



H. Veracruz, Ver., 26 de marzo de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0172/2026

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en carretera a Dos Lomas, lote 11 "A" deducido del lote 11, manzana 1 perteneciente al fraccionamiento Privanzas del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. HÉCTOR ISAAC GÁLVEZ HERNÁNDEZ
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 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 25 de marzo de 2026, signada por **Tiendas Tres B, S. A. de C. V.**, representada por **C. Oscar Pedro Palma**, quien toma en arrendamiento la superficie de **Total** del predio propiedad de **C. Héctor Isaac Gálvez Hernández**, ubicado en carretera a Dos Lomas, lote 11 "A" deducido del lote 11, manzana 1 perteneciente al fraccionamiento Privanzas del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura Pública Número 9505, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 684, volumen 35, de la sección primera, de fecha 22 de enero de 2025, y con número de cuenta catastral [REDACTED] 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. Héctor Isaac Gálvez Hernández**, mediante Escritura Pública Número 9505, Libro 176, de fecha 10 de diciembre de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 1, 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. Héctor Isaac Gálvez Hernández** con clave [REDACTED]
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con número de cuenta catastral [REDACTED] 000
4. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED] que suscriben **C. Héctor Isaac Gálvez Hernández** como "el arrendador" y por otra parte **Tiendas Tres B, S.A. de C.V.**, representada por el **C. Edgar Arturo Lara Fajardo**, como "el arrendatario"
5. 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



H. Veracruz, Ver., 26 de marzo de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0172/2026
ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en carretera a Dos Lomas, lote 11 "A" deducido del lote 11, manzana 1 perteneciente al fraccionamiento Privanzas del Municipio de Veracruz, Ver.

- Notaría Pública Número 145 del Distrito Federal, actuando como asociado en el protocolo de la notaría número 92 del Distrito Federal.
6. 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 02 de julio de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 4, con sede en la Ciudad de México.
 7. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C Oscar Pedro Palma**; con clave [REDACTED]
 8. Constancia de Zonificación, no. oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/2318/2025**, de fecha 07 de mayo de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
 9. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMayPA-1705/2025**, de fecha 18 de noviembre de 2025, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
 10. Factibilidad de construcción, no. de oficio **DPCMVER/A/1001/2025**, de fecha 27 de junio de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
 11. Factibilidad de suministro de energía eléctrica, no. consecutivo **M-DJ060-PLA1503-/2025**, de fecha 15 de diciembre de 2025, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
 12. Contrato de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de inmueble **318955**, que celebran por una parte la **C. Héctor Isaac Gálvez Hernández**, como "el cliente" y por otra el Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
 13. Plano de proyecto arquitectónico, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
 14. Recibo de pago folio 20260325/30/00027, de fecha 25 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 9, Privanzas**, con vocación **habitacional, ID:D09**, señalando una **densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie de 501.00m² a 1,000.00m², Suelo (**COS**) **hasta de 70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) **hasta de 280%**, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles)**.

Donde **está permitido:**
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 barrio: comercios y servicios de consumo cotidiano, con cobertura a nivel colonia o fraccionamiento y preferentemente de alcance peatonal (abarrotes, comestibles, panaderías, pescaderías, salchichonerías, cremerías, misceláneas, carnicerías, tortillerías, farmacias, zapaterías, etc.);

Uso de equipamiento: vialidad local;

Donde **NO** está permitido:

Uso industrial,

Uso para infraestructura.

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 carretera a Dos Lomas, lote 11 "A" deducido del lote 11, manzana 1 perteneciente al fraccionamiento Privanzas 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**) hasta de **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 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 50.00 m² para tiendas de conveniencia**, 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.



**VERA
CRUZ**
CIUDAD HEROICA


H. Veracruz, Ver., 26 de marzo de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0172/2026
ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en carretera a Dos Lomas, lote 11 "A" deducido del lote 11, manzana 1 perteneciente al fraccionamiento Privanzas del Municipio 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:

- 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



LIC. CARLOS MENDOZA LARA
COORDINADOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ELABORÓ



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



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

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

H. Ayuntamiento de la Ciudad y Puerto de Veracruz.
Crijalva 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

2026 - 2029

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y DESARROLLO URBANO

US-0172

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: _____ FECHA DE INGRESO: _____ FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100 = 1050
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: _____ NÚMERO DE _____ FECHA DEL RESOLUTIVO: 036

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD						CLAVE CATASTRAL							
BAJO NÚMERO	TOMO	DIA	MES	AÑO	Z. REG.	TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.
684	35	22	01	2025	17								

