arrendadora" y por otra parte **Tiendas Tres B**, representada por **C. Edgar Arturo Lara Fajardo**, a quien se le denominará "el arrendatario".
5. Credencial para votar como identificación oficial del arrendatario, **C. Edgar Arturo Lara Fajardo**, con clave 0389033647363.



H. Veracruz, Ver., 17 de marzo de 2026.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0125/2026.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Matamoros Norte, fracción restante de lotes 66, 68, 70 y 72, manzana 49 perteneciente al fraccionamiento Los Pinos del Municipio de Veracruz, Ver.

6. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Tiendas Tres B, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número 80879, Libro 936, de fecha 15 de septiembre de 2004, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 145 del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la Notaría Pública Número 92 del Distrito Federal debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
7. Poder que otorga **Tiendas Tres B, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Oscar Pedro Palma**, mediante Escritura Pública Número 118915, Libro 3089, de fecha 2 de julio de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 4, con sede en la ciudad de México.
8. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Oscar Pedro Palma**, con clave 4 [REDACTED]
9. Constancia de Zonificación, no. oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/2209/2025**, de fecha 14 de marzo de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
10. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMAyPA-1076/2025**, de fecha 11 de julio de 2025, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
11. Factibilidad de construcción, no. de oficio **DPCMVER/A/0963/2025**, de fecha 24 de junio de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
12. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de cuenta **318947**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
13. Factibilidad de suministro de energía eléctrica, no. consecutivo **M-DJ060-PLA1115-/2025**, de fecha 03 de septiembre de 2025, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
14. Plano de proyecto arquitectónico, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
15. Recibo de pago folio 20260304/23/00009, de fecha 04 de marzo 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 **Corredor Urbano-Comercial 73, Mariano Matamoros de Cuauhtémoc a Miguel Ángel de Quevedo, con vocación Habitacional, ID:D73**, con vocación **Habitacional y Comercio local, ID:D45** señalando una **Densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie de 501.00m<sup>2</sup> a 1,000.00m<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, 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,



H. Ayuntamiento de la Ciudad y Puerto de Veracruz.  
Grijalva No. 34 entre Cristóbal Colón y Rafael Freyre,  
Fracc. Reforma, Veracruz, Ver. CP. 91919  
Tel.: (229) 2002250 al 53 ext. 1003

www.veracruzmunipio.gob.mx

Administración 2026 - 2029

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, **uso de equipamiento** para vialidad secundaria, 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 **320%**, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres 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 Matamoros Norte, fracción restante de lotes 66, 68, 70 y 72, manzana 49 perteneciente al fraccionamiento Los Pinos 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 **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 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 50.00m<sup>2</sup> para tiendas de abarrotes**, 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 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:



**VERA CRUZ**  
CIUDAD HEROICA

H. Veracruz, Ver., 17 de marzo de 2026.  
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0125/2026.  
ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Matamoros Norte, fracción restante de lotes 66, 68, 70 y 72, manzana 49 perteneciente al fraccionamiento Los Pinos 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



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



**LIC. CARLOS MENDOZA LARA**  
**SUBDIRECCIONADOR 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

## DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y DESARROLLO URBANOS - 0128 ✓

### FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE:  FECHA DE INGRESO:  FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: **TDO-CUSO**  
 NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR:  NÚMERO DE EXPEDIENTE:  FECHA DEL RESOLUTIVO: **030**

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NÚMERO	TOMO	DIA	MES	AÑO	Z. REG.
10128	507	23	10	2019	17

