



H. Veracruz, Ver., 15 de junio de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0352/2026

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en Prolongación Constituyentes número 5144, lote 6, manzana 67F perteneciente a la colonia Pascual Ortiz Rubio de la Ciudad de Veracruz, Ver.

C. AGUSTÍN NOSTI GONZÁLEZ PRESENTE

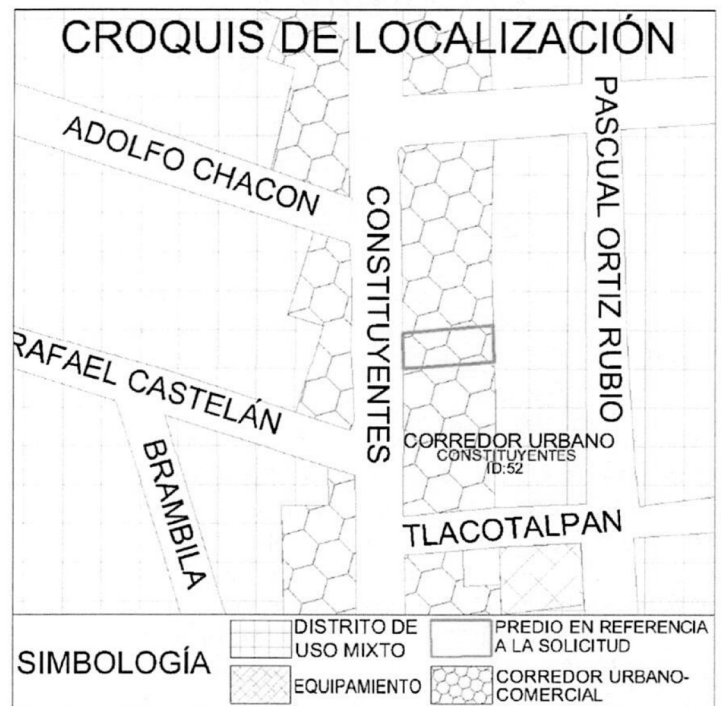
La que suscribe Mtra. Ana Isabel Martínez Torres, en mi carácter de Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, de conformidad con el nombramiento de fecha dos de enero de dos mil veintiséis, debidamente expedido por la Mtra. Rosa Hernández Espejo Presidenta Municipal 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 11 de junio de 2026, signada por el **C. Agustín Nosti González**, para el predio ubicado en Prolongación Constituyentes número 5144, lote 6, manzana 67F perteneciente a la colonia Pascual Ortiz Rubio del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] según consta en escritura pública número 3717, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 10701, volumen 536, de la sección primera, de fecha 19 de diciembre de 2023, y con número de cuenta catastral [REDACTED], quien manifiesta destinar el predio para **Uso Mixto: un local comercial y siete habitaciones independientes**.

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. Agustín Nosti González**, mediante Escritura Pública número 3717, libro 75, de fecha 28 de noviembre de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 58 de la Decimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Boca del Río, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED]
3. Credencial para votar, como identificación oficial de la propietaria, **C. Agustín Nosti González**; con clave [REDACTED]
4. Constancia de Zonificación, número oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/0215/2026**, de fecha 20 de abril de 2026, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
5. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMA-2026-0935**, de fecha 21 de mayo de 2026, expedido por la Dirección de Medio Ambiente del H. Ayuntamiento de Veracruz.
6. Constancia de Factibilidad de Protección Civil, número de oficio **DMPC/VER/2026/CF/00529**, de fecha 07 de abril de 2026, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
7. Recibo de suministro de energía eléctrica, número de servicio **849 260 201 013**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
8. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, número de cuenta **177371**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
9. Plano de proyecto arquitectónico, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
10. Recibo de pago folio 20260611/29/00011, de fecha 05 de junio de 2026.

