



H. Veracruz, Ver., 19 de junio de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0389/2026
ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en los lotes número 2 y 3, de la manzana 14, en el fraccionamiento La Florida de la Ciudad de Veracruz, Ver.

**C. LILA DEL CARMEN RUIZ RUIZ
PRESENTE**

**CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V.
C. FRANCO VELÁZQUEZ MALDONADO
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 **Licencia de Uso de Suelo**, de fecha 19 de junio de 2026, signada por **Cadena Comercial Oxxo, S.A de C.V.**, representada por **C. Dayanna Miroshlawá Reyes Moreno**, quien toma en arrendamiento la superficie de **Total** del predio propiedad de la **C. Lila del Carmen Ruiz Ruiz**, ubicado en los lotes número 2 y 3, de la manzana 14, en el fraccionamiento La Florida, de la ciudad de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED], según consta en escritura pública número 8416, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 11845, volumen 593, de la sección primera, de fecha 18 de diciembre de 2025, y con número de cuenta catastral [REDACTED], quien manifiesta destinar el predio para **Uso Comercial: Tienda de conveniencia con venta de bebidas alcohólicas**.

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, denominada **C. Lila del Carmen Ruiz Ruiz**, mediante Escritura Pública número 8416, libro 185, de fecha 25 de octubre de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 55 de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con residencia en la ciudad de Boca del Río, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial del dueño del predio, **C. Lila del Carmen Ruiz Ruiz**; con clave [REDACTED]
3. Cédula Catastral, número de folio 00461, de fecha 23 de febrero de 2026, con clave catastral [REDACTED]
4. Contrato de arrendamiento, de fecha 28 de febrero de 2026, que suscriben **C. Lila del Carmen Ruiz Ruiz**, como "El Arrendador" y por otra parte la persona moral **Cadena Comercial Oxxo, S.A de C.V.**, representada por el **C. José Ramón Arjona Reyes** como "El Arrendatario".
5. Credencial para votar como identificación oficial del arrendatario, **C. José Ramón Arjona Reyes**; con clave [REDACTED]



H. Veracruz, Ver., 19 de junio de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0389/2026
ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en los lotes número 2 y 3, de la manzana 14, en el fraccionamiento La Florida de la Ciudad de Veracruz, Ver.

6. Acredita su constitución la persona moral **Cadena Comercial Oxxo, S.A de C.V.**, mediante escritura pública número 29953, volumen 103, de fecha 17 de diciembre de 1991, pasada ante la fe de la notaría pública número 60, con sede en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.
7. Poder que otorga **Cadena Comercial Oxxo, S.A de C.V.**, a favor de **C. Franco Velázquez Maldonado**, mediante escritura pública número 12220, libro 191, de fecha 05 de febrero de 2019, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 32, con sede en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.
8. Credencial para votar como identificación oficial de la **C. Franco Velázquez Maldonado**; con clave [REDACTED]
9. Constancia de Zonificación, número oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/0146/2026**, de fecha 24 de marzo de 2026, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
10. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio número **DMA-2026-0857**, de fecha 06 de mayo de 2026, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
11. Factibilidad de construcción, número de oficio **DMPC/VER/2026/CF/1083**, de fecha 11 de junio de 2026, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
12. No Inconveniente de Gobernación, oficio número **024/03/26**, de fecha 27 de mayo de 2026, expedido por la Dirección de Gobernación del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver
13. Factibilidad de suministro de energía eléctrica, número consecutivo **M-DJ060-PLA0366-/2026**, de fecha 12 de mayo de 2025, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
14. Solicitud de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, carta número **GMAS-GIO-CI-26.057**, de fecha 20 de mayo de 2026, donde se informa que "...ES FACTIBLE otorgar los servicios solicitados..." expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
15. Plano de proyecto arquitectónico, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
16. Recibo de pago folio 20260619/30/00011, de fecha 19 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 **Distrito 9, Fracc. La Florida**, con vocación **Habitacional, ID:D09**, 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), 35 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, esta dirección expide la presente:

LICENCIA DE USO DE SUELO

Para el predio ubicado en los lotes número 2 y 3, de la manzana 14, en el fraccionamiento La Florida 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 COMERCIAL: TIENDA DE CONVENIENCIA CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS**; señalando 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).

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, no 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 50.00m² de construcción para tiendas de conveniencia**, 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. YERGINIA GEMICH ÁLVAREZ
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
ELABORÓ

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

**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-0389

FORMATO MULTITRÁMITE

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

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.

