



H. Veracruz, Ver., a 22 de mayo de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0297/2026

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en Boulevard Manuel Ávila Camacho número 1, esquina calle Díaz Aragón, lote 1, manzana 28, cuartel 10°, perteneciente a la Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver.

C. SANTIAGO HERNÁNDEZ RUIZ 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 01 de mayo de 2026, signada por el **C. Santiago Hernández Ruiz**, quien para el predio ubicado en Boulevard Manuel Ávila Camacho número 1, esquina calle Díaz Aragón, lote 1, manzana 28, cuartel 10°, perteneciente a la Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] según consta Escritura Pública número 99249, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 4181, volumen 210, de la sección primera, de fecha 19 de mayo de 2014, y con número de cuenta catastral [REDACTED] quien manifiesta destinar el predio para **Uso Comercial: local comercial para renta**.

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. Santiago Hernández Ruiz**, mediante Escritura Pública número 99249, volumen 1344, de fecha 07 de enero de 2013, pasada ante la fe de la Notaría Pública número. 7, 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. Santiago Hernández Ruiz**, con clave [REDACTED]
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con número de cuenta catastral [REDACTED]
4. Constancia de Zonificación, no. oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/0220/2026**, de fecha 24 de abril de 2026, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
5. Factibilidad de Construcción de Protección Civil, no. de oficio **DPCMVER/A/1492/2024**, de fecha 30 de agosto de 2024, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz
6. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMayPA-1516/2024**, de fecha 13 de agosto de 2024, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
7. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **846 040 706 905**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
8. Recibo de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de cuenta **255934**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de CV. (GRUPO MAS).
9. Planos de proyecto arquitectónico existente, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
10. Recibo de pago folio 20260520/14/00031, de fecha 20 de mayo de 2026.

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en Boulevard Manuel Ávila Camacho número 1, esquina calle Díaz Aragón, lote 1, manzana 28, cuartel 10°, perteneciente a la Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver.

Una vez Constatado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado, Tomo CCIV, Número Extraordinario 498 de fecha 15 de diciembre de 2021, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 8, volumen 1, de la sexta sección, de fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en el **Sub-sector 8.- Frente de Mar**, con vocación **habitacional y mixto**, con vocación **cultura y educación**, donde está permitido el **Uso comercial**: Turísticas, oficinas, despachos y consultorios, representaciones oficiales, embajadas, y oficinas consulares, galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre, bibliotecas, librerías y web café, internet archivos, templos y lugares para culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos, auditorios, teatros, cines, salas de concierto, cineteca, centros de convenciones, centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles, clubes sociales, salones para banquetes;

Uso de Equipamiento: Educación (ED), Cultura (CU), se aplicará la normatividad que tiene SEDESOL y la SEDERE; **densidad media alta de 41 a 50 viv/ha**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.60 y con un Coeficiente de utilización de Suelo (CUS) de 0.60 a 2.4, y hasta **de 4 niveles de construcción (planta baja y tres niveles)**, altura permitida de 3 a 12 metros; **Nivel patrimonial: Arquitectura Patrimonial del Siglo XX.**

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 en Boulevard Manuel Ávila Camacho número 1, esquina calle Díaz Aragón, lote 1, manzana 28, cuartel 10°, perteneciente a la Ricardo Flores Magón 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 PARA RENTA**, señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.60 y con un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 0.60 a 2.40, y hasta **4 niveles de construcción (planta baja y tres niveles)**, altura permitida de 3 a 12 metros; **Nivel patrimonial: Arquitectura Patrimonial del Siglo XX.**

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



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 50m² para locales comerciales de productos básicos y 1 cajón de estacionamiento por cada 100m² para locales comerciales de productos especializados**, 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.

Al rentar cada local comercial, deberá gestionar la Licencia de Uso de Suelo **por el uso específico al que destinará el local**, debiendo cumplir con todos los requisitos correspondientes

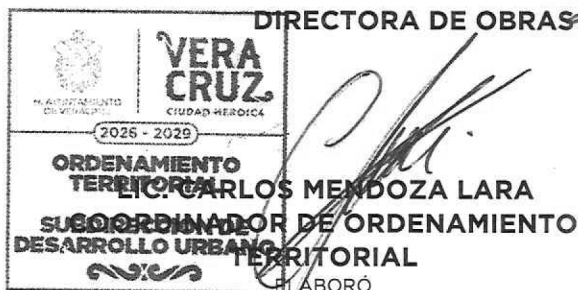
Esta Regularización de Licencia de Uso de Suelo no deberá interpretarse como autorización para la Subdivisión o Fusión del predio, o como Cambio de Régimen de Propiedad en Condominio; no es Licencia de Construcción ni autoriza algún tipo de obra, ni le exime del cumplimiento u obtención de licencias 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
AUTORIZO



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



H. Veracruz, Ver., a 22 de mayo de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0297/2026

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA
DE USO DE SUELO para el predio ubicado en
Boulevard Manuel Ávila Camacho número 1, esquina
calle Díaz Aragón, lote 1, manzana 28, cuartel 10º,
perteneciente a la Ricardo Flores Magón del
Municipio de Veracruz, Ver.

