



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

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1646/2024

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calzada Manuel de Jesús Clouthier no. 8538, lote 002 cat., manzana 011 cat. perteneciente a la colonia Valente Díaz (Predio Rústico Tejería) del Municipio de Veracruz, Ver.

RIVERPRO I, S. A. P. I. DE C. V.
C. ARMANDO ASCENCIO PÉREZ
PRESENTE

COPIZZA, S. DE R. L. DE C. V.
C. MARCO ANDRÉS TORRES ALMANZA
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 08 de abril de 2024, signada por **Copizza, S. de R. L. de C. V.**, representada por **C. Marco Andrés Torres Almanza**, quien toma en arrendamiento la superficie **total** del predio, propiedad de **Riverpro I, S. A. P. I. de C. V.**, representada por **C. Armando Ascencio Pérez**, ubicado en calzada Manuel de Jesús Clouthier número oficial 8538, lote 002 cat., manzana 011 cat. perteneciente a la colonia Valente Díaz (Predio Rústico Tejería) 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 de , 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 moral, **Riverpro I, S. A. P. I. 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.,
2. Acredita su constitución, la persona moral, **Riverpro I, S. A. P. I. de C. V.** y la designación del representante legal **C. Armando Ascencio Pérez**, mediante Escritura Pública Número , Volumen de fecha , pasada ante la fe de la Notaría Pública no. con sede en la ciudad de , Estado de México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Pasaporte como identificación oficial del representante legal, **C. Armando Ascencio Pérez**; con número
4. Comprobante de pago del impuesto predial 2024, con cuenta catastral
5. Contrato de arrendamiento, de fecha , que suscriben **Riverpro I, S. A. P. I. de C. V.**, representado por **C. Armando Ascencio Pérez**, en su carácter de "arrendador" y por otra parte **Copizza, S. de R. L. de C. V.**, representado por **C. Juan de Dios Cuellar Robledo**, como "arrendatario".
6. Acredita su constitución la persona moral denominada **Copizza, S. de R. L. de C. V.**, mediante Instrumento Público Número , Volumen , Folio de fecha , pasada ante la fe de la Notaría Pública no. con sede en la ciudad de , Tamaulipas, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Calle Juan de Grijalva No. 34

Fracc. Reforma Veracruz, Ver

229 200 22 49

veracruzmunipio.gob.mx



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

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1646/2024

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calzada Manuel de Jesús Clouthier no. 8538, lote 002 cat., manzana 011 cat. perteneciente a la colonia Valente Díaz (Predio Rústico Tejería) del Municipio de Veracruz, Ver.

7. Poder otorgado por **Copizza, S. de R. L. de C. V.**, a favor del **C. Marco Andrés Torres Almanza**, 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] Tamaulipas.
8. Credencial para votar, como identificación oficial del representante legal, **C. Marco Andrés Torres Almanza**, con clave [REDACTED].
9. Constancia de zonificación oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/1536/2024**, de fecha 22 de febrero de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
10. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMayPA-0475/2024**, de fecha 29 de febrero de 2024, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
11. Factibilidad de construcción, no. de oficio **DPCMVER/A/0383/2024**, de fecha 21 de febrero de 2024, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
12. Factibilidad de suministro de energía eléctrica, no. consecutivo [REDACTED] de fecha 01 de marzo de 2024, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
13. 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).
14. Plano de proyecto arquitectónico existente, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
15. Recibo de pago folio 20240408/03/00003, de fecha 08 de abril 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 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), 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, Carretera Federal 140 Xalapa-Veracruz**, tramo vial de Miguel Alemán a carr. a Dos Lomas, con vocación **Industria y comercio regional, ID: 28; donde es permitido el uso comercial** a nivel sector: comercios o servicios que por sus características sirven a un área mayor que el distrito. No se permite su ubicación en vialidades locales; **uso de equipamiento** para vialidad regional; **uso industrial** a nivel ligera y mediana; **uso para infraestructura** para antenas de telecomunicaciones, radiodifusión, entre otros e Instalaciones para la Clasificación de Residuos Sólidos o material recuperable no perecedero u orgánico, **y donde NO APLICA EL USO HABITACIONAL NI EL USO MIXTO**; con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **320%**, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles)**.



