



VERA
+CRUZ

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 16 de abril de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1647/2024

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Playa Casitas número 157, lote 109, manzana 439 cat. perteneciente a la colonia Playa Linda del Municipio de Veracruz, Ver.

C. LAURO FRANCISCO ALCÁNTARA HERNÁNDEZ Y COPROPIETARIOS.
PRESENTE

TIENDAS TRES B, S. A. DE C. V.

C. PABLO AUGUSTO GUTIÉRREZ GRAYET
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 **Licencia de Uso de Suelo**, de fecha 08 de abril de 2024, signada por **Tiendas Tres B, S. A. de C. V.**, representada por el **C. Pablo Augusto Gutiérrez Grayet**, quien toma en arrendamiento la superficie **total** del predio, propiedad de **C. Lauro Francisco Alcántara Hernández y copropietarios**, ubicado en calle Playa Casitas número 157 esquina calle Playa del Reloj, lote 109, manzana 439 cat. perteneciente a la colonia Playa Linda 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] con número de cuenta catastral [REDACTED]; el cual manifiesta destinarse para **Uso Comercial: Tienda de conveniencia con venta de bebidas alcohólicas**; 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 las personas físicas, **C. Lauro Francisco Alcántara Hernández y copropietarios**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED] Libro [REDACTED], de fecha [REDACTED] pasada ante la fe de la Notaría Pública no. [REDACTED], de la [REDACTED] Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. Lauro Francisco Alcántara Hernández**, con clave [REDACTED].
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2024, con cuenta catastral [REDACTED].
4. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED], que celebran por una parte **C. Lauro Francisco Alcántara Hernández y copropietarios**, a quienes se les denominará "los arrendadores" y por otra parte **Tiendas Tres B, S. A. de C. V.**, representada por **C. Edgar Arturo Lara Fajardo**, a quien se le denominará "el arrendatario".
5. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Tiendas Tres B, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED] Volumen [REDACTED], de fecha [REDACTED] pasada ante la fe de la Notaría Pública Número [REDACTED] con sede en la ciudad de [REDACTED], debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
6. Poder que otorga **Tiendas Tres B, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Pablo Augusto Gutiérrez Grayet**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED] Libro [REDACTED], de fecha [REDACTED] pasada ante la fe de la Notaría Pública Número [REDACTED] con sede en la ciudad de [REDACTED].



VERA
+CRUZ

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 16 de abril de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1647/2024

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Playa Casitas número 157, lote 109, manzana 439 cat. perteneciente a la colonia Playa Linda del Municipio de Veracruz, Ver.

7. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Pablo Augusto Gutiérrez Grayet**, con clave [REDACTED].
8. Constancia de zonificación oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/1300/2023**, con fecha 23 de octubre de 2023, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
9. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMAyPA-2447/2023**, de fecha 05 de diciembre de 2023, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
10. Factibilidad de construcción, no. de oficio **DPCMVER/A/2339/2024**, de fecha 08 de diciembre de 2023, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
11. Factibilidad de suministro de energía eléctrica, no. consecutivo **M-DJ060-PLA01828-/2023**, de fecha 30 de noviembre de 2023, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
12. Carta de Factibilidad de suministro de agua potable y alcantarillado sanitario, no. [REDACTED], de fecha [REDACTED], expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
13. Plano de proyecto arquitectónico, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
14. Recibo de pago folio 20240408/05/00026, de fecha 08 de abril de 2024.

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

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), 35 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 **Distrito 10A, Playa Linda**, con vocación **Habitacional, ID: D10A**, señalando una **Densidad máxima 268viv/ha.**, para predios con una superficie mayor de 201.00m², **equivalente a máximo 10 viviendas por la superficie total del predio**; donde es permitido el uso **habitacional con comercio de barrio**: unifamiliar y multifamiliar; **uso mixto bajo**: cuando en la planta baja presenta un uso distinto al habitacional, y los niveles superiores son habitacionales. Hasta el 34% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional; **uso comercial** a nivel barrio: comercios y servicios de consumo cotidiano, con cobertura a nivel colonia o fraccionamiento y preferentemente de alcance peatonal; **uso de equipamiento** para vialidad local, donde no está permitido el uso industrial ni el uso para infraestructura; con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 70% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 280%, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles)**.



Se resuelve con carácter **POSITIVO**, para el predio ubicado en calle Playa Casitas número 157 esquina calle Playa del Reloj, lote 109, manzana 439 cat. perteneciente a la colonia Playa Linda 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: TIENDA DE CONVENIENCIA CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **280%**, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles)**.