CLAVE CATASTRAL							
TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		
☐ VECES		m ²
☐ OBRA NUEVA		m ²
☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA		m ²
☐ REMODELACIÓN		m ²
☐ REGULARIZACIÓN		m ²
☐ AMPLIACIÓN		m ²
☐ CAMBIO DE PROYECTO		m ²
☐ DEMOLICIÓN		m ²
☐ BARDAS Largo ml alto		ml
☐ O Cajones		m ²
☐ PATIOS DESCUBIERTOS		m ²
☐ CISTERNAS		m ²
☐ TANQUES SUBTERRANEOS		m ²
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES		ml
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA		m ³
☐ OTRAS LICENCIAS		
☐ REMODELACION INTERIOR		m ²
☐ REMODELACIÓN DE FACHADA		m ²
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.		

tipo de obra: long.: ml

☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES

días: longitud. ml

USO DE SUELO		
☐ CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN		
☐ CAMBIO DE USO DE SUELO		
☒ LICENCIA DE USO DE SUELO		
☐ ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO		
☐ REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO		

LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN		
☐ SUBDIVISIÓN	lotas: Superf.: m ²	
☐ FUSIÓN	lotas: Superf.: m ²	

IMAGEN URBANA		
☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA		
☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B		
☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B		
☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C		
☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C		
☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA		
☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA		

TOPOGRAFIA		
☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL		ml
☐ DESLINDE		m ²

CONSTANCIAS		
☐ NUMERO OFICIAL	☐ CALLE	
☐ COLONIA POPULAR	☐ AVANCE DE OBRA	
☐ TERMINO DE OBRA		

LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS		
☐ CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL		
☐ ORDEN DE PUBLICACIÓN		
☐ PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL		
☐ DICTAMEN TECNICO LEGAL		
☐ RELOTIFICACIÓN		
☐ MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACION		
☐ AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO		
☐ PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACION		
☐ ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION		
☐ ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)		
☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL	superficie m ² numero de lotes	
☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO		
☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL	superficie m ² numero de lotes	

REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO		
☐ CONSTRUCCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO		
☐ MONTO DE FIANZA PARA EL REGIMEN		
☐ CANCELACION DE FIANZA PARA EL REGIMEN		

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: TIENDA DE CONVENIENCIA Indicar si se encuentra en centro histórico ☐

DOMICILIO: MAGNOLIA NÚMERO OFICIAL: 191

ENTRE CALLES: ESQ. ARALIA MUNICIPIO: Veracruz, Ver.

LOTE NUMERO: FUSION DE LAS FRACCIONES DE LOS LOTES 2 Y 3 MANZANA: 14 NUMERO DE VIVIENDAS:

COLONIA: FRACC. LA FLORIDA

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V. OXXO MAGNOLIA

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

TELEFONO LOCAL: FIRMA

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

EN CÁLCULO ESTRUCTURAL

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

EN INSTALACIONES

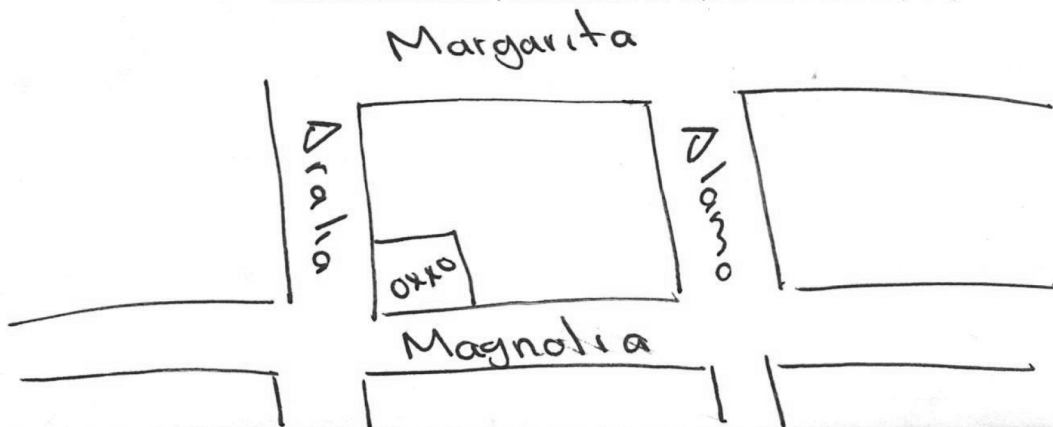
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFECIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

EN DISEÑO URBANO

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

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

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

OXO | Uso Interno

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

[Handwritten signature]
19/06/25
TAL

SELLO DE RECEPCIÓN