



H. Veracruz, Ver., 17 de marzo de 2026  
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0129/2026  
ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Miguel Lerdo lotes 46, 48, 50 y 52, manzana 098 cat., perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. JOSÉ FERNÁNDEZ LOBEIRA  
PRESENTE**

**FARMACIA GUADALAJARA, S.A. DE C.V.  
C. GUADALUPE GÓMEZ MACÍAS  
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 05 de marzo de 2026, signada por **Farmacia Guadalajara, S.A. de C.V.**, representada por **C. Guadalupe Gómez Macías**, quien toma en arrendamiento la superficie **Total** del predio; propiedad del **C. José Fernández Lobeira** para el predio ubicado en calle Miguel Lerdo lotes 46, 48, 50 y 52, manzana 098 cat., perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **██████████ m<sup>2</sup>**, según consta en escritura pública número 25475, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo No. 826, volumen 42, de la sección primera, de fecha 24 de enero de 2025, y con número de cuenta catastral **██████████**, quien manifiesta destinar el predio para **Uso 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 la persona física, **C. José Fernández Lobeira**, mediante escritura pública número 25475, libro 483, de fecha 28 de noviembre de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 36, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el registro público de la propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. José Fernández Lobeira**, con clave **██████████**
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral **██████████**
4. Contrato de arrendamiento con de fecha **██████████** que suscriben el **C. José Fernández Lobeira**, como "el arrendador" y por otra parte **Farmacia Guadalajara, S.A. de C.V.**, representada por el **C. Guadalupe Gómez Macías**, como "el arrendatario".
5. Acredita su constitución la persona moral, **Farmacia Guadalajara, S.A. de C.V.**, mediante escritura pública número **99**, de fecha 21 de octubre de 1983, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 8, con sede en la ciudad de Guadalajara Jalisco.

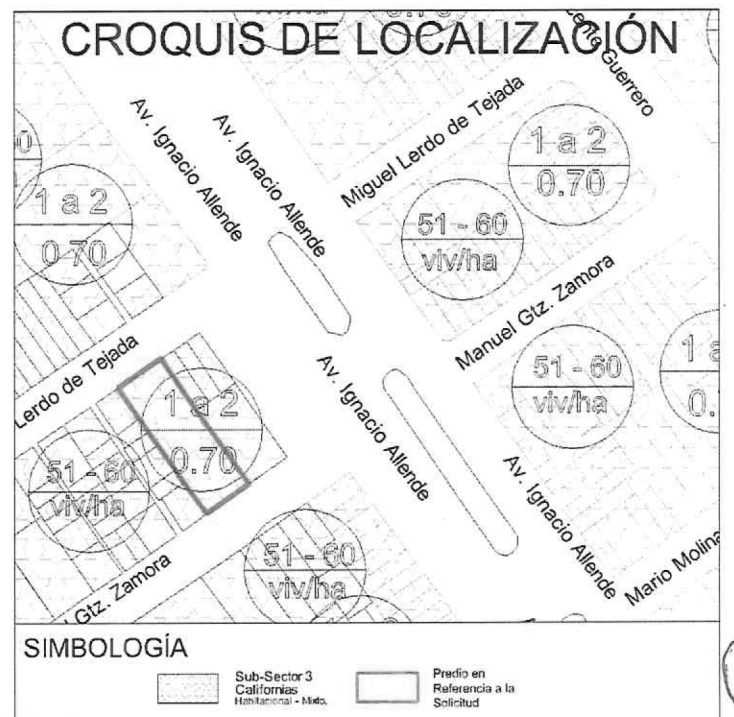


**VERA  
CRUZ**  
CIUDAD HEROICA

H. Veracruz, Ver., 17 de marzo de 2026  
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0129/2026  
ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Miguel Lerdo lotes 46, 48, 50 y 52, manzana 098 cat., perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

6. Poder que otorga **Farmacia Guadalajara, S.A. de C.V.**, a favor de **C. Guadalupe Gómez Macías**, mediante escritura pública número 57617, tomo 125, de fecha 22 de noviembre de 2022, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 15, con sede en la ciudad de San Pedro Tlaquepaque, Jalisco y Zona Conurbada de Guadalajara.
7. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Guadalupe Gómez Macías** con clave [REDACTED]
8. Alineamiento y No. Oficial, folio **A-0238/26** de fecha 29 de enero de 2026, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
9. Constancia de zonificación oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/0067/2026** con fecha 10 de febrero de 2026, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver
10. Factibilidad de demolición, no. de oficio **DPCMVER/A/1428/2025**, de fecha 29 de agosto de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
11. Factibilidad de Remodelación, no. de oficio **DPCMVER/A/1542/2025**, de fecha 17 de septiembre de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
12. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **846 251 201 583**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
13. Contrato de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de inmueble **1789523**, de fecha 01 de febrero de 2026 expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
14. Plano de proyecto arquitectónico, fotografía, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
15. Recibo de pago folio 20260305/23/00018, de fecha 05 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 **Distrito 2, Formando Hogar**, con vocación **Habitacional con comercio de barrio, ID:D02**, 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. 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



