



H. Veracruz, Ver., a 05 de junio de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0321/2026

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Revillagigedo números 2759, 2769 y 243, manzana 3 perteneciente a la colonia Centro de la Ciudad de Veracruz, Ver.

C. CLAUDIA VANESSA CONDES DE LA TORRE

C. JESÚS MIGUEL CONDES DE LA TORRE BROCAO

ALBACEA DE LA SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DEL C. JESÚS CONDES DE LA TORRE

C. ANA KAREN CRUZ ROSAS

PRESENTE

C. ELSA PORTILLA OSORNO

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 **Actualización de Licencia de Uso de Suelo**, de fecha 29 de mayo de 2026, signada por la **C. Claudia Vanessa Condes De la Torre**, quien entrega en arrendamiento la superficie **total** del predio a **C. Elsa Portilla Osorno**, para el predio ubicado en avenida Revillagigedo número 2759 con una superficie de [REDACTED] según consta Escritura Pública Número 18858, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 17719, Volumen 886, de la sección primera, de fecha 26 de septiembre de 2007, y con número de cuenta catastral [REDACTED] la superficie **total** del predio, propiedad de **C. Jesús Miguel Condes de la Torre Brocado**, ubicado en avenida Revillagigedo número 2769 con una superficie de [REDACTED], según consta Escritura Pública Número 19098, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 4632, Volumen 232, de la sección primera, de fecha 26 de febrero de 2008, y con número de cuenta catastral [REDACTED] la superficie **total** del predio, propiedad de **C. Ana Karen Cruz Rosas**, ubicado en avenida Revillagigedo número 243, con una superficie de [REDACTED], según consta en Escritura Pública Número 4897, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 1916, Volumen 71, de la sección primera, de fecha 15 de febrero de 2018, y con número de cuenta catastral [REDACTED] el total de los predios pertenece a la manzana 3 de la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED]; el cual manifiesta destinar para **Uso de Equipamiento: Primaria y Jardín de niños**.

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 el lote número 2759 en propiedad de la persona física **C. Claudia Vanessa Condes de la Torre**, mediante de Escritura Pública número 18858, volumen 189, de fecha 26 de julio de 2007, pasada ante la fe de la notaría pública número 6, de la décimo séptima demarcación notarial, debidamente inscrita en el registro público de la propiedad.
2. Credencial para votar, como identificación oficial de la propietaria, **C. Claudia Vanessa Condes de la Torre**, con clave [REDACTED]
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED]

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. Veracruz, Ver., a 05 de junio de 2026

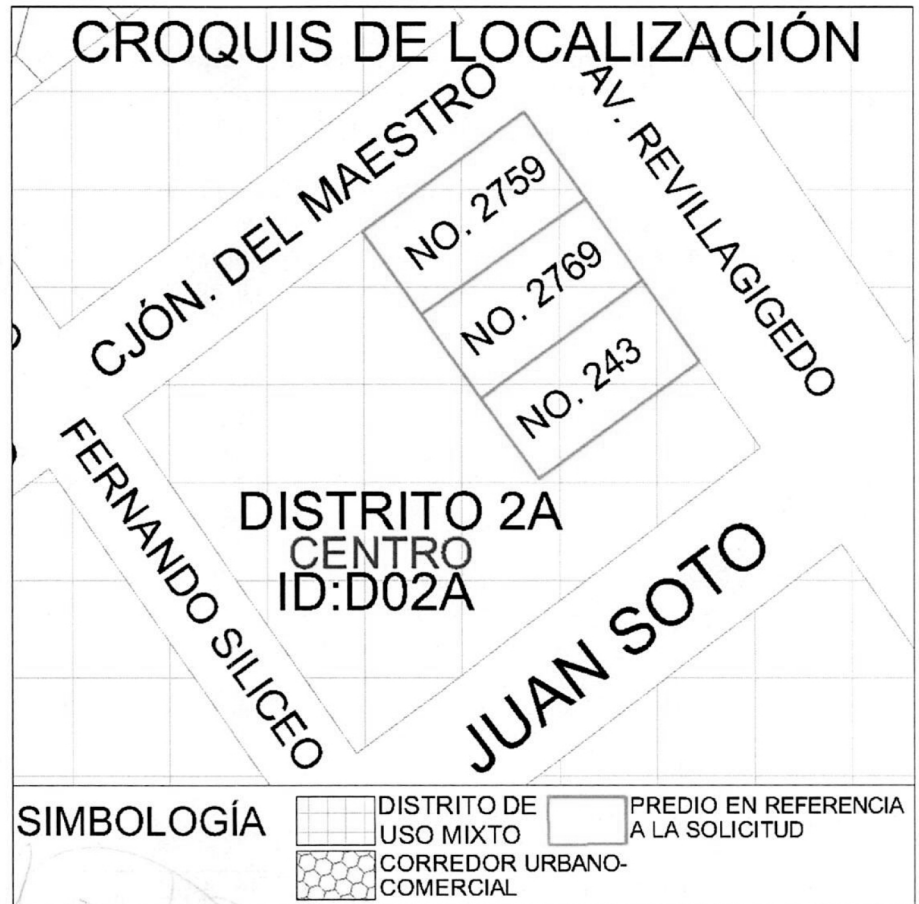
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0321/2026

