



H. Veracruz, Ver., 12 de junio de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT//0355/2026

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO ubicado en la planta alta del local comercial marcado con el número 723-F, de la avenida Cristobal de Olid, lote 15, manzana 10, fraccionamiento Reforma, en la ciudad de Veracruz, Ver.

C. RAFAEL LUNA OROZCO Y COPROPIETARIA PRESENTE

MARPACOS, S.C.
C. MARCO PIZZO COS
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 12 de junio de 2026, signada por **Marpacos, S.C.**, representada por **C. Marco Pizzo Cos**, quien toma en arrendamiento la superficie **Total de la planta alta**, propiedad de **CC. Rafael Luna Orozco y María Adelaida Labardini Schettino**, ubicado en la planta alta del local comercial marcado con el número 723-F, de la avenida Cristobal de Olid, lote 15, manzana 10, fraccionamiento Reforma, en la ciudad de Veracruz, Ver. con una superficie total de construcción de [REDACTED], según consta en Escritura Pública número 17346, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 7593, volumen 380, de la sección primera, de fecha 04 de mayo de 2004; con número de cuenta catastral [REDACTED], quien manifiesta destinar el predio para **Uso Comercial de Servicios: Educación Superior en línea**.

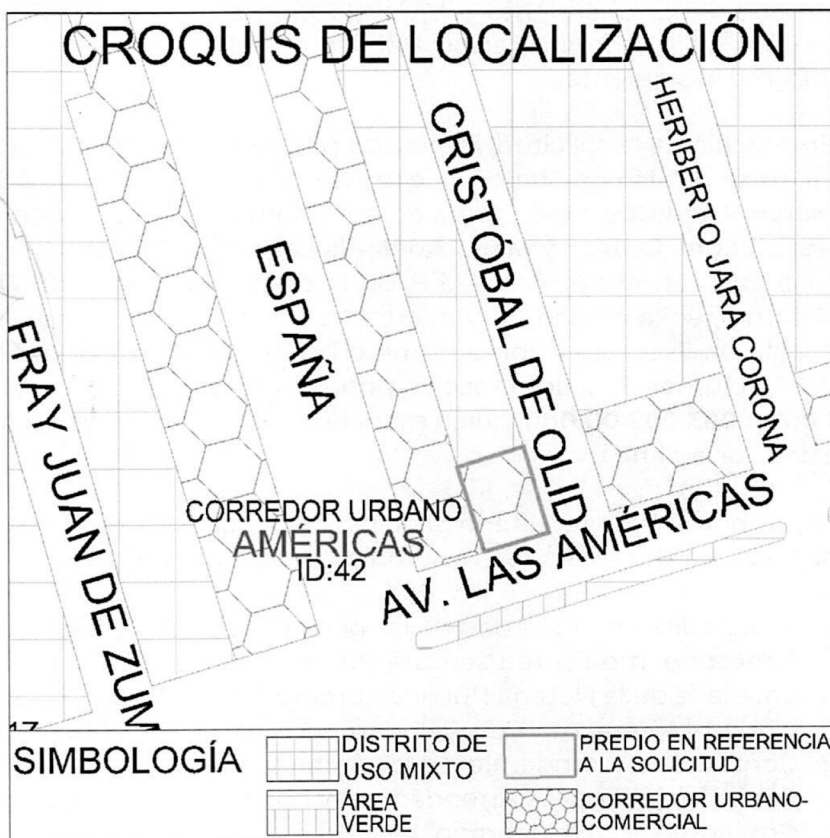
El promovente o propietario presenta copias simples de la documentación que a continuación se enlista, se hace constar que no se tuvieron a la vista los originales:

1. Se acredita en propiedad de las personas físicas **CC. Rafael Luna Orozco y María Adelaida Labardini Schettino**, mediante Escritura Pública número 17346, libro 167, de fecha 14 de abril de 2004, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 6, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Contrato de arrendamiento, de fecha 5 de marzo de 2026, que suscriben **María Adelaida Labardini Schettino**, como "La Arrendadora" y por otra parte **Marpacos, S.C.**, representada por el **C. Marco Pizzo Cos**, como "El Arrendatario".
3. Acredita su constitución, la persona moral **Marpacos, S.C.**, y la designación del Administrador al **C. Marco Pizzo Cos**, mediante Escritura pública número 174077, libro 2998, de fecha 09 de enero de 2026, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 29, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
4. Credencial para votar, como identificación oficial del representante legal clave [REDACTED]
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con clave catastral [REDACTED]

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO ubicado en la planta alta del local comercial marcado con el número 723-F, de la avenida Cristobal de Olid, lote 15, manzana 10, fraccionamiento Reforma, en la ciudad de Veracruz, Ver.

