



Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0954/2023

ASUNTO: Se emite **Licencia de Uso de Suelo** para el predio ubicado en calle Río Guadalquivir entre calles Río Sella y Río Rihn, fusión de lotes 24 y 25, manzana 67 perteneciente al fraccionamiento Lomas de Río Medio IV del Municipio de Veracruz, Ver.

Uso Comercial: Casa de empeño.

Veracruz, Ver., a 04 de abril de 2023.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA GAP, S. A. DE C. V.

C. [REDACTED]

El que suscribe Maestro Luis Román Campa Pérez, en mi carácter de Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, de conformidad con el nombramiento de fecha siete de enero de dos mil veintidós, debidamente expedido por la Lic. Patricia Lobeira Rodríguez Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de Veracruz, con fundamento en los artículos 115 fracción V incisos a), b), d) y g) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 fracciones II, III y XI de la Ley General de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 68 y 71 de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 8 fracción I incisos b), c), j) y k), de la Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 73 Bis. y 73 Ter. de la Ley Orgánica del Municipio Libre; 142, 143 y 146 del Reglamento 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 b), c), g) y h), 35, 38, 39 y 40 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz; 6 del Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz y 44 fracción IV del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave; visto para determinar la **Licencia de Uso de Suelo** correspondiente al expediente DOPDU/SDDU/OT/US/0954/2023.

CONSIDERANDO QUE:

PRIMERO.-Con fecha 31 de marzo de 2023, fue ingresada por Ventanilla Única la solicitud signada por **Constructora e Inmobiliaria GAP, S. A. de C. V.**, representado por C. [REDACTED], para el predio ubicado en calle Río Guadalquivir entre calles Río Sella y Río Rihn, fusión de lotes 24 y 25, manzana 67 perteneciente al fraccionamiento Lomas de Río Medio IV del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de **288.00m²**, según consta en Escritura Pública Número [REDACTED], inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número [REDACTED] Volumen [REDACTED], de la [REDACTED], de fecha [REDACTED], y con número de cuenta catastral [REDACTED]; quien destina el predio para **Uso Comercial: Casa de empeño**.

SEGUNDO.-Una vez constatado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado, Tomo CCIV, Núm. Ext.498 de fecha 15 de diciembre de 2021, el predio referido se ubica en el **Distrito 12, Lomas de Río Medio IV, con vocación Habitacional, ID: D12, señalando una Densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie mayor a 201.00m²; **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).**

TERCERO.-El promovente o propietario presenta copias de la documentación que a continuación se enlistan, se hace constar que no se tuvieron a la vista los originales.

1. Se acredita en propiedad de la persona moral, **Constructora e Inmobiliaria GAP, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED], Libro [REDACTED], de fecha [REDACTED], pasada ante la fe de la Notaría Pública no. [REDACTED] de la [REDACTED] demarcación notarial, con sede en la ciudad de [REDACTED].
2. Acredita su constitución de la persona moral, **Constructora e Inmobiliaria GAP, S. A. de C. V.**, y representante legal C. [REDACTED], mediante Póliza Número [REDACTED], Libro [REDACTED] de Registro de Sociedades Mercantiles, de fecha [REDACTED], pasada ante la fe del Corredor Público No. [REDACTED], con sede en la ciudad de [REDACTED] debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, C. [REDACTED]; con clave [REDACTED].
4. Comprobante de pago del impuesto predial 2023, con número de cuenta catastral [REDACTED].
5. Constancia de Zonificación, oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/0850/2023**, de fecha 10 de febrero de 2023, expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
6. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMAyPA-0435/2023**, de fecha 02 de marzo de 2023, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.
7. Factibilidad de Construcción de Protección Civil, no. De oficio **DPCMVER/A/0486/2023**, de fecha 06 de marzo de 2023, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz

Calle Juan de Grijalva No. 34
Fracc. Reforma Veracruz, Ver
229 200 22 49
veracruz.municipio.gob.mx



VERACRUZ
NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0954/2023

ASUNTO: Se emite **Licencia de Uso de Suelo** para el predio ubicado en calle Río Guadalquivir entre calles Río Sella y Río Rihn, fusión de lotes 24 y 25, manzana 67 perteneciente al fraccionamiento Lomas de Río Medio IV del Municipio de Veracruz, Ver.
Uso Comercial: Casa de empeño.
Veracruz, Ver., a 04 de abril de 2023.

8. Respuesta factibilidad de servicio, no consecutivo [REDACTED] de fecha [REDACTED], expedido por Comisión Federal de Electricidad.
9. Carta de dotación del servicio de agua potable, drenaje y saneamiento, de fecha [REDACTED], expedida por Inmopuentes, S. A. de C.V.
10. Plano de proyecto arquitectónico, memoria descriptiva, croquis de localización y fotografías del predio.

RESUELVE
AUTORIZACIÓN CON CARÁCTER: POSITIVO

PRIMERO.-El predio ubicado en calle Río Guadalquivir entre calles Río Sella y Río Rihn, fusión de lotes 24 y 25, manzana 67 perteneciente al fraccionamiento Lomas de Río Medio IV 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.

SEGUNDO.-Se otorga la **LICENCIA DE USO DE SUELO**, específicamente para la ocupación de **USO COMERCIAL: CASA DE EMPEÑO**, señalando un **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 70%** y un **Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 280%**, equivalente a 4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles).

TERCERO.-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; no es Licencia de Construcción ni autoriza algún tipo de obra.