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

Administración 2026 - 2029

alcance peatonal; **uso de equipamiento para vialidad local, donde no está permitido el uso industrial ni el uso para infraestructura;** con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) de hasta **70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **280%**, 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 Calle Miguel Lerdo lotes 46, 48, 50 y 52, manzana 098 cat., 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**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) de hasta **70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **280%**, 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 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 m<sup>2</sup> para comercios de productos básicos**, 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:



**VERA CRUZ**  
CIUDAD HEROICA 4

H. Veracruz, Ver., 17 de marzo de 2026  
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0129/2026  
ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Miguel Lerdo lotes 46, 48, 50 y 52, manzana 098 cat., perteneciente a la colonia Centro 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



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



**LIC. CARLOS MENDOZA LARA**  
COORDINADOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ELABORÓ

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

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.veracruzmunicipio.gob.mx](http://www.veracruzmunicipio.gob.mx)

Administración 2026 - 2029



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ



# H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2026 - 2029

## DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

05-0129

### FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE:  FECHA DE INGRESO:  FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TDU-LUSO-031  
 NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR:  NÚMERO DE EXPEDIENTE:  FECHA DEL RESOLUTIVO:

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
826	42	24	01	25	17

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

### TRÁMITES A SOLICITAR

**LICENCIA DE CONSTRUCCION**

VECES  OBRA NUEVA  REVALIDACION DE LICENCIA  REMODELACION  REGULARIZACION  AMPLIACION  CAMBIO DE PROYECTO  DEMOLICION

BARDAS largo:  ml alto:  ml  
 ESTACIONAMIENTO  cajones   
 PATIOS DESCUBIERTOS   
 CISTERNAS   
 TANQUES SUBTERRANEOS   
 ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES   
 MOVIMIENTOS DE TIERRA   
 OTRAS LICENCIAS:   
 ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL   
 REMODELACION DE FACHADA   
 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: "CENTRO DE DISTRIBUCION"  se encuentra en centro histórico:   
 DOMICILIO: C. MIGUEL LERDO NÚMERO OFICIAL: 920  
 ENTRE CALLES: IGNACIO ALLENDE Y HETZAHUALCOYOTL MUNICIPIO: VERACRUZ  
 LOTE NUMERO: LOTES 46, 48, 50 Y 52 MANZANA: 098 CATASTRAL: 098 NUMERO DE VIVIENDAS:   
 COLONIA: CENTRO

**DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL**

NOMBRE O RAZON SOCIAL: FARMACIA GUADALAJARA S.A. DE C.V. NO. OFICIAL: 1254  
 DOMICILIO: AV. DE LAS AMERICAS RFC:  CURP:   
 COLONIA: COUNTRY  
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: EL MISHO NOMBRE DEL CONTACTO:   
 CORREO ELECTRONICO:   Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno:  FIRMA:   
 TELEFONO LOCAL:   
 CELULAR:

**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 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

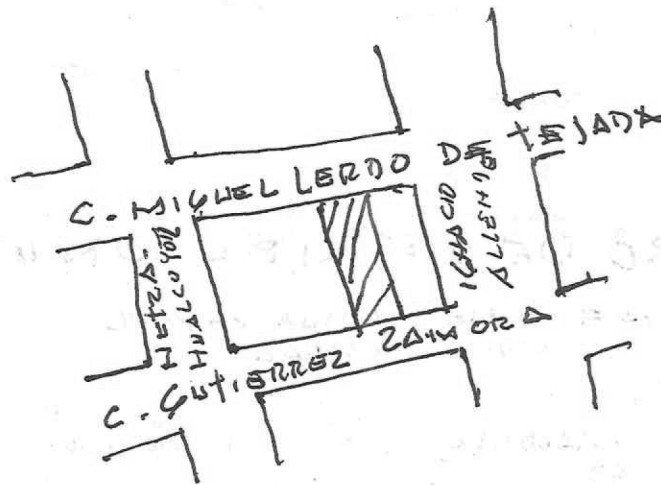
NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_  
DOMICILIO: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_  
CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_  
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_  
CORREO ELECTRONICO: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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

5/3/2020  
David G. M.  
[Signature]

SELLO DE RECEPCION