



H. Veracruz, Ver., a 18 de abril de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1656/2024

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Río San Isidro, fusión de lotes 1 y 34, manzana 50 perteneciente al fraccionamiento Bosques de Río Medio del Municipio de Veracruz, Ver.

C. ALFREDO SÁNCHEZ RUIZ
PRESENTE

TIENDAS CHEDRAUI, S. A. DE C. V.
C. FREDI GARRIDO CANELA
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 12 de abril de 2024, signada por **Tiendas Chedraui, S. A. de C. V.**, representada por **C. Fredi Garrido Canela**, quien toma en arrendamiento la superficie **total** del predio, propiedad del **C. Alfredo Sánchez Ruiz**, ubicado en avenida Río San Isidro entre calles Río de la Plata y Río Santa Lucía, fusión de lotes 1 y 34, manzana 50 perteneciente al fraccionamiento Bosques de Río Medio 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 **██████**; con número de cuenta catastral **██████** el cual manifiesta destinar para **Uso Comercial: Tienda de autoservicio**; 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. Alfredo Sánchez Ruiz**, según consta en Escritura Pública Número **██████**, Libro **██████**, 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 del propietario, **C. Alfredo Sánchez Ruiz**, con clave **██████**.
3. Cédula catastral no. **██████**, de fecha **██████**, con clave catastral **██████** expedida por la Dirección de Planeación Catastral del H. Ayuntamiento de Veracruz.
4. Contrato de arrendamiento, de fecha **██████** que suscriben **C. Alfredo Sánchez Ruiz** en su carácter de "arrendador" y por otra parte **Tiendas Chedraui, S. A. de C. V.**, representada por **C. Fredi Garrido Canela**, en su carácter de "arrendatario".
5. Acredita su constitución la persona moral **Tiendas Chedraui, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número **██████**, Tomo **██████**, Volumen **██████**, de fecha **██████**, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. **██████** con sede en la ciudad de **██████**, Veracruz.
6. Poder que otorga **Tiendas Chedraui, S. A. de C. V.** a favor de **C. Fredi Garrido Canela**, mediante Escritura Pública Número **██████**, Libro **██████**, de fecha **██████** pasada ante la fe de la Notaría Pública no. **██████** de la **██████** Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de **██████**, Veracruz.
7. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Fredi Garrido Canela**; con clave **██████**.



H. Veracruz, Ver., a 18 de abril de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1656/2024

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Río San Isidro, fusión de lotes 1 y 34, manzana 50 perteneciente al fraccionamiento Bosques de Río Medio del Municipio de Veracruz, Ver.

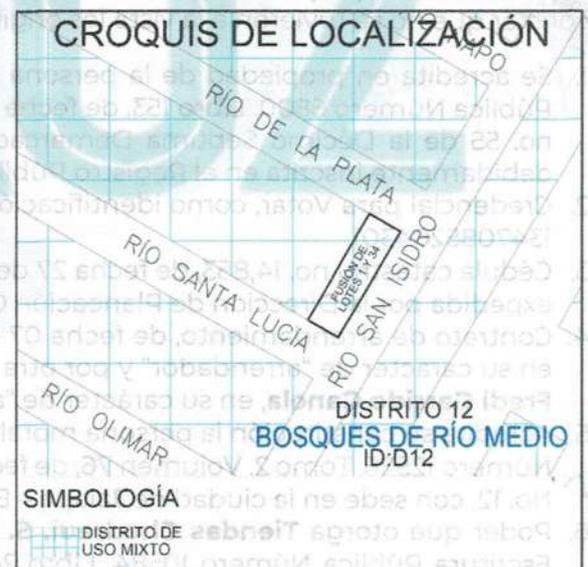
8. Constancia de zonificación oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/1102/2023**, de fecha 10 de julio de 2023, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
9. Constancia de zonificación oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/1103/2023**, de fecha 10 de julio de 2023, 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-1988/2023**, de fecha 19 de octubre de 2023, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
11. Factibilidad de construcción, no. de oficio **DPCMVER/A/1989/2023**, de fecha 23 de octubre de 2023, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
12. Factibilidad de suministro de energía eléctrica, no. consecutivo [REDACTED] y **M-DJ060-**[REDACTED], ambos de fecha [REDACTED] expedido por Comisión Federal de Electricidad.
13. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de cuenta [REDACTED], expedido por Agua de Río Medio Inmopuentes, S. A. de C. V.
14. Plano de proyecto arquitectónico existente, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
15. Recibo de pago folio 20240412/47/00016, de fecha 12 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 **DISTRITO 12, Bosques de Río Medio**, con vocación **Habitacional, ID: D12**, señalando una **Densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 201.00m²; **donde es permitido el uso habitacional**: 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 avenida Río San Isidro entre calles Río de la Plata y Río Santa Lucía, fusión de lotes 1 y 34, manzana 50 perteneciente al fraccionamiento Bosques de Río Medio 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 AUTOSERVICIO**; 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 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 apege a los reglamentos y disposiciones vigentes.

