



H. Veracruz, Ver., a 15 de abril de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1645/2024.

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida González Pagés número 188 al 228, lote 032 cat., manzana 038 cat. perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

INMOBILIARIA LAS GARDENIAS, S. A. DE C. V.

C. ANTONIO DE JESÚS RUÍZ ORTIZ

PRESENTE

C. MACEDONIO MARTÍNEZ MARTÍNEZ

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 08 de abril de 2024, signada por **C. Macedonio Martínez Martínez**, quien toma en arrendamiento la superficie de [REDACTED] m² del predio, propiedad de **Inmobiliaria Las Gardenias, S. A. de C. V.**, representada por **C. Antonio de Jesús Ruíz Ortiz**, ubicado en avenida González Pagés número 188 al 228, entre callejón De La Hoz y calle Cañonero Tampico, lote 032 cat., manzana 038 cat., perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura Pública Número [REDACTED], inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número [REDACTED], Volumen [REDACTED], de la [REDACTED] sección, de fecha [REDACTED], y con número de cuenta catastral [REDACTED]; quien manifiesta destinar para **Uso comercial: Escuela de belleza**; 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 Número [REDACTED], libro [REDACTED], de fecha [REDACTED], pasada ante la fe de la Notaría Pública No. [REDACTED] con sede en la ciudad de Veracruz, 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 Instrumento Público 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., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Poder General para Pleitos y Cobranzas que otorga **Inmobiliaria Las Gardenias, S. A. de C. V.** a favor de **C. Antonio de Jesús Ruíz Ortiz**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED], Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED], pasada ante la fe de la Notaría Pública no. [REDACTED], con sede en la ciudad de [REDACTED] Ver.
4. Credencial para votar como identificación oficial de la representante legal, **C. Antonio de Jesús Ruíz Ortiz**; con clave [REDACTED].
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2024, con cuenta catastral [REDACTED].
6. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED], que suscriben, **Inmobiliaria Las Gardenias, S. A. de C. V.**, representado por **C. Luz Raquel Espinoza Hernández**, en su carácter de "arrendador" y por otra parte **C. Macedonio Martínez Martínez**, como "el arrendatario".



H. Veracruz, Ver., a 15 de abril de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1645/2024.

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida González Pagés número 188 al 228, lote 032 cat., manzana 038 cat. perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

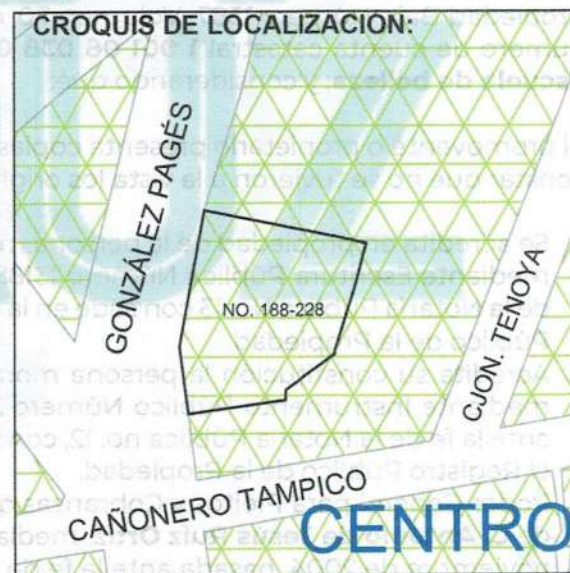
7. Credencial para votar como identificación oficial del arrendatario, **C. Macedonio Martínez Martínez**, con clave [REDACTED].
8. Actualización de Licencia de Uso de Suelo anterior, no. de oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/0024/2022**, de fecha 04 de febrero de 2022, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
9. Anuencia de Protección Civil, oficio no. **DPCMVER/A/0447/2024**, de fecha 07 de marzo de 2024, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
10. Recibo de servicio de energía eléctrica, no. de servicio [REDACTED] expedido por Comisión Federal de Electricidad.
11. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de inmueble [REDACTED] expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
12. Planos del proyecto arquitectónico existente, croquis de localización y reporte fotográfico del predio.
13. Recibo de pago folio 20240308/03/00001, de fecha 08 de abril 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 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), 39 y 40 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

Una vez constatado en el 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 **Sub-sector 4, Los Mercados**, catalogado como **Habitacional Mixto**, donde es permitido el **Uso Habitacional**: unifamiliar; **Uso Comercial**: venta de abarrotes, comestibles y comida elaborada sin comedor, panaderías, minisúper, misceláneas, venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas, talleres de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores y bicicletas, salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías y laboratorios fotográficos y digitales, bancos y casa de cambio, fondas y comedores, **donde no está permitido el Uso Industrial**; señalando una **Densidad Media de 31 a 40 viv/ha**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **0.70** y con un Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) de **2.10 a 2.80**, número de niveles de construcción de **3 a 4 niveles (planta baja y tres niveles)**; altura permitida de **9 a 12 metros**; nivel patrimonial: **sin valor patrimonial**.



