



H. Veracruz, Ver., a 01 de abril de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1623/2024

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida España número 632, remanente del lote 8, manzana 3 perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. SOLEDAD CATALINA ZAMUDIO SALDAÑA  
PRESENTE**

**C. CARLOS EMILIANO GARCÍA GUERRERO  
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 **Regularización de Licencia de Uso de Suelo**, de fecha 21 de marzo de 2024, signada por **C. Carlos Emiliano García Guerrero**, quien toma en arrendamiento la superficie de **██████ m²** del predio, propiedad de **C. Soledad Catalina Zamudio Saldaña**, ubicado en avenida España número 632 entre avenida Isabel La Católica y paseo José Martí, remanente del lote 8, manzana 3 perteneciente al fraccionamiento Reforma perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Veracruz, 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 **████████████████████** el cual manifiesta destinar para **Uso comercial: Restaurante (Pizzería)**; 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 física, **C. Soledad Catalina Zamudio Saldaña**, 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., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial de la propietaria, **C. Soledad Catalina Zamudio Saldaña**; con clave **██████**.
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2024, con cuenta catastral **████████████████████**.
4. Contrato de arrendamiento, de fecha **██████** que suscriben **C. Soledad Catalina Zamudio Saldaña**, como "la arrendadora" y por otra parte **C. Carlos Emiliano García Guerrero**, como "el arrendatario".
5. Credencial para votar como identificación oficial del arrendatario, **C. Carlos Emiliano García Guerrero**; con clave **██████**.
6. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMayPA-2499/2023**, de fecha 13 de diciembre de 2023, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
7. Anuencia de Protección Civil, oficio no. **DPCMVER/A/0017/2024**, de fecha 05 de enero de 2024, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.



H. Veracruz, Ver., a 01 de abril de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1623/2024

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida España número 632, remanente del lote 8, manzana 3 perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Ver.

8. No inconveniente de vecinos, oficio no. **083/01/24**, de fecha 09 de enero de 2024, expedido por la Dirección de Gobernación del H. Ayuntamiento de Veracruz.
9. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio [REDACTED], expedido por Comisión Federal de Electricidad.
10. 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).
11. Plano de proyecto arquitectónico existente, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
12. Recibo de pago folio 20240321/24/00017, de fecha 21 de marzo de 2024.

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

### REGULARIZACIÓN 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), 41 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

Una vez constatado 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 **Corredor Urbano, España**, tramo vial de Américas a Bolívar, **con vocación Habitacional con comercio local, ID: 54**, señalando una **densidad máxima 201vív/ha**, para predios con una superficie hasta de 200.00m<sup>2</sup> **donde es permitido el uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar; **uso mixto alto:** con base en los niveles permisibles, hasta el 75% 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) hasta de 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 240%, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles).**



Se resuelve con carácter **POSITIVO**, para una superficie de [REDACTED] m<sup>2</sup> del predio ubicado en avenida España, número 632, lote 8, manzana 3, entre calles Isabel la católica y paseo José Martí perteneciente al fraccionamiento Reforma 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: RESTAURANTE (PIZZERÍA)**, señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 240%, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles).**

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; 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 de estacionamiento por cada 15.00m<sup>2</sup> para restaurantes con venta de alimentos con bebidas alcohólicas**, de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.

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, quedo de usted.

ATENTAMENTE

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

ARQ. ADRIANA J. GONZÁLEZ VALLERÍA  
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Karla Mena Hermida  
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

c.c.p. Archivo/ Minutario  
JCTS/KMH/AJGV/MDLG/OUCH



NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

WS/1623/2024

NÚMERO DE TRAMITE: 05/1623/2024 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-0080-  
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 316

## CLAVE CATASTRAL

| BAJO NÚMERO | TOMO | DÍA | MES | AÑO | Z. REG. |
|-------------|------|-----|-----|-----|---------|
|             |      |     |     |     |         |

| TIPO | CONG. | REG. | MZA | LOTE | NIVEL | DEPTO. | DIG. |
|------|-------|------|-----|------|-------|--------|------|
|      |       |      |     |      |       |        |      |

