



H. Veracruz, Ver., 23 de marzo de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0139/2026

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en Calzada Doctor Rafael Cuervo X número oficial 1218, lote resultante de la fusión de la fracción 2 A del lote 4 y 6, manzana 6, cuartel 14 perteneciente a la colonia Astilleros del Municipio de Veracruz, Ver.

C. FRANCISCO RUIZ GÓMEZ
C. ANTONIO RUIZ GÓMEZ
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:

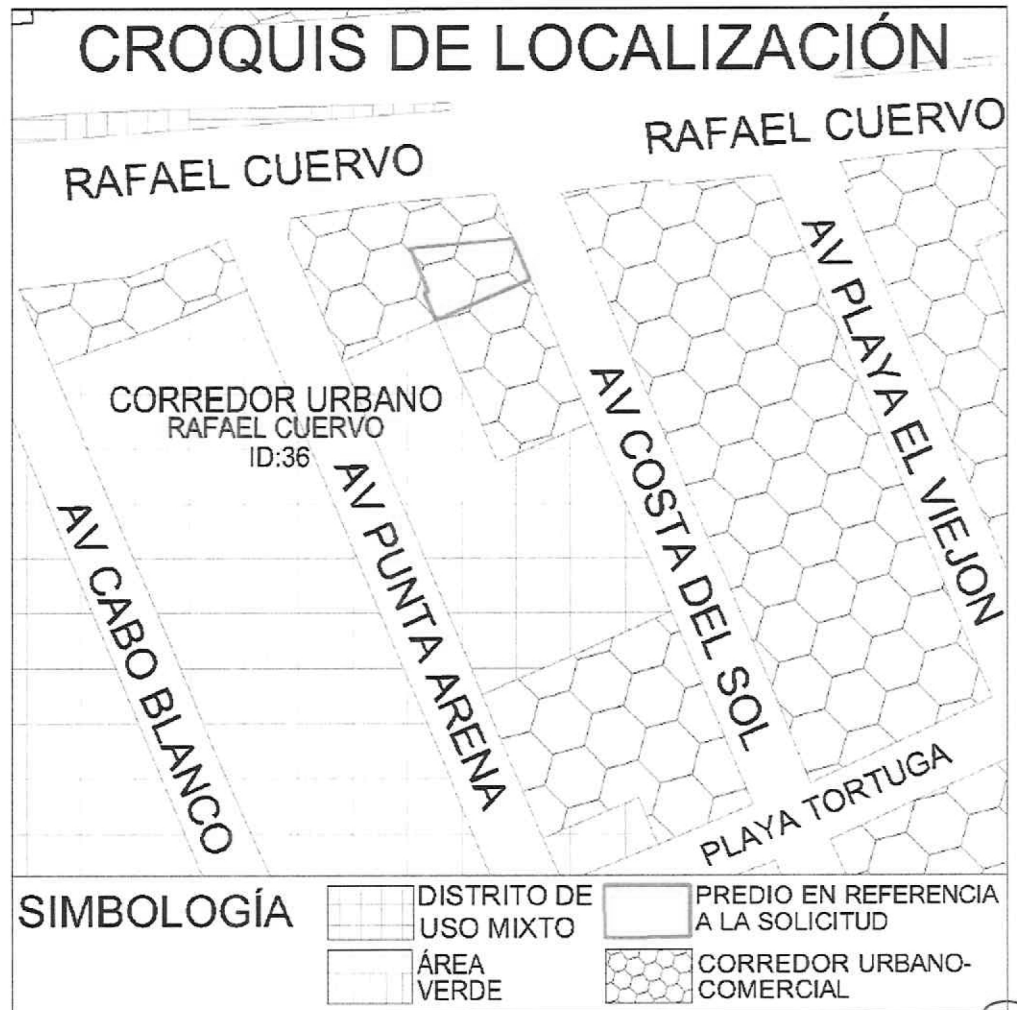
En atención a la solicitud, ingresada por Ventanilla Única, para la expedición de una **Licencia de Uso de Suelo**, de fecha 06 de marzo de 2026, signada por lo **C. Francisco Ruiz Gómez y C. Antonio Ruiz Gómez**, para el predio ubicado en Calzada Doctor Rafael Cuervo X número oficial 1218. Lote resultante de la fusión de la fracción 2 A del lote 4 y 6, manzana 6, cuartel 14 perteneciente a la colonia Astilleros del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura Pública Número 12548 inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo Número 3232, volumen 162, de la sección primera, de fecha 08 de abril de 2025; con número de cuenta catastral [REDACTED] quien manifiesta destinar el predio para **Uso Comercial: Local Comercial (refaccionaria-autoservicio)**.