CUARTO.-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 apege a los reglamentos y disposiciones vigentes.

QUINTO.-El proyecto deberá proporcionar **1 cajón de estacionamiento por cada 50.00m² para casas de empeño**, de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.

SEXTO.-El presente documento no lo exime del cumplimiento de los requisitos técnicos que a continuación se expresan:

- a) Acatar con las disposiciones contenidas en el Reglamento de la Ley que Regula las Construcciones Públicas y Privadas del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.
- b) Acatar con las disposiciones contenidas en la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.
- c) Acatar la Ley de Protección Civil y la Reducción del Riesgo de Desastres para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Sin más por el momento, me despido de usted.

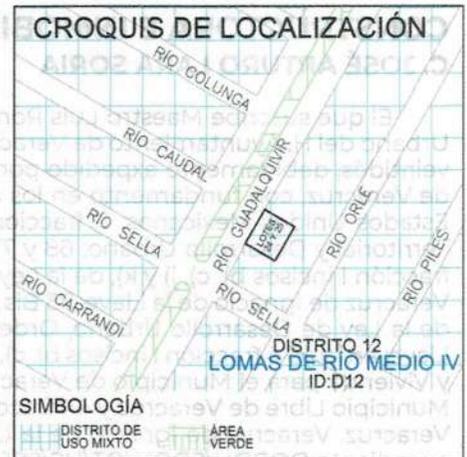
ATENTAMENTE

MTR. LUIS ROMÁN CAMPA PÉREZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO



c.c.p. Arq. Julio César Torres Sánchez. Subdirector de Desarrollo Urbano. Presente
c.c.p. Lic. Guadalupe Muñiz Susunaga. Coordinadora Jurídica. Presente
c.c.p. Arq. Adriana Josefina González Valle. Coordinadora de Ordenamiento Territorial. Presente
c.c.p. Archivo/Minutario
LRCP/GTS/AJGV/mdlg

Calle Juan de Grijalva No. 34
Fracc. Reforma Veracruz, Ver
229 200 22 49
veracruzmunipio.gob.mx



Eliminados 9 espacios. Fundamento legal en el artículo 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículo 3 Fracción XXXIII; 11 Fracción VII; 60, 65, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; Artículos 3 Fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave. Los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como la elaboración de Versiones Públicas en sus Artículos Noveno, Trigésimo Octavo, Trigésimo Noveno emitidos por el instituto Nacional de Transparencia Acceso a la Información y Protección de Datos Personales. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos (**Nombre de representante legal, Clave catastral, Correo Electrónico, Celular, Nombre de Contacto, RFC, Firma**).



VERACRUZ
NUESTRO PUERTO. NUESTRA CASA.

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
2022 - 2025
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
Y DESARROLLO URBANO

US/0954/20

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 1102-4650
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 282

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.	DI

TRÁMITES A SOLICITAR

- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**
- VECES m²
 - OBRA NUEVA m²
 - REVALIDACIÓN DE LICENCIA m²
 - REMODELACIÓN m²
 - REGULARIZACIÓN m²
 - AMPLIACIÓN m²
 - CAMBIO DE PROYECTO m²
 - DEMOLICIÓN 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:
 - REMODELACION INTERIOR m²
 - REMODELACIÓN 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 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 lotes: Superf.: m²
 - FUSIÓN lotes: Superf.: m²

- 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 VÍA PÚBLICA
 - RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA

- TOPOGRAFÍA**
- ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL ml
 - DESLINDE m²

- 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 URBANIZACIÓN
 - AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO
 - PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
 - ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
 - ENAJENACIÓN 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**
 - CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
 - MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN
 - CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: local comercial Indicar si se encuentra en centro histórico:
DOMICILIO: Avenida Rio Guadalupe NÚMERO OFICIAL:
ENTRE CALLES: Rio Selva y Rio Rihn MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NÚMERO: 24 y 25 MANZANA: 67 NUMERO DE VIVIENDAS: 1
COLONIA: lomas de Rio Medio 4

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Constructora e inmobiliaria GAP SA DE CV.
DOMICILIO: Calle Rio Seco NO. OFICIAL: 200
COLONIA: Fracc. lomas de Rio Medio RFC: CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRÓNICO:
TELÉFONO LOCAL: Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno.
CELULAR:

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: NO. OFICIAL:
DOMICILIO:
COLONIA: RFC: CURP:
CÉDULA PROFESIONAL: REGISTRO MUNICIPAL: REGISTRO S.S.A.
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:
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 CÁLCULO 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

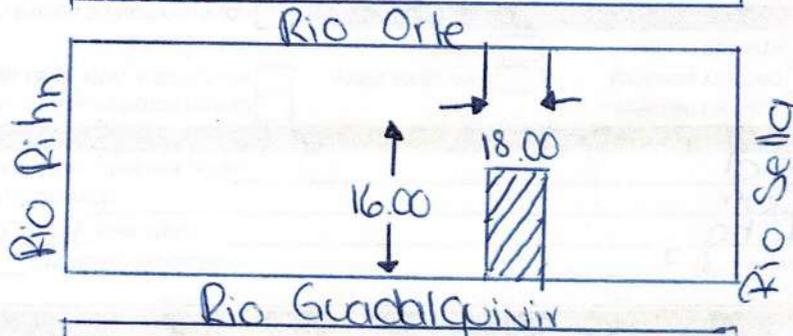
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A.: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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