**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

|                          |                                                                                                                               |                 |                |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <input type="checkbox"/> | VECS                                                                                                                          | _____           | m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> | OBRA NUEVA                                                                                                                    | _____           | m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> | REVALIDACIÓN DE LICENCIA                                                                                                      | _____           | m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> | REMODELACIÓN                                                                                                                  | _____           | m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> | REGULARIZACIÓN                                                                                                                | _____           | m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> | AMPLIACIÓN                                                                                                                    | _____           | m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> | CAMBIO DE PROYECTO                                                                                                            | _____           | m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> | DEMOLICIÓN                                                                                                                    | _____           | m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> | BARDAS                                                                                                                        | largo: _____ ml | alto: _____ ml |
| <input type="checkbox"/> | ESTACIONAMIENTO                                                                                                               | _____ cajones   | m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> | PATIOS DESCUBIERTOS                                                                                                           | _____           | m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> | CISTERNAS                                                                                                                     | _____           | m <sup>3</sup> |
| <input type="checkbox"/> | TANQUES SUBTERRANEOS                                                                                                          | _____           | m <sup>3</sup> |
| <input type="checkbox"/> | ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES                                                                                                 | _____           | ml             |
| <input type="checkbox"/> | MOVIMIENTOS DE TIERRA                                                                                                         | _____           | m <sup>3</sup> |
| <input type="checkbox"/> | OTRAS LICENCIAS:                                                                                                              | _____           |                |
| <input type="checkbox"/> | REMODELACION INTERIOR                                                                                                         | _____           | m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> | REMODELACIÓN DE FACHADA                                                                                                       | _____           | m <sup>2</sup> |
| <input type="checkbox"/> | LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS. PROVISIONALES O PERMANENTES. |                 |                |

tipo de obra: \_\_\_\_\_ long.: \_\_\_\_\_ m

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

días: \_\_\_\_\_ longitud. \_\_\_\_\_ m

## 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.: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
☐ FUSIÓN lotes: \_\_\_\_\_ Superf.: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

## 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 \_\_\_\_\_ m

## CONSTANCIAS

|                      |                 |                      |                |
|----------------------|-----------------|----------------------|----------------|
| <input type="text"/> | NUMERO OFICIAL  | <input type="text"/> | CALLE          |
| <input type="text"/> | COLONIA POPULAR | <input type="text"/> | AVANCE DE OBRA |
| <input type="text"/> | 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<sup>2</sup>      número de lotes: \_\_\_\_\_

☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO

☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL  
superficie: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>      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 para Pizzeria Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐

DOMICILIO: Avenida España NÚMERO OFICIAL: 632D

ENTRE CALLES: Isabel la Católica y Martí MUNICIPIO: Veracruz

LOTE NÚMERO: 632 MANZANA: 1D NÚMERO DE VIVIENDAS: 1

COLONIA: Fraccionamiento Reforma

**DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL**

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Carlos Emiliano García Guerrero  
DOMICILIO: [REDACTED] NO. OFICIAL: [REDACTED]  
COLONIA: [REDACTED] RFC: [REDACTED] CURP: [REDACTED]  
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: [REDACTED] NOMBRE DEL CONTACTO: [REDACTED]  
CORREO ELECTRÓNICO: [REDACTED]  
TELÉFONO LOCAL: [REDACTED]  
CELULAR: [REDACTED]

Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno: [REDACTED]

**DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA**

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: \_\_\_\_\_ NO. \_\_\_\_\_  
DOMICILIO: \_\_\_\_\_  
COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_  
CÉDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_  
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_  
CORREO ELECTRÓNICO: \_\_\_\_\_  
TELÉFONO LOCAL: \_\_\_\_\_  
CELULAR: \_\_\_\_\_ FIRMA \_\_\_\_\_

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 decir verdad, 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](mailto:transparencia@veracruzmunipio.gob.mx) así como en el área de recepción de las

2022 - 2023

**H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**  
**SUBDIRECCIÓN DE**  
**TRÁMITES Y LICENCIAS**

21 MAR 2024 13:55hrs

**RECIBIDO**

SELLO DE RECEPCIÓN

FIRMA \_\_\_\_\_ HORA \_\_\_\_\_