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Revillagigedo números 2759, 2769 y 243, manzana 3 perteneciente a la colonia Centro de la Ciudad de Veracruz, Ver.

4. Se acredita el lote número 2769 en propiedad de la persona física **C. Jesús Condes de la Torre**, según consta en Escritura Pública número 19098, libro 192, de fecha 29 de diciembre de 2007, pasada ante la fe de la notaría pública número 6, de la décimo séptima demarcación notarial, debidamente inscrita en el registro público de la propiedad.
5. Se acredita al **C. Jesús Miguel Condes De la Torre Brocado** como albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de **C. Jesús Condes De la Torre**, mediante Resolución de Sucesión Intestamentaria, de fecha 11 de agosto del 2022; y la aceptación del cargo de Albacea de fecha 18 de agosto del 2022 decretada dentro de los autos del expediente 141/2019-I, índice del Juzgado Octavo de Primera Instancia de este Distrito Judicial.
6. Credencial para votar, como identificación oficial del albacea, **C. Jesús Miguel Condes De la Torre Brocado**, con clave [REDACTED]
7. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED]
8. Se acredita el lote número 243 en propiedad de la persona física **C. Ana Karen Cruz Rosas**, según consta en Escritura Pública número 4897, libro 83, de fecha 11 de mayo de 2017, pasada ante la fe de la notaría pública número 51, de la décimo séptima demarcación notarial, debidamente inscrita en el registro público de la propiedad.
9. Credencial para votar, como identificación oficial de la propietaria, **C. Ana Karen Cruz Rosas**, con clave [REDACTED]
10. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED]
11. Contrato de arrendamiento, de fecha 01 de enero de 2022, que suscriben **C. Claudia Vanessa Condes de la Torre**, en su carácter de "El Arrendador" y por otra parte **C. Elsa Portilla Osorno**, como "El Arrendatario".
12. Contrato de arrendamiento, de fecha 01 de septiembre de 2022, que suscriben **C. Jesús Miguel Condes De la Torre Brocado**, en su carácter de "El Arrendador" y por otra parte **C. Elsa Portilla Osorno**, como "El Arrendatario".
13. Contrato de arrendamiento, de fecha 01 de julio de 2021, que suscriben **C. Ana Karen Cruz Rosas**, en su carácter de "El Arrendador" y por otra parte **C. Elsa Portilla Osorno**, como "El Arrendatario".
14. Credencial para votar, como identificación oficial de la arrendataria, **C. Elsa Portilla Osorno**, con clave [REDACTED]
15. Actualización de Licencia de Uso de Suelo anterior, no. de oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/2016/2024**, de fecha 25 de octubre de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
16. Anuencia de Protección Civil, oficio número **DMPC/VER/A/0011/2026**, de fecha 23 de enero de 2026, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
17. Recibo de suministro de energía eléctrica, número de servicio **846 181 101 608**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
18. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, número de inmueble **179658**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento SAPI de C.V. (GRUPO MAS).
19. Plano de proyecto existente y reporte fotográfico del predio.
20. Recibo de pago folio 20260529/51/00005, de fecha 29 de mayo de 2026.