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

#### TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		USO DE SUELO		LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS	
<input type="checkbox"/> VECs	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN		<input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL	
<input type="checkbox"/> OBRA NUEVA	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> CAMBIO DE USO DE SUELO		<input type="checkbox"/> ORDEN DE PUBLICACIÓN	
<input type="checkbox"/> REVALIDACIÓN DE LICENCIA	m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> LICENCIA DE USO DE SUELO		<input type="checkbox"/> PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL	
<input type="checkbox"/> REMODELACIÓN	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO		<input type="checkbox"/> DICTAMEN TÉCNICO LEGAL	
<input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO		<input type="checkbox"/> RELOTIFICACIÓN	
<input type="checkbox"/> AMPLIACIÓN	m <sup>2</sup>	LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN		<input type="checkbox"/> MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	
<input type="checkbox"/> CAMBIO DE PROYECTO	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN	lotes: _____ Superf.: _____ m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO	
<input type="checkbox"/> DEMOLICIÓN	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> FUSIÓN	lotes: _____ Superf.: _____ m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	
<input type="checkbox"/> BARDAS Largo _____ ml alto _____ ml		IMAGEN URBANA		<input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	
<input type="checkbox"/> ESTACIONAMIENTO Cajones _____	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA		<input type="checkbox"/> ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)	
<input type="checkbox"/> PATIOS DESCUBIERTOS	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B		<input type="checkbox"/> TRAZADOS DE DOMINIO PARCIAL	superficie _____ m <sup>2</sup> numero de lotes _____
<input type="checkbox"/> CISTERNAS	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B		<input type="checkbox"/> ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO	
<input type="checkbox"/> TANQUES SUBTERRANEOS	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO C		<input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO FINAL	superficie _____ m <sup>2</sup> numero de lotes _____
<input type="checkbox"/> ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	ml	<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C		REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
<input type="checkbox"/> MOVIMIENTOS DE TIERRA	m <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA		<input type="checkbox"/> CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
<input type="checkbox"/> OTRAS LICENCIAS:		<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA		<input type="checkbox"/> MONTO DE FIANZA PARA EL REGIMEN	
<input type="checkbox"/> ADECUACIÓN DE LOCAL COMERCIAL	m <sup>2</sup>	TOPOGRAFIA		<input type="checkbox"/> CANCELACION DE FIANZA PARA REGIMEN	
<input type="checkbox"/> REMODELACIÓN DE FACHADA	m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ ml			
<input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.		<input type="checkbox"/> DESLINDE _____ m <sup>2</sup>			
tipo de obra: _____ long.: _____ ml		CONSTANCIAS			
<input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES		<input type="checkbox"/> NUMERO OFICIAL	<input type="checkbox"/> CALLE		
_____ días: longitud. _____ ml		<input type="checkbox"/> COLONIA POPULAR	<input type="checkbox"/> AVANCE DE OBRA		
		<input type="checkbox"/> TERMINO DE OBRA			

#### DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: **TIENDA DE CONVENIENCIA** Indicar si se encuentra en centro histórico   
 DOMICILIO: **AV. MARIANO MATAMOROS** NÚMERO OFICIAL: **1112**  
 ENTRE CALLES: **CARMEN PEREZ Y J.B. FLORES** MUNICIPIO: **Veracruz, Ver.**  
 LOTE NUMERO: **FRACC. REST. L-66, 68, 70, 72** MANZANA: **49** NUMERO DE VIVIENDAS: \_\_\_\_\_  
 COLONIA: **LOS PINOS**

#### DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: **TIENDAS TRES B, S.A. DE C.V. ING. OSCAR PEDRO PALMA - Representante Legal / "3764 VER 37 MATAMOROS"**  
 DOMICILIO: **AV. PRESIDENTE MASARIK** NO OFICIAL: **8**  
 COLONIA: **POLANCO V SECCION** RFC: **TTB040915CY9** CURP: \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_ NOMBRE DEL CONTACTO: \_\_\_\_\_  
 CORREO ELECTRONICO: \_\_\_\_\_ Bajo protesta de decir verdad, juro que \_\_\_\_\_  
 TELEFONO LOCAL: \_\_\_\_\_ el inmueble no se encuentra en \_\_\_\_\_  
 CELULAR: \_\_\_\_\_ estado litigioso alguno \_\_\_\_\_

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