6. Constancia de Zonificación número oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/0262/2026**, de fecha 11 de mayo de 2026, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
7. Factibilidad de construcción número de oficio **DMPC/VER/2026/CF/00896**, de fecha 25 de mayo de 2026, expedido por la Dirección de Protección Civil, Bomberos y Guardavidas del H. Ayuntamiento de Veracruz.
8. Recibo de suministro de energía eléctrica número de servicio **849 260 300 879**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
9. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento número de inmueble **17024**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
10. Plano de proyecto arquitectónico, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
11. Recibo de pago folio 20260612/29/00013, de fecha 12 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 42, Américas de Calzada Costa Verde a España**, con vocación **Comercio y Habitacional**, ID:42 señalando una **Densidad máxima 50viv/ha**, 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** 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 **210%**, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles)**.



ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO ubicado en la planta alta del local comercial marcado con el número 723-F, de la avenida Cristobal de Olid, lote 15, manzana 10, fraccionamiento Reforma, en la ciudad de Veracruz, Ver.

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 la planta alta del local comercial marcado con el número 723-F, de la avenida Cristobal de Olid, lote 15, manzana 10, fraccionamiento Reforma, en 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 Comercial de Servicios: Educación Superior en línea**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 70% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 210%, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos 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 30m² para educación privada superior**, 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.

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.

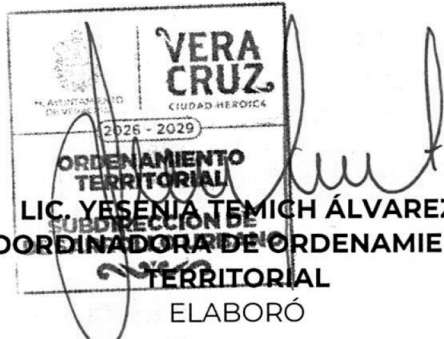
- b) Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su respectivo Reglamento.
- c) Ley de Protección Civil y la Reducción del Riesgo de Desastres para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su respectivo Reglamento.

Sin más por el momento, quedo de usted.

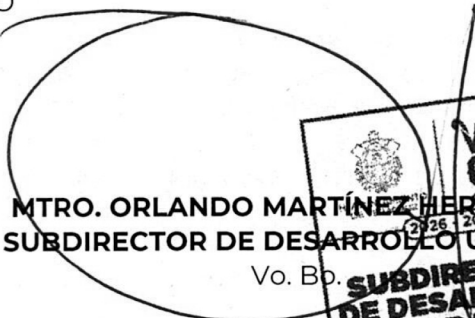
ATENTAMENTE


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




LIC. YESSENIA TEMICH ÁLVAREZ
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
ELABORÓ




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



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



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

US-0355

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: FECHA DE INGRESO: 08-junio-2026 FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TDO-CCSO
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 083

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	☐ PROPOGA 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 ²	☐ 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 INSTAL. 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: largo: 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: COMERCIAL Superior. Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
DOMICILIO: CRISTOBAL DE OLID NUMERO OFICIAL: 723 LETRA F
ENTRE CALLES: C. ISABEL LA CATOLICA Y AV. DE LAS AMERICAS MUNICIPIO: OCCA DEL RIO (PLANTA ALTA)
LOTE NUMERO: 15 MANZANA: 10 NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: FRACC. REFORMA

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: MARCO PIZZO COS
DOMICILIO: NO. OFICIAL:
COLONIA: RFC: CURP:
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: ☐ FIRMA:
TELÉFONO LOCAL:
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:
TELÉFONO 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 LOCALIZACIÓN

Situar el predio en el plano (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 proporciona.

Sus datos personales serán utilizados para:

- Recibir solicitudes de trámites y servicios.
- 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 los

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Fecha de Pago:
12/junio/2026

SELLO DE RECEPCIÓN