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Revillagigedo números 2759, 2769 y 243, manzana 3 perteneciente a la colonia Centro de la Ciudad 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 **DISTRITO 2A, Formando Hogar**, con vocación **Habitacional con comercio de barrio, ID:D02A**, señalando una **Densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie de 201.00m² a 500.00m², **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 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), 39 y 40 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, esta dirección expide la presente:

ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO

Para el predio ubicado en ubicado en avenida Revillagigedo número 2759 de la Ciudad 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 DE EQUIPAMIENTO: PRIMARIA Y JARDÍN DE NIÑOS**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 70% y un

Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de hasta 70%, equivalente a **1 nivel máximo de construcción (planta baja)**.

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.

El proyecto deberá proporcionar, **5 cajón de estacionamiento por cada 50m2 para educación privada elemental y básica: Jardín de niños y primaria**, con las medidas mínimas de 2.50x5.50m, de acuerdo con lo estipulado en la Licencia de Uso de Suelo anterior, oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/2016/2024**, de fecha 25 de octubre de 2024, expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.

Esta Actualización 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
VERA CRUZ
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
CIUDAD HEROICA
2026 - 2029
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
AUTORIZO

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

VERA CRUZ
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
CIUDAD HEROICA
2026 - 2029
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
LIC. YESENIA TEMICH ÁLVAREZ
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ELABORÓ

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

VERA CRUZ
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
CIUDAD HEROICA
2026 - 2029
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

c.c.p. Archivo/ Minutario
AIMT/OMH/YTA/BAR/AAVF

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.veracruzmunipio.gob.mx

Administración 2026 - 2029



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

US-0321

FORMATO MULTITRAMITE

NÚMERO DE TRAMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-CCSO
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 075

DATOS DE INSCRIPCION 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.

TRAMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCION	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
☐ 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 VIA PUBLICA	☐ CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
☐ OTRAS LICENCIAS:	☐ RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA	☐ 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. tipo de obra: long.: ml	☐ DESLINDE m ²	
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACION DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES días: longitud. ml	☐ CONSTANCIAS	
	☐ NUMERO OFICIAL ☐ CALLE	
	☐ COLONIA POPULAR ☐ AVANCE DE OBRA	
	☐ TERMINO DE OBRA	

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Primaria y Jardín de Niños Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
DOMICILIO: Revillagigedo NÚMERO OFICIAL: 2751261
ENTRE CALLES: Juan Soto y Callejón del Maestro MUNICIPIO: Veracruz 243
LOTE NÚMERO: MANZANA: 3 NÚMERO DE VIVIENDAS: 3
COLONIA: Centro

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: Claudia Vanessa Condes de la Torre NO. OFICIAL:
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: ☐
TELÉFONO LOCAL: FIRMA:
CELULAR:

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

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

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

NOMBRE O RAZON 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 RAZON 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

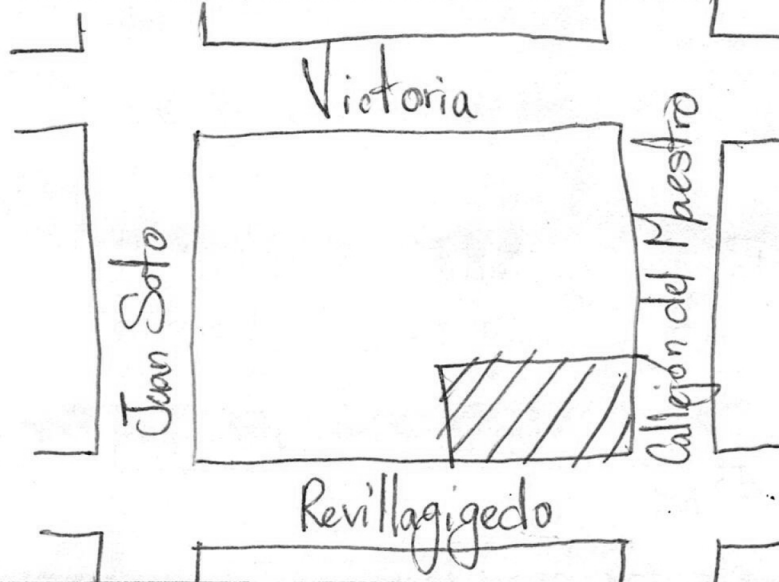
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZON 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

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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Ally Pagan
29/05/20

SELLO DE RECEPCIÓN