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 sección sexta, de fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en el **Corredor Urbano 52, Constituyentes de Xalapa a calle Franz Liszt**, con vocación **Habitacional media con Comercio y servicios locales de Barrio, ID:52**, 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, 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 distrito, comercio y servicios especializados que sirven a un distrito, siempre y cuando, no genere impacto urbano o ambiental negativo a la zona en la que se ubique, **uso de equipamiento** para vialidad secundaria, donde **no está permitido el uso industrial 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 320%, 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), 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 Prolongación Constituyentes número 5144, lote 6, manzana 67F perteneciente a la colonia Pascual Ortiz Rubio 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 MIXTO: UN LOCAL COMERCIAL Y SIETE HABITACIONES INDEPENDIENTES**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de hasta 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 320%, 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 cada 4 cuartos para alojamiento transitorio, 1 cajón de estacionamiento por cada 50 m² para locales comerciales de productos básicos y 1 cajón de estacionamiento por cada 100 m² para locales comerciales de productos especializados**, 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.

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.

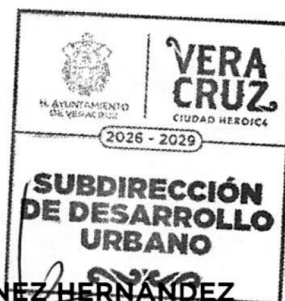
ATENTAMENTE



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



LIC. YESÉNIA TEMICH ALVAREZ
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ELABORÓ



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

c.c.p. Archivo/ Minutario

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
2026 - 2029
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y
DESARROLLO URBANO

05-0852

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: 08/

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NÚMERO	TOMO	DIA	MES	AÑO	Z. REG.
1071	536	19	12	2023	12

CLAVE CATASTRAL							
TIPO	- CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.
1	001	15	059	015	00	000	

TRAMITES 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 dias: _____ longitud: _____ ml

USO DE SUELO

☐ 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 INSTALACION 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 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: LOCAL COMERCIAL Y HABITACIONES INDEPENDIENTES

DOMICILIO: PRONIA. AY. CONSTITUCIONALES

ENTRE CALLES: TUXPAN Y TLACOTALPAN

LOTE NÚMERO: 6 MANZANA: 67 F

COLONIA: PASADIL ORDIZ TURIO

INDICAR SI SE ENCUENTRA EN CENTRO HISTÓRICO: ☐

NÚMERO OFICIAL: 5144

MUNICIPIO: _____

NÚMERO DE VIVIENDAS: _____

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: AGUSTIN NOST GONZALEZ

DOMICILIO: _____

COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____ NO. OFICIAL: _____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

CORREO ELECTRÓNICO: _____ NOMBRE DEL CONTACTO: _____

TELÉFONO LOCAL: _____ Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentre en estado litigioso alguno: _____

CELULAR: _____ FIRMA: _____

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____

DOMICILIO: _____

COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____ NO. OFICIAL: _____

CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____ REGISTRO S.S.A. _____

CORREO ELECTRÓNICO: _____

TELÉFONO 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

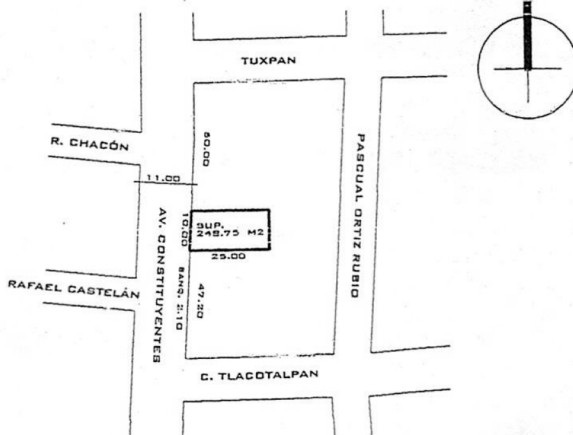
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
 DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

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).

LOCALIZACION:

ORIENTACION:



Bajo protesta de decir verdad, si los informes o declaraciones proporcionados por el particular resultan falsos, se aplicarán los sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicio de la denuncia 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@veracruzmunipio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Fecha de Pago:

11/junio/2026

Palar

SELLO DE RECEPCIÓN