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	USO DE SUELO	LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS
<input type="checkbox"/> VECES _____ m ²	<input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN	<input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL
<input type="checkbox"/> OBRA NUEVA _____ m ²	<input type="checkbox"/> CAMBIO DE USO DE SUELO	<input type="checkbox"/> ORDEN DE PUBLICACIÓN
<input type="checkbox"/> REVALIDACIÓN DE LICENCIA _____ m ²	<input checked="" type="checkbox"/> LICENCIA DE USO DE SUELO _____ m ²	<input type="checkbox"/> PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL
<input type="checkbox"/> REMODELACIÓN _____ m ²	<input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO	<input type="checkbox"/> DICTAMEN TECNICO LEGAL
<input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN _____ m ²	<input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO	<input type="checkbox"/> RELOTIFICACIÓN
<input type="checkbox"/> AMPLIACIÓN _____ m ²	LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN	
<input type="checkbox"/> CAMBIO DE PROYECTO _____ m ²	<input type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN Lotes: _____ Superf.: _____ m ²	<input type="checkbox"/> MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACION
<input type="checkbox"/> DEMOLICIÓN _____ m ²	<input type="checkbox"/> FUSIÓN Lotes: _____ Superf.: _____ m ²	<input type="checkbox"/> AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO
<input type="checkbox"/> BARDAS Largo _____ ml alto _____ ml	IMAGEN URBANA	
<input type="checkbox"/> ESTACIONAMIENT _____ Cajones _____ m ²	<input type="checkbox"/> FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA	<input type="checkbox"/> PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
<input type="checkbox"/> PATIOS DESCUBIERTOS _____ m ²	<input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B	<input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
<input type="checkbox"/> CISTERNAS _____ m ²	<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B	<input type="checkbox"/> ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)
<input type="checkbox"/> TANQUES SUBTERRANEOS _____ m ²	<input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO C	<input type="checkbox"/> TRAZADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie _____ m ² numero de lotes _____
<input type="checkbox"/> ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES _____ ml	<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C	<input type="checkbox"/> ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO
<input type="checkbox"/> MOVIMIENTOS DE TIERRA _____ m ³	<input type="checkbox"/> PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA	<input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie _____ m ² numero de lotes _____
<input type="checkbox"/> OTRAS LICENCIAS _____	<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
<input type="checkbox"/> REMODELACION INTERIOR _____ m ²	TOPOGRAFIA	
<input type="checkbox"/> REMODELACIÓN DE FACHADA _____ m ²	<input type="checkbox"/> ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ ml	<input type="checkbox"/> CONSTRUCCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
<input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.	<input type="checkbox"/> DESLINDE _____ m ²	<input type="checkbox"/> MONTO DE FIANZA PARA EL REGIMEN
tipo de obra: _____ long.: _____ ml	CONSTANCIAS	
<input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES días: _____ longitud. _____ ml	<input type="checkbox"/> NUMERO OFICIAL _____ CALLE _____	<input type="checkbox"/> CANCELACION DE FIANZA PARA EL REGIMEN
	<input type="checkbox"/> COLONIA POPULAR _____ 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. LAZARO CARDENAS NÚMERO OFICIAL: 300
ENTRE CALLES: ESO. CAMINO A DOS LOMAS MUNICIPIO: Veracruz, Ver.
LOTE NUMERO: FRACC. A DE LOTE 11 MANZANA: 1 NUMERO DE VIVIENDAS: _____
COLONIA: PRIVANZUS FRACC. PRIVANZAS

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: TIENDAS TRES B, S.A. DE C.V.- ING. OSCAR PEDRO PALMA.- Representante Legal/
DOMICILIO: AV. PRESIDENTE MASARIK NO OFICIAL: 8
COLONIA: POLANCO V SECCION RFC: TTB040915CY9 CURP: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: EL MISMO NOMBRE DEL CONTACTO: _____
CORREO ELECTRONICO: _____ bajo protesta de decir verdad, juro que
TELEFONO LOCAL: _____ el inmueble no se encuentra en
CELULAR: _____ estado ligitioso alguno
FIRMA _____

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

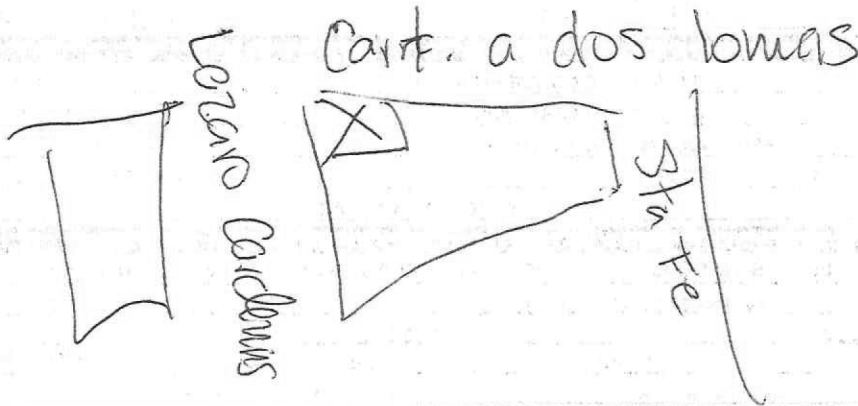
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
 DOMICILIO: _____ NO OFICIAL: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

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 LOCALIZACIÓN

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,

) Entregar a los ciudadanos las autorizaciones emitidas, por lo que se comunica que no se efectuarán tratamientos adicionales

na que no realizarán transferencias que requieran su consentimiento, salvo aquellas que sean necesarias para atender requerimi información de una autoridad competente, debidamente fundados y motivados.

podrá consultar el aviso de privacidad integral en: transparencia@veracruzmunicipio.gob.mx así como en el área de recepción

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Juan Antonio
25/3/26

SELLO DE RECEPCIÓN