



H. Veracruz, Ver., a 09 de abril de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0201/2026

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en Av. Prolongación Salvador Díaz Mirón con número oficial 4895, lote 22 Fracción "A", manzana 091 catastral, perteneciente a la colonia Granjas Veracruz antes predio Malibrán del Municipio de Veracruz, Ver.

INMOBILIARIA DIEZ DE ORIZABA S.A. DE C.V.
C. JUAN MANUEL DIEZ FRANCOS.
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 09 de abril de 2026, asignada por **Inmobiliaria Diez de Orizaba S.A. de C.V.**, representada por **C. Juan Manuel Diez Francos** ubicado en Av. Prolongación Salvador Díaz Mirón con número oficial 4895, lote 22 Fracción "A", manzana 091 catastral, perteneciente a la colonia Granjas Veracruz antes predio Malibrán del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **██████████m²**, según consta escritura pública número 10783, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo no. 15344, volumen 384, de la sección primera, de fecha 08 de octubre de 2001, y con número de cuenta catastral **██████████** quien manifiesta destinar el predio para **Uso Comercial: área comercial y oficinas administrativas**.

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 moral **Inmobiliaria Diez de Orizaba S.A. de C.V.**, mediante escritura pública número 10783, volumen 409, de fecha 28 de agosto de 2001, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 13, con sede en la ciudad de Orizaba, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral **Inmobiliaria Diez de Orizaba S.A. de C.V.** y director general, **C. Juan Manuel Antonio Diez Francos**, mediante escritura pública número 8013, volumen 68, de fecha 20 de marzo de 1982, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 11, con sede en la ciudad de Orizaba, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Credencial para votar como identificación oficial del director legal, **C. Juan Manuel Diez Francos** con clave **██████████**
4. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con número de cuenta catastral **██████████**
5. Poder que otorga **Inmobiliaria Diez de Orizaba S.A. de C.V.**, a favor del **Arq. Enrique Guerrero Pimentel**, mediante escritura pública número 31796, libro 1427, de fecha 23 de julio de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 13, de la Décima Quinta Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Orizaba, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
6. Credencial para votar como identificación oficial del apoderado legal, **C. Enrique Guerrero Pimentel** con clave **██████████**

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en Av. Prolongación Salvador Díaz Mirón con número oficial 4895, lote 22 Fracción "A", manzana 091 catastral, perteneciente a la colonia Granjas Veracruz antes predio Malibrán del Municipio de Veracruz, Ver.

7. Constancia de zonificación oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/1925/2024** con fecha 12 de septiembre de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.
8. Anuencia de Protección Civil, no. de oficio **DPCMVER/A/190/2026**, de fecha 06 de febrero de 2026, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
9. Dictamen técnico de Riesgo por Uso de Suelo de Protección Civil, no. de oficio **SPC/DGPYR/VyR-PI/3914/2024**, de fecha 14 de noviembre de 2024, expedido por la Secretaría de Protección Civil del del estado de Veracruz.
10. Registro de Plan de Manejo de Residuos de Manejo Especial, no. de oficio **SEDEMA/DCCEA/0005910/2025**, expedido por la Secretaría de Medio Ambiente.
11. Dictamen de factibilidad Regional Sustentable, no. de oficio DGDUOT/1049/2025, de fecha 24 de octubre del 2025, expedido por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.
12. Alineamiento y No. Oficial, folio **A-0322/26** de fecha 10 de febrero de 2026, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
13. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **849 011 001 802**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
14. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de cuenta **91535**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
15. Planos de proyecto arquitectónico existente, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
16. Recibo de pago folio 20260409/51/00024, de fecha 09 de abril de 2026

Corredor Urbano 23, Salvador Díaz Mirón de Armada de México a Ejército Mexicano Poniente, con **vocación Comercial, servicios y equipamiento**, **ID:23**, señalando una **densidad máxima 402viv/ha**, para predios con una superficie de más de 1,000.00m², con un **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) de hasta 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 480%, equivalente a 6 niveles máximo de construcción (planta baja y cinco niveles).**

Donde **está permitido:**

Uso **habitacional**: unifamiliar y multifamiliar;
Uso mixto medio: con base en los niveles permisibles, hasta el 50% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional;

Uso **comercial a nivel sector**: comercios o servicios que por sus características sirven a un área mayor que el distrito, (almacén, ferretería, salas de



ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en Av. Prolongación Salvador Díaz Mirón con número oficial 4895, lote 22 Fracción "A", manzana 091 catastral, perteneciente a la colonia Granjas Veracruz antes predio Malibrán del Municipio de Veracruz, Ver.

belleza, cines, teatros, funerarias, mueblerías, consultorios, tiendas de artesanías, agencias de viajes y restaurantes). No se permite su ubicación en vialidades locales;

Uso de **equipamiento**: vialidad primaria;

Donde **está condicionado**:

Uso para **infraestructura**: Antenas de telecomunicaciones, radiodifusión, entre otros (TLC), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento del tendido de la red eléctrica (ELE), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de agua potable (HID), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de drenaje sanitario (SAN), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de gas (GAS) e Instalaciones para la Clasificación de Residuos Sólidos o material recuperable no perecedero u orgánico (CRS).

Donde **NO está permitido**:

Uso **industrial**.