El proyecto deberá proporcionar **1 cajón de estacionamiento por cada 25.00m² para tiendas de autoservicio**, 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

ARQ. ADRIANA J. GONZÁLEZ VALES
COORDINADORA DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MTRA. KARLA MENA HERMIDA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

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

**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 CALCULO 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

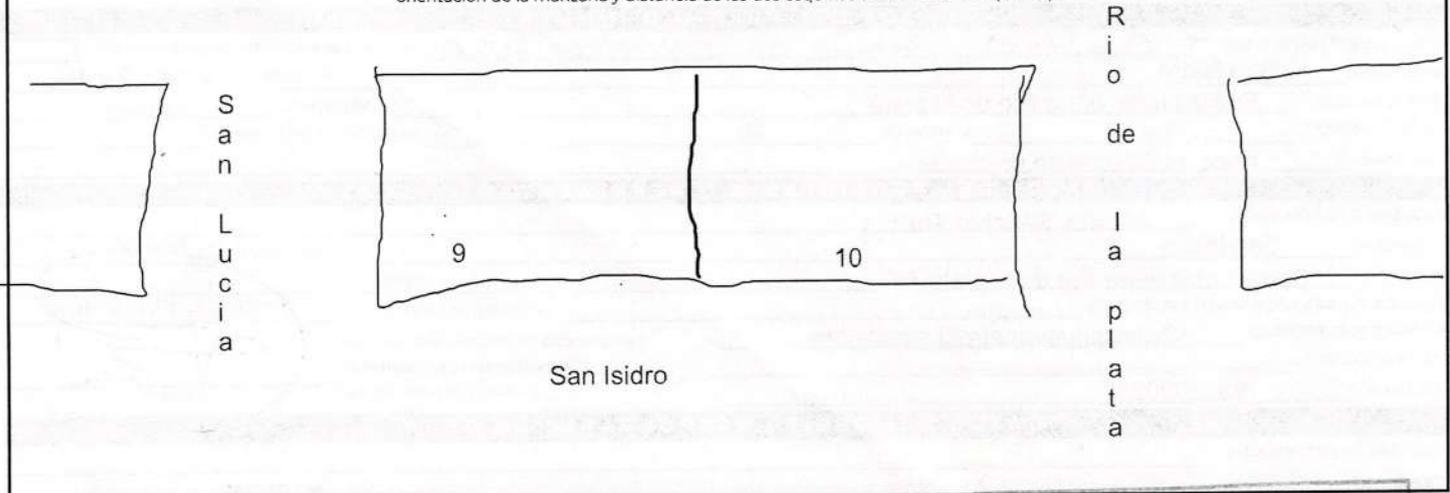
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

12 ABR 2024



SELLO DE RECEPCIÓN