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. Francisco Ruiz Gómez y C. Antonio Ruiz Gómez**, mediante Escritura pública número 12548, libro 290, de fecha 26 de marzo de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 65, 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. Francisco Ruiz Gómez**, con clave [REDACTED] y **C. Antonio Ruiz Gómez**, con clave [REDACTED]
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con número de cuenta catastral [REDACTED]
4. Contrato de Fideicomiso revocable de administración e inversión con fines patrimoniales y sucesorios, identificado bajo el número 752162, celebrada por los **C. Francisco Ruiz Gómez** como Fideicomitente A y **C. Antonio Ruiz Gómez** como Fideicomitente B, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 84, con sede en la ciudad de Guadalajara, Jal.
5. Constancia de Zonificación, no. oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/2447/2025**, de fecha 10 de julio de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
6. Alineamiento y No Oficial, folio **A-6786/25**, de fecha 30 de mayo de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
7. Deslinde Municipal, folio **D-2121/25**, de fecha 30 de mayo de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.

8. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMAyPA-1399/2025**, de fecha 18 de septiembre de 2025, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
9. Factibilidad de construcción, no. de oficio **DPCMVER/A/2315/2025**, de fecha 09 de diciembre de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
10. Factibilidad de suministro de energía eléctrica, no. consecutivo **M-DJ060-PLA-1427/2025**, de fecha 24 de noviembre de 2025, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
11. Contrato de cambio de nombre de agua potable, drenaje y saneamiento INM: **285419**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
12. Plano de proyecto arquitectónico, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
13. Recibo de pago folio 20260306/09/00006, de fecha 06 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 36, Rafael Cuervo de puente del Río Medio a av. Cuauhtémoc**, con vocación **Acceso Urbano y Puerto Comercio Diverso, ID:D36**, señalando una **Densidad máxima 469viv/ha**, para predios con una superficie de 501.00m²a 1,000.00m², **donde es permitido el uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar; **uso mixto alto:** con base en los niveles permisibles, hasta el 75% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional; **uso comercial** a nivel regional; Instalaciones que prestan servicios a centro de población, a la zona conurbada, o inclusive a otras poblaciones. No se permite en vialidades secundarias, ni en vialidades



locales **uso de equipamiento** para vialidad regional, y vialidad primaria solo para los subsistemas abasto y servicios urbanos, **donde el uso industrial** es permitido para industria ligera y mediana, **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 **560%**, equivalente a **7 niveles máximo de construcción (planta baja y seis 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 Calzada Rafael Cuervo X número oficial 1218, lote resultante de la fusión de la fracción 2 A del lote 4 y 6, manzana 6, cuartel 14 perteneciente a la colonia Astilleros 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: LOCAL COMERCIAL (REFACCIONARIA-AUTOSERVICIO)**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) de hasta **80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **560%**, equivalente a **7 niveles máximo de construcción (planta baja y seis 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 50.00 Mm² para comercio y servicios automotrices**, 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

H. Veracruz, Ver., 23 de marzo de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0139/2026
ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en Calzada Doctor Rafael Cuervo X número oficial 1218, lote resultante de la fusión de la fracción 2 A del lote 4 y 6, manzana 6, cuartel 14 perteneciente a la colonia Astilleros 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

[Handwritten Signature]

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
Vr. Bo.

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

Administración 2026 - 2029



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

VERA CRUZ CIUDAD HEROICA 4

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2026 - 2029

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y

DESARROLLO URBANO US-0139

FORMATO MULTITRAMITE

NÚMERO DE TRAMITE: [] FECHA DE INGRESO: [] FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TCO-050
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR [] NÚMERO DE EXPEDIENTE: [] FECHA DEL RESOLUTIVO: 032

Table with 6 columns: BAJO NÚMERO, TOMO, DIA, MES, AÑO, Z. REG. Values: 3232, 162, 08, 04, 2025, 17

Table with 8 columns: TIPO, CONG., REG., MZA, LOTE, NIVEL, DEPTO., DIG.

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCION
[] 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
[X] 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 VIA PUBLICA
[] RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA
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 garantia 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: Local comercial (refaccionaria - autoservicio) Indicar si se encuentra en centro histórico: []
DOMICILIO: Calzada Dr. Rafael Cuervo X. NUMERO OFICIAL: 1218
ENTRE CALLES: esquina Av. Costal del Sol MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NUMERO: Fracc L-2A, L-4 y L-6 MANZANA: 6 (seis) NUMERO DE VIVIENDAS: N/A
COLONIA: Astilleros

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: Francisco Ruíz Gómez y Antonio Ruíz Gómez
DOMICILIO: [] NO. OFICIAL: []
COLONIA: [] RFC: [] 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 estado []
CELULAR: [] litigioso alguno: Ruíz Gómez FIRMA Ruíz Gómez

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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

6 Mayo 2026
SELLO DE RECEPCION