



H. Veracruz, Ver., a 19 de abril de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1643/2024

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Valentín Gómez Farías número 2104, lote 6, manzana 49 perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver.

INMOBILIARIA VILLA ACUARIO, S. A. DE C. V.
C. MARÍA ELENA COTAITA RODRÍGUEZ
PRESENTE

PROMOLOCALES, S. A. DE C.V.

C. SOFÍA ELIZABETH TORRES RIVERA

COMERCIALIZADORA FARMACÉUTICA DE CHIAPAS, S. A. P. I DE C. V.

C. ARNULFO EDUARDO TREVIÑO GARZA

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 05 de abril de 2024, signada por **Comercializadora Farmacéutica De Chiapas, S. A. P. I de C. V.**, representada por el **C. Arnulfo Eduardo Treviño Garza**, quien toma en subarrendamiento la superficie **total** del predio, arrendado por **Promolocales, S. A. de C. V.** representado por **C. Gabriel Ortiz Mejía**, propiedad de **Inmobiliaria Villa Acuario, S.A. de C.V.**, representada por **C. María Elena Cotaíta Rodríguez**, ubicado en avenida Valentín Gómez Farías no. 2104 esquina Boulevard Manuel Ávila Camacho, lote 6, manzana 49 pertenecientes a la colonia Ricardo Flores Magón 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 primera sección, de fecha **██████**, y con número de cuenta catastral **██████ 00 000**; el cual manifiesta destinar para **Uso Comercial: Farmacia y consultorio**; 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, **Inmobiliaria Villa Acuario, 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, 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 Villa Acuario, S.A. de C.V.**, mediante Escritura Pública Número **██████** Volumen **██████** de fecha **██████**, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. **██████** con sede en la ciudad de **██████**, Veracruz, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Poder que otorga **Inmobiliaria Villa Acuario, S. A. de C. V.**, a favor del **C. María Elena Cotaíta Rodríguez**, mediante Escritura Pública número **██████** volumen **██████** de fecha **██████** pasada ante la fe de la Notaría Pública no. **██████** con sede en la ciudad de **██████**, Ver.

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Valentín Gómez Farfás número 2104, lote 6, manzana 49 perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver.

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

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, Manuel Ávila Camacho**, con vocación **Habitacional, comercio de distrito y enfoque turístico, ID: 15**, señalando una **Densidad máxima 670 viv/ha**, para predios con una superficie de 501.00m² a 1000.00m²; **donde es permitido el uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar; **uso mixto medio:** con base en los niveles permisibles, hasta el 50% 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 primaria y **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 **800%**, equivalente a **10 niveles máximo de construcción (planta baja y nueve niveles)**.



Se resuelve con carácter **POSITIVO**, para el predio ubicado en avenida Valentín Gómez Farías no. 2104 esquina Boulevard Manuel Ávila Camacho, lote 6, manzana 49 pertenecientes a la colonia Ricardo Flores Magón 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: FARMACIA Y CONSULTORIO**, señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **800%**, equivalente a **10 niveles máximo de construcción (planta baja y nueve 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 50.00m² para farmacias y 1 cajón de estacionamiento por cada 30.00m² para consultorios**, 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:

- 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 VÁSQUEZ
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

KARLA MENA HERMIDA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

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



VERA
CRUZ

MUESTRO PUERTO, MUESTRA CASA

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

US/1643/2024

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: US/1643/2024 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 1100-050
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 523

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
☐ INICIO DE OBRA PARCIAL	_____	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: _____		
☐ ADECUACIÓN DE LOCAL COMERCIAL	_____	m ²
☐ PERMISO REMODELACIÓN FACHADA	_____	m ²
☐ RUPTURA Y REPOSICIÓN DE BANQUETA Y/O VIALIDAD POR OBRAS Y/O INTRODUCCIÓN DE SERVICIOS		
tipo de obra: _____ long.: _____ ml		
☐ COLOCACIÓN DE MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN, TAPIALES, ETC.		
_____ 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.: _____ 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		
TOPOGRAFÍA		
☐ 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		
☐ RELOTIFICACION		
☐ MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN		
☐ AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO		
☐ PRORROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN		
☐ ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTIA 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: Local comercial - Farmacia con consultorio Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
DOMICILIO: Bvld Avila Camacho NUMERO OFICIAL: 1963
ENTRE CALLES: esquina Valentin Gomez Farias MUNICIPIO: Veracruz, Ver.
LOTE NUMERO: 6 MANZANA: 49 NUMERO DE VIVIENDAS: _____
COLONIA: Flores Magon

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Comercializadora Farmacéutica de Chiapas S.A.P.I. de C.V.
DOMICILIO: El mismo NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____ NOMBRE DEL CONTACTO: _____
CORREO ELECTRÓNICO: arq.artucr@gmail.com Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno: _____
TELÉFONO LOCAL: 2292846133
CELULAR: 2299585218

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: ARQ ARTURO GABRIEL CABADA RUEDA
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CÉDULA PROFESIONAL: 5941566 REGISTRO MUNICIPAL: PRO CARA 119 12 REGISTRO S.S.A.: DPCS 0126
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRÓNICO: _____
TELÉFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____

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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

05 ABR 2021

SEJLO DE RECEPCIÓN