



H. Veracruz, Ver., a 17 de enero de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1467/2024.

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida General Prim número 479 equina calle Vado Johnson perteneciente a la Colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

INMOBILIARIA LAS GARDENIAS, S. A. DE C. V.
C. LUZ RAQUEL ESPINOZA HERNÁNDEZ
PRESENTE

VALENTÍN RUIZ OBREGÓN, A. C.
C. MANUEL GERARDO RUIZ ORTIZ
PRESENTE

El que suscribe arquitecto Julio César Torres Sánchez, en mi carácter de Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, de conformidad con el nombramiento de fecha diecinueve de mayo de dos mil veintitrés, debidamente expedido por la Lic. Patricia Lobeira Rodríguez Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de Veracruz, con fundamento en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 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 16 de enero de 2024, signada por **Inmobiliaria Las Gardenias, S. A. de C. V.**, representada por el **C. Luz Raquel Espinoza Hernández**, quien entrega en arrendamiento la superficie total a **Valentín Ruiz Obregón, A.C.**, representada por **C. Manuel Gerardo Ruiz Ortiz**, para el predio ubicado en avenida General Prim número 479 equina calle Vado Johnson perteneciente a la Colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver; con una superficie total de **██████████ m²**, según consta en Escritura Pública Número **██████████**, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo Número **██████████**, volumen **██████████** de la **██████████** sección, de fecha **██████████**, y con número de cuenta catastral **██████████** **██████████** quien destina el predio para **Uso Comercial de Servicios: Escuela Secundaria y Bachillerato**; y considerando que

El promovente o propietario presenta copias 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 moral, denominada **Inmobiliaria Las Gardenias, S. A. de C. V.** mediante Escritura Pública No. **██████████** Libro **██████████** de fecha **██████████**, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. **██████████** de la **██████████** Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de **██████████** Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Inmobiliaria Las Gardenias S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número **██████████**, Volumen **██████████** de fecha **██████████** pasada ante la fe de la Notaría Pública no. **██████████** de la **██████████** Demarcación Notarial, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
3. Poder que otorga **Inmobiliaria Las Gardenias S. A. de C. V.**, a favor del **C. Luz Raquel Espinoza** **██████████**, mediante Escritura Pública Número **██████████** volumen **██████████** de fecha **██████████** pasada ante la fe de la Notaría Pública no. **██████████** de la **██████████** Demarcación Notarial con sede en la ciudad de **██████████**, Ver.
4. Credencial para votar, como identificación oficial de la representante legal, **C. Luz Raquel Espinoza Hernández**; con clave **██████████**
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2023, con cuenta catastral **██████████**.
6. Contrato de arrendamiento, de fecha **██████████**, que suscriben **Inmobiliaria Las Gardenias, S. A. de C. V.**, representado por **C. ██████████** en su carácter de "arrendador" y por otra parte **Valentín Ruiz Obregón, A. C.**, representado por, **C. Manuel Gerardo Ruiz Ortiz**, como "arrendatario".



H. Veracruz, Ver., a 17 de enero de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1467/2024.

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida General Prim número 479 equina calle Vado Johnson perteneciente a la Colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

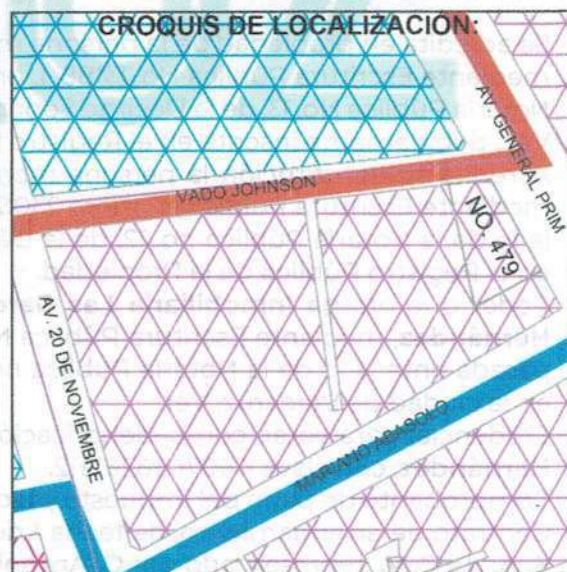
7. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Valentín Ruíz Obregón, A. C.**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED] Volumen [REDACTED] de fecha [REDACTED] pasada ante la fe de la Notaría Pública no. [REDACTED] con sede en la ciudad de [REDACTED] Ver.
8. Poder que otorga **Valentín Ruíz Obregón, A. C.**, a favor del **C. Manuel Gerardo Ruíz Ortiz**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED], volumen [REDACTED], de fecha [REDACTED] pasada ante la fe de la Notaría Pública no. [REDACTED] con sede en la ciudad de [REDACTED] Ver.
9. Credencial para votar, como identificación oficial del representante legal, **C. Manuel Gerardo Ruíz Ortiz**, con clave [REDACTED].
10. Actualización de Licencia de Uso de Suelo anterior, no. de oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/0457/2022**, de fecha 26 de octubre de 2022, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
11. Anuencia de Protección Civil, oficio no. **DPCMVER/A/0146/2023**, de fecha 30 de enero de 2023, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
12. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de cuenta [REDACTED] expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
13. Recibo de servicio de energía eléctrica, no. de servicio [REDACTED] expedido por Comisión Federal de Electricidad.
14. Planos del proyecto arquitectónico existente, croquis de localización y reporte fotográfico del predio.
15. Recibo de pago folio 20240116/22/00069, de fecha 16 de enero de 2024.