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 Av. Prolongación Salvador Díaz Mirón con número oficial 4895, lote 22 Fracción "A", manzana 091 catastral, perteneciente a la colonia Granjas Veracruz antes predio Malibrán 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: AGENCIA DE AUTOS**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de **hasta 70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) **hasta de 480%**, equivalente a **6 niveles máximo de construcción (planta baja y cinco 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 notificaciones y fraccionamientos, lo definido en el Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver.

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en Av. Prolongación Salvador Díaz Mirón con número oficial 4895, lote 22 Fracción "A", manzana 091 catastral, perteneciente a la colonia Granjas Veracruz antes predio Malibrán del Municipio de Veracruz, Ver.

El proyecto deberá proporcionar, 1 cajón de estacionamiento por cada 50m² para agencias de autos, con las medidas mínimas de 2.50x5.50m, de acuerdo con 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.

ATENTAMENTE

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

Vo. Bo.



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
2026 - 2029
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y
DESARROLLO URBANO

US-0201

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-0050
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 043

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

CLAVE CATASTRAL

BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.	TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.
-------------	------	-----	-----	-----	---------	------	-------	------	-----	------	-------	--------	------

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

USO DE SUELO

LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS

☐ VECES 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 m²
☐ 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

☐ 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.: 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

☐ 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: 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: REGULARIZACION DE LA AGENCIA DE AUTOS Indicar si se encuentra en centro histórico: NO
DOMICILIO: AV. PROLONGACION SALVADOR DIAZ MIRON NUMERO OFICIAL: 4895
ENTRE CALLES: PASEO DE LOS CEDROS Y CALLE CAMPESTRE MUNICIPIO: VERACRUZ
LOTE NUMERO: 22 FRACC "A" MANZANA: 091 CATASTRAL NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: GRANJAS VERACRUZ (PREDIO MALIBRAN)

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: INMOBILIARIA DIEZ DE ORIZABA S.A. DE C.V., C. JUAN MANUEL DIEZ FRANCOS
DOMICILIO: NO. OFICIAL:
COLONIA: RFC: CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO: ARQ. JUAN DE DIOS RINOJOSA OSORIO
CORREO ELECTRONICO: Bejo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno:
TELEFONO LOCAL: FIRMAS:
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 RAZÓN 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 _____

EN CALCULO ESTRUCTURAL

NOMBRE O RAZÓN 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 _____

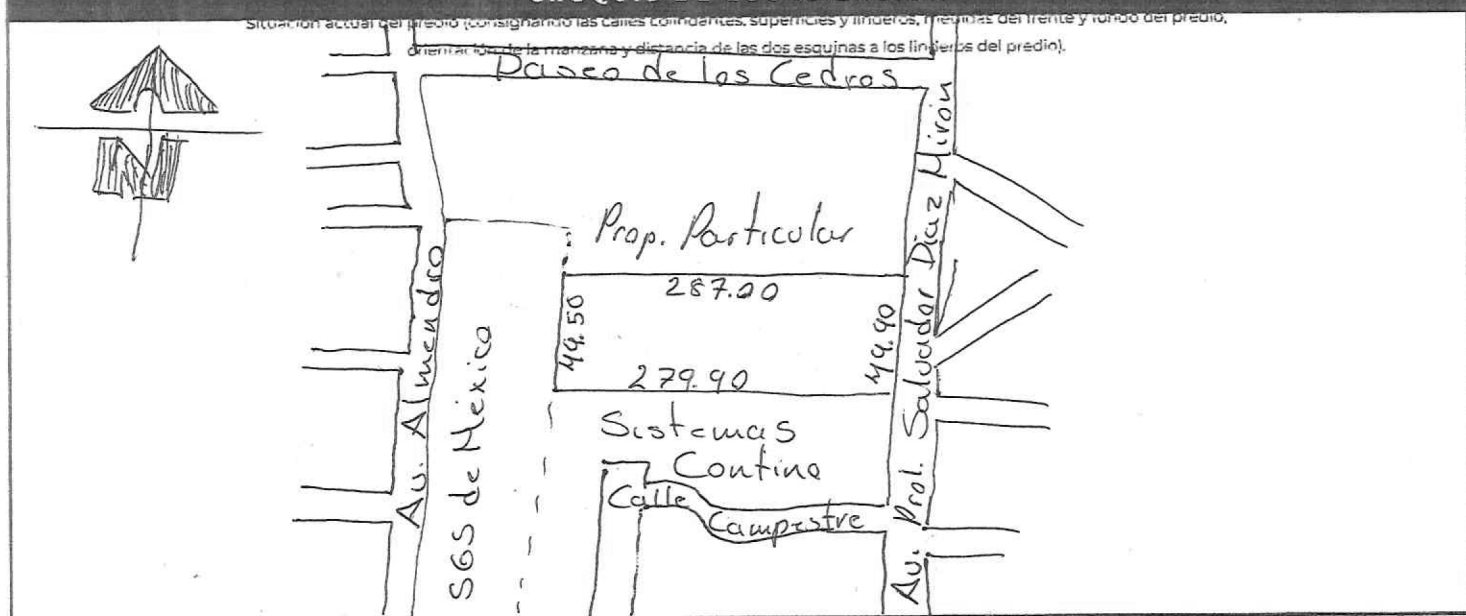
EN INSTALACIONES

NOMBRE O RAZÓN 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 _____

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZÓN 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 _____

CROQUIS DE LOCALIZACION



Bajo protesta de decir verdad, si los informes o declaraciones proporcionados por el particular resultan falsos, se aplicarán 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 proporciona.

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 así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Fecha de pago:
09/abril/2026

SELLO DE RECEPCIÓN