Calle Juan de Grijalva No. 34

Fracc. Reforma Veracruz, Ver

229 200 22 49

veracruzmunipio.gob.mx

Se resuelve con carácter **POSITIVO**, para el predio ubicado en avenida calzada Manuel de Jesús Clouthier número oficial 8538, lote 002 cat., manzana 011 cat. perteneciente a la colonia Valente Díaz (Predio Rústico Tejerfa) 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 **320%**, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres 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 25.00m² para restaurantes sin venta de 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:

- Acatar con las 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

DIRECCIÓN DE
OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
ARQ. ADRIANA J. GONZÁLEZ VALLÉ COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MTRA. KARLA MENA HERMIDA SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

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





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

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: US/1646/2024 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TDU-WSD-526
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO:

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD						
BAJO NÚMERO	TOMO	DIA	MES	AÑO	7 REG.	
<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

CLAVE CATASTRAL						
TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO. DIG.
<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

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: <u> </u> ml alto: <u> </u> ml	
☐ ESTACIONAMIENTO <u> </u> 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: <u> </u>	
☐ REMODELACION INTERIOR	m ²
☐ REMODELACIÓN DE FACHADA	m ²
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.	
tipo de obra: <u> </u> long.: <u> </u> ml	
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES	
días: <u> </u> longitud. <u> </u> 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: <u> </u> Superf.: <u> </u> m ²	
☐ FUSIÓN lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> 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 <u> </u> ml	
☐ DESLINDE <u> </u> 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: <u> </u> m ² número de lotes: <u> </u>	
☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO	
☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL	
superficie: <u> </u> m ² número de lotes: <u> </u>	
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: restaurante de comida para llevar Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
DOMICILIO: Calzada Manuel de Jesús Clouthier NÚMERO OFICIAL: 8538
ENTRE CALLES: esquina calle Dorado MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NÚMERO: 002 MANZANA: 011 NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: Valente Díaz

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: COPIZZA SRL DE CV
DOMICILIO: Carretera Monterrey NO. OFICIAL: 210 int. A
COLONIA: Portal de San Miguel RFC: CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRÓNICO: inain.integral@gmail.com
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:
DOMICILIO: NO. OFICIAL:
COLONIA: RFC: CURP:
CÉDULA PROFESIONAL: REGISTRO MUNICIPAL: REGISTRO S.S.A.:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:
CORREO ELECTRÓNICO:
TELÉFONO LOCAL:
CELULAR: FIRMA

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: _____

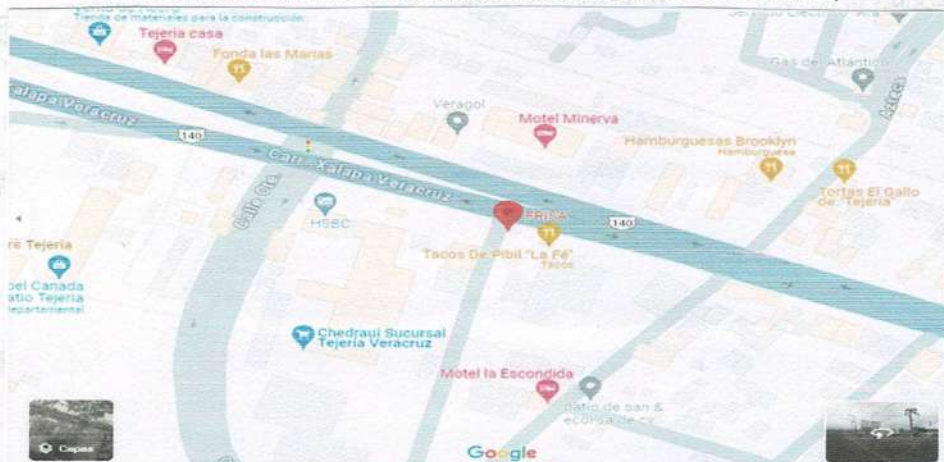
CELULAR: _____ FIRMA _____

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:			
CELEBRAR:			FIRMA

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

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

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.

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

EL AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
 VERACRUZ TRÁMITES Y LICENCIAS
 08 ABR 2024
 RECIBIDO
 SELLO DE RECEPCIÓN
 FIRMA _____ HORA _____