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en otorgar la presente:

ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO

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 Asentamiento 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.

Una vez constatado en Programa de ordenamiento, mejoramiento y revitalización del Centro Histórico de Veracruz, publicado en la Gaceta Oficial del Estado no. Extraordinario 15 en fecha 12 de enero de 2007, el área referida se ubica dentro del **Perímetro "B", Sub-sector 5, La Huaca, Catalogado como Espacio Abierto de Equipamiento, donde está permitido el Uso para escuelas para niños atípicos, escuelas primarias, academias de danza, belleza, contabilidad, computación e idiomas, escuelas secundarias y secundarias técnicas, escuelas preparatorias, institutos técnicos, centro de capacitación, Conalep, vocacionales, centros comunitarios, culturales; con una Densidad Alta de más de 61 viv/ha, un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de máximo 0.70 y un Coeficiente de utilización de Suelo (CUS) de 0.70 a 1.4, número de niveles de construcción de 1 a 2 niveles (planta baja y un nivel); altura permitida de 3 a 6 metros; Nivel patrimonial: Sin Valor Patrimonial.**



Se resuelve con carácter **POSITIVO**, para el predio ubicado en avenida General Prim número 479 equina calle Vado Johnson perteneciente a la Colonia Centro 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; específicamente para la ocupación de **USO COMERCIAL DE SERVICIOS: ESCUELA SECUNDARIA Y BACHILLERATO**; señalando un **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.70 y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 0.70 a 1.4, equivalente a 2 niveles máximo de construcción (planta baja y un nivel).**

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

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 **1 cajón por cada 40.00m² de área de construcción para escuela secundaria y bachillerato**, de acuerdo a lo estipulado en la Licencia de Uso de Suelo anterior, oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/0457/2022**, de fecha 26 de octubre de 2022, expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.

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

- 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.
- 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.
- 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, quedo de usted.

ATENTAMENTE

ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

ARQ. ADRIANA J. GONZÁLEZ VALLE PÚMPITAS
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
KARLA MENA HERMIDA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO





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

USI1467/2024

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: USI1467/2024 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-WSO-
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 474

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD						
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	7 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		
☐ ESTACIONAMIENTO _____ cajones	_____	m ²
☐ PATIOS DESCUBIERTOS	_____	m ²
☐ CISTERNAS	_____	m ³
☐ TANQUES SUBTERRANEOS	_____	m ³
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	_____	ml
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA	_____	m ³
☐ OTRAS LICENCIAS: _____		
☐ REMODELACION INTERIOR	_____	m ²
☐ REMODELACIÓN DE FACHADA	_____	m ²
☐ LICENCIA DE VÍA PÚBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.		
tipo de obra: _____ long.: _____ ml		
☐ LICENCIA DE VÍA PÚBLICA 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 SUBDIVISION / FUSIÓN		
☐ SUBDIVISIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m ²		
☐ FUSIÓN lotes: _____ 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 VÍA PÚBLICA		
☐ 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 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: _____ m ² número de lotes: _____		
☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO		
☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: _____ m ² 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: ESCUELA SECUNDARIA Y BACHILLERATO Indicar si se encuentra en centro histórico: X
DOMICILIO: AVENIDA GENERAL J. PRIM NÚMERO OFICIAL: 474
ENTRE CALLES: VADO JOHNSON Y MARIANO ABASOLO MUNICIPIO: VERACRUZ
LOTE NÚMERO: _____ MANZANA: _____ NUMERO DE VIVIENDAS: _____
COLONIA: CENTRO

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA LAS GARDENIAS SA DE CV
DOMICILIO: PROLONGACION MIGUEL ALEMAN NO. OFICIAL: _____
COLONIA: ARTICULO 123 RFC: _____ CURP: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____ NOMBRE DEL CONTACTO: _____
CORREO ELECTRÓNICO: _____
TELÉFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____
Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno:

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
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: _____ 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 CÁLCULO 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

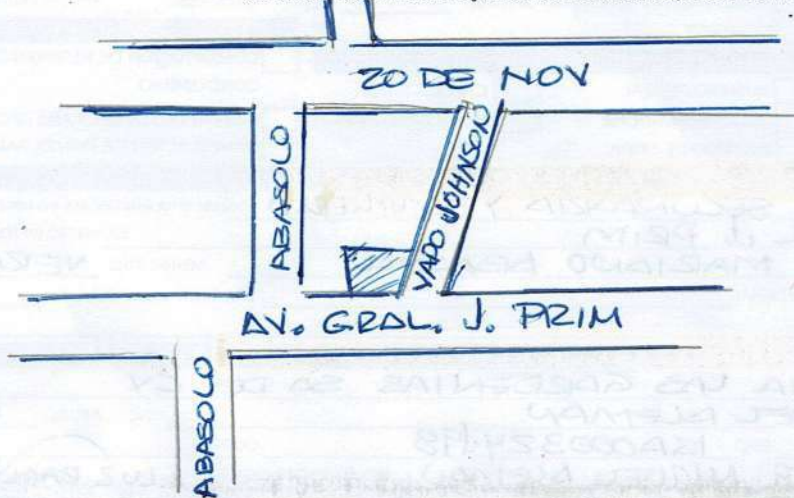
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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 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 veracidad, 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@veracruzmunipio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