SIN TEXTO



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

05-0293

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TDO COSO
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 064

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

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN				USO DE SUELO				LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS			
☐ VECES		m ²		☐ CONSTANCIA DE ZONIFICACION				☐ CONSTANCIA DE INTEGRACION VIAL			
☐ OBRA NUEVA		m ²		☐ CAMBIO DE USO DE SUELO				☐ ORDEN DE PUBLICACION			
☐ REVALIDACION DE LICENCIA		m ²		☒ LICENCIA DE USO DE SUELO				☐ PROYECTO DE LOTIFICACION E INICIO DE OBRA PARCIAL			
☐ REMODELACION		m ²		☐ ACTUALIZACION DE USO DE SUELO				☐ DICTAMEN TECNICO LEGAL			
☐ REGULARIZACION		m ²		☐ REGULARIZACION DE USO DE SUELO				☐ RELOTIFICACION			
☐ AMPLIACION		m ²		LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION				☐ MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION			
☐ CAMBIO DE PROYECTO		m ²		☐ SUBDIVISION	lotes:	Superf:	m ²	☐ AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO			
☐ DEMOLICION		m ²		☐ FUSION	lotes:	Superf:	m ²	☐ PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION			
☐ BARDAS largo: ml alto: ml				IMAGEN URBANA				☐ ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION			
☐ ESTACIONAMIENTO cajones		m ²		☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA				☐ ENAJENACION DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)			
☐ PATIOS DESCUBIERTOS		m ²		☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B				☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL	superficie: m ² número de lotes:		
☐ CISTERNAS		m ³		☐ RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO A Y B				☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO	superficie: m ² número de lotes:		
☐ TANQUES SUBTERRANEOS		m ³		☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C				☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL	superficie: m ² número de lotes:		
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES		ml		☐ RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO C				REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO			
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA		m ³		☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA				☐ CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO			
☐ OTRAS LICENCIAS:				☐ RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA				☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN			
☐ ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL		m ²		TOPOGRAFIA				☐ CANCELACION DE FIANZA PARA REGIMEN			
☐ REMODELACION DE FACHADA		m ²		☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL		ml					
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.				☐ DESLINDE		m ²					
tipo de obra: long.: ml				CONSTANCIAS							
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACION DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES				☐ NUMERO OFICIAL			☐ CALLE				
días: longitud. ml				☐ COLONIA POPULAR			☐ AVANCE DE OBRA				
				☐ TERMINO DE OBRA							

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: LOCAL COMERCIAL (PARA PENTA) Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
DOMICILIO: BLVD. A. A. CARRASCO NUMERO OFICIAL: 583
ENTRE CALLES: AL 1002 y 1003 - DIAZ VARGAS MUNICIPIO: VERACRUZ
LOTE NUMERO: 1 MANZANA: 28 NUMERO DE VIVIENDAS: 1
COLONIA: R. RIOS MAGON

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: SANTAGO DIAZ VARGAS NO. OF. CIAL:
DOMICILIO: RFC: CURP:
COLONIA:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRONICO: Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno:
TELEFONO LOCAL: FIRMA:
CELULAR:

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

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

EN DISEÑO ARQUITECTONICO

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

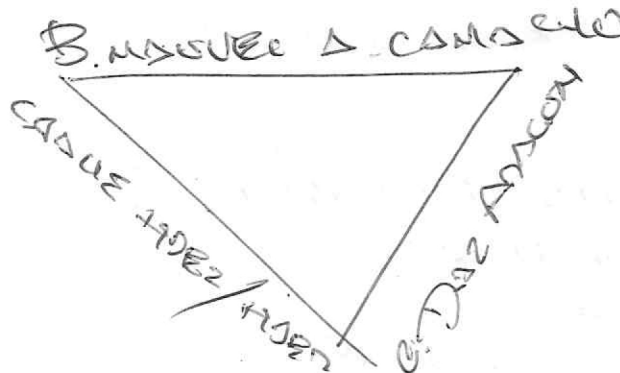
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
 DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

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).



Quiero declarar de verdad los informes o declaraciones proporcionados por el particular, así como la posesión y titularidad del predio, sin perjuicio 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 le 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

Ally
 Pagar de
 20/05/26

SELLO DE RECEPCION