Se resuelve con carácter **POSITIVO**, para una superficie arrendada de [REDACTED] m² del predio ubicado en avenida González Pagés número 188 al 228, entre callejón De La Hoz y calle Cañonero Tampico, lote 032 cat., manzana 038 cat., 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: ESCUELA DE BELLEZA**, señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **0.70** y con un Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **2.80**, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles)**; altura permitida de **9 a 12 metros**; nivel patrimonial: **sin valor patrimonial**.

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. Cuando se hubiere vencido el plazo de vigencia de la licencia de uso de suelo, sin haber obtenido licencia de construcción, el propietario podrá solicitar una actualización, la cual podrá variar con base en el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente; en caso de haber accedido a las autorizaciones posteriores y no haber modificado las premisas bajo las cuales se otorgó la licencia, no será necesario actualizarla.

El proyecto deberá proporcionar **3 cajones por aula y áreas administrativas para centros de capacitación y academias profesionales**, de acuerdo a lo estipulado en la Licencia de Uso de Suelo anterior no. de oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/0024/2022**, de fecha 04 de febrero de 2022, expedido 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
COORDINADORA DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MTRA. KARLA MENA HERMIDA
SUBDIRECTORA DE
DESARROLLO URBANO



PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA

EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

NOMBRE O RAZON SOCIAL: ING. AROUSO AGUSTIN HERNANDEZ SALAS
DOMICILIO: [REDACTED] NO. OFICIAL: 16
COLONIA: [REDACTED] RFC: [REDACTED] CURP: [REDACTED]
CEDULA PROFESIONAL: 768180 REGISTRO MUNICIPAL: PCRO-EST-HESA-003-11 REGISTRO S.S.A. SSA-128
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: [REDACTED]
CORREO ELECTRONICO: SIADU@GMAIL.COM
TELEFONO LOCAL: 2292 8308 47
CELULAR: 22 94 6027 25

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

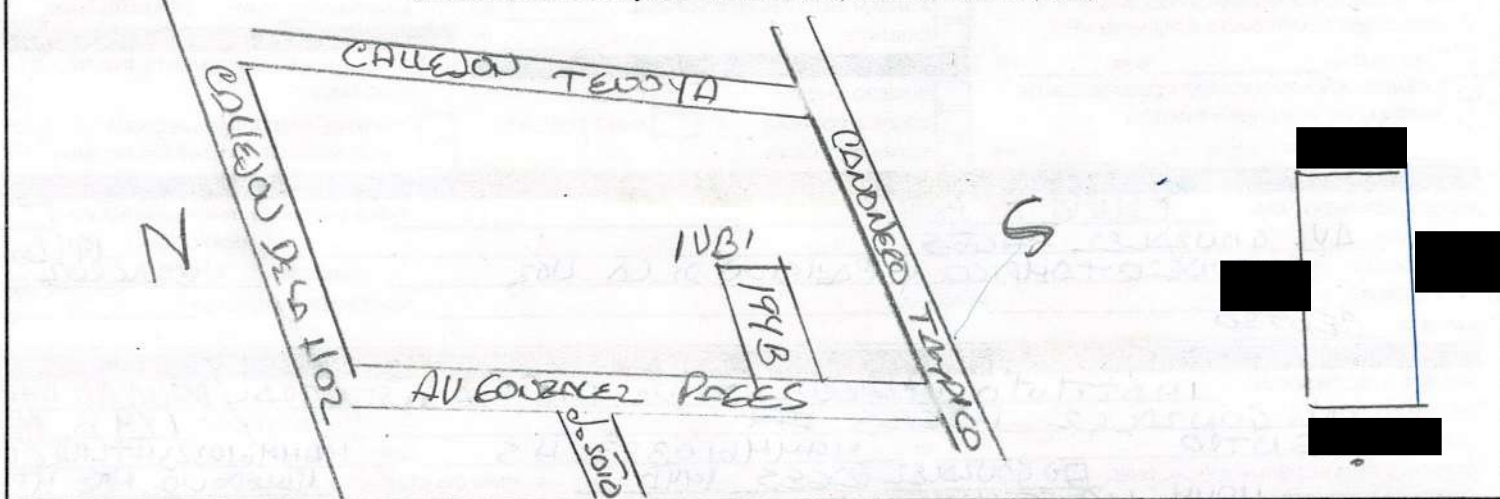
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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 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:

- Recibir solicitudes de trámites y servicios,
- Integrar el registro de solicitudes,
- Gestionar y enviar a las diversas Direcciones del Ayuntamiento las solicitudes para su autorización,
- 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

RECIBIDO
10 ABR 2024
SELO DE RECEPCIÓN