Esta 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 tiendas de conveniencia**, 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

DIRECCIÓN DE
OBRAS PÚBLICAS

ARQ. ADRIANA J. GONZÁLEZ VASQUEZ / MTRA. KARLA MENA HERMIDA
COORDINADORA DE URBANO + SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO
ORDENAMIENTO TERRITORIAL



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
2022 - 2025
DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS
Y DESARROLLO URBANO USI164712024

NÚMERO DE TRAMITE: **USI164712024** FECHA DE INGRESO: **08/04/24** FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: **TOO-CUSO-527**

NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: _____ NÚMERO DE EXPEDIENTE: _____ FECHA DEL RESOLUTIVO: _____

DATOS DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD						CLAVE CATASTRAL							
BAJO NÚMERO	TOMO	DIA	MES	AÑO	Z. REG.	TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		USO DE SUELO		LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS	
<input type="checkbox"/> VECES	_____ m ²	<input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE ZONIFICACION	_____	<input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE INTEGRACION VIAL	_____
<input type="checkbox"/> OBRA NUEVA	_____ m ²	<input type="checkbox"/> CAMBIO DE USO DE SUELO	_____	<input type="checkbox"/> ORDEN DE PUBLICACIÓN	_____
<input type="checkbox"/> REVALIDACIÓN DE LICENCIA	_____ m ²	<input checked="" type="checkbox"/> LICENCIA DE USO DE SUELO	_____	<input type="checkbox"/> PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL	_____
<input type="checkbox"/> REMODELACIÓN	_____ m ²	<input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO	_____	<input type="checkbox"/> DICTAMEN TECNICO LEGAL	_____
<input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN	_____ m ²	<input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO	_____	<input type="checkbox"/> RELOTIFICACION	_____
<input type="checkbox"/> AMPLIACION	_____ m ²	LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN	_____	<input type="checkbox"/> MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	_____
<input type="checkbox"/> CAMBIO DE PROYECTO	_____ m ²	<input type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN lote: _____ Superf.: _____ m ²	_____	<input type="checkbox"/> AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO	_____
<input type="checkbox"/> DEMOLICIÓN	_____ m ²	<input type="checkbox"/> FUSIÓN lote: _____ Superf.: _____ m ²	_____	<input type="checkbox"/> PRORROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	_____
<input type="checkbox"/> BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml	_____	IMAGEN URBANA	_____	<input type="checkbox"/> ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	_____
<input type="checkbox"/> ESTACIONAMIENTO _____ cajones	_____ m ²	<input type="checkbox"/> FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA	_____	<input type="checkbox"/> ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)	_____
<input type="checkbox"/> PATIOS DESCUBIERTOS	_____ m ²	<input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B	_____	<input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL	superficie: _____ m ² número de lotes: _____
<input type="checkbox"/> CISTERNAS	_____ m ³	<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B	_____	<input type="checkbox"/> ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO	_____
<input type="checkbox"/> TANQUES SUBTERRANEOS	_____ m ³	<input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO C	_____	<input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO FINAL	superficie: _____ m ² número de lotes: _____
<input type="checkbox"/> ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	_____ ml	<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C	_____	REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	_____
<input type="checkbox"/> MOVIMIENTOS DE TIERRA	_____ m ³	<input type="checkbox"/> PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	_____	<input type="checkbox"/> CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	_____
<input type="checkbox"/> OTRAS LICENCIAS: _____	_____ m ²	<input type="checkbox"/> RENOVACION O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	_____	<input type="checkbox"/> MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN	_____
<input type="checkbox"/> REMODELACION INTERIOR	_____ m ²	TOPOGRAFÍA	_____	<input type="checkbox"/> CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN	_____
<input type="checkbox"/> REMODELACION DE FACHADA	_____ m ²	<input type="checkbox"/> ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ ml	_____		
<input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.	_____	<input type="checkbox"/> DESLINDE _____ m ²	_____		
tipo de obra: _____ long.: _____ ml	_____	CONSTANCIAS	_____		
<input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES	_____	<input type="checkbox"/> NUMERO OFICIAL _____	<input type="checkbox"/> CALLE _____		
días: _____ longitud. _____ ml	_____	<input type="checkbox"/> COLONIA POPULAR _____	<input type="checkbox"/> AVANCE DE OBRA _____		
<input type="checkbox"/> Playa Linda	_____	<input type="checkbox"/> TERMINO DE OBRA _____			

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: **Tienda de conveniencia** Indicar si se encuentra en centro histórico: **_____**
DOMICILIO: **Av. Playa Casitas** NÚMERO OFICIAL: **157**
ENTRE CALLES: **Playa del Reloj y Playa San Fandier** MUNICIPIO: **Veracruz, Ver.**
LOTE NÚMERO: **109** MANZANA: **138** NÚMERO DE VIVIENDAS: **_____**
COLONIA: **Playa Linda**

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: **Tiendas TRES. B. S.A. de C.V. / Lic. Pablo Augusto Gutierrez Grayet**
DOMICILIO: **Rio Danubio** NO. OFICIAL: **51 Piso 2**
COLONIA: **Cuauh temoc** RFC: **TTB040915CY9** CURP: **_____**
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: **_____** NOMBRE DEL CONTACTO: **_____**
CORREO ELECTRÓNICO: **pgg@tiendas3b.com** Bajo protesta de decir verdad, juro que
TELÉFONO LOCAL: **56 5112 6273** el inmueble no se encuentra en
CELULAR: **_____** estado litigioso alguno: **_____**

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

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

EN CÁLCULO ESTRUCTURAL

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

EN INSTALACIONES

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

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZON SOCIAL:	DOMICILIO:	NO. OFICIAL:
DOMICILIO:	RFC:	CURP:
COLONIA:	REGISTRO MUNICIPAL:	REGISTRO S.S.A.
CEDULA PROFESIONAL:		
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, S.A.P.I. de C.V. recibe 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@veracruzmunicipio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

08 ABR 2024

RECIBIDO	
FIRMA	HORA 1:10 PM
SELLO DE RECEPCIÓN	