



H. Veracruz, Ver., a 24 de mayo de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1728/2024

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Constitución número 367, lote 009 cat., manzana 018 cat. perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

INMOBILIARIA R2, S. A. DE C. V.

C. EDGAR ETIENNE SANTOYO

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 23 de mayo de 2024, signada por **Inmobiliaria R2, S. A. de C. V.**, representada por el **C. Edgar Etienne Santoyo**, para el predio ubicado en calle Constitución número 367, lote 009 cat., manzana 018 cat. perteneciente a la colonia Centro 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 **██████████**; con número de cuenta catastral **██████████** el cual manifiesta destinar para **Uso Comercial: Oficinas**; 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 R2, 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 R2, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública 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.
3. Poder que otorga **Inmobiliaria R2, S. A. de C. V.** a favor del **C. Edgar Etienne Santoyo**, mediante Escritura Pública Número **██████████**, Volumen **██████████** de fecha **██████████**, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. **██**, con sede en la ciudad de **██████████**, Tamaulipas.
4. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Edgar Etienne Santoyo**, con clave **██████████**.
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2024, con cuenta catastral **██████████**.
6. Alineamiento y No. Oficial, folio **A-1927/23**, de fecha 27 de febrero de 2023, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
7. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMAyPA-0731/2024**, de fecha 10 de abril de 2024 expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.



H. Veracruz, Ver., a 24 de mayo de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1728/2024

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Constitución número 367, lote 009 cat., manzana 018 cat. perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

8. Opinión Técnica de Riesgo, no. de oficio **DPCMVER/A/0979/2023**, de fecha 16 de mayo de 2023, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
9. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio [REDACTED], expedido por Comisión Federal de Electricidad.
10. Recibo de suministro 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. Plano de proyecto arquitectónico existente, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
13. Recibo de pago folio 20240523/16/00014, de fecha 23 de mayo 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 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 **Subsector 2, Ciriaco-Vázquez, Habitacional-Mixto, donde es permitido el uso habitacional:** unifamiliar y plurifamiliar; **uso comercial:** auto servicio, departamentales, turísticas, oficinas, despachos y consultorios, representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares, galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre, bibliotecas, librerías y web café internet archivos, templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos, auditorios, teatros, cines, salas de concierto, cineteca, centros de convenciones, centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles, clubes sociales, salones para banquetes, **uso de equipamiento condicionado:**

Educación y Cultura, se aplicará la normatividad que tiene SEDESOL y la SEDERE; 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 **3 a 12 metros**; nivel patrimonial: **arquitectura patrimonial histórica.**



Se resuelve con carácter **POSITIVO**, para el predio ubicado en calle Constitución número 367, lote 009 cat., manzana 018 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: OFICINAS**; señalando 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: **arquitectura patrimonial histórica**.

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 50.00m² para oficinas de profesionistas**, con las medidas mínimas de 2.50x5.50m, 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 VALLE
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL URBANO

Karla Mena Hermida
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO





NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

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

US/1728/2024

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: US/1728/2024 FECHA DE INGRESO: _____ FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TDO-LUSO-
 NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: _____ NÚMERO DE EXPEDIENTE: _____ FECHA DEL RESOLUTIVO: 563

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

CLAVE CATASTRAL

TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.

PERMISOS A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

VECES _____ m²
 OBRA NUEVA _____ m²
 REVALIDACIÓN DE LICENCIA _____ m²
 REMODELACIÓN _____ m²
 REGULARIZACIÓN _____ m²
 AMPLIACIÓN _____ m²
 CAMBIO DE PROYECTO _____ m²
 DEMOLICIÓN _____ m²
 BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml
 ESTACIONAMIENTO cajones _____ m²
 PATIOS DESCUBIERTOS _____ m²
 CISTERNAS _____ m³
 TANQUES SUBTERRÁNEOS _____ m³
 ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES _____ ml
 MOMENTOS DE TIERRA _____ m³
 OTRAS LICENCIAS: _____
 REMODELACIÓN INTERIOR _____ m²
 REMODELACIÓN DE FACHADA _____ m²
 LICENCIA DE VÍA PÚBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.
 tipo de obra _____ long: _____ ml
 LICENCIA DE VÍA PÚBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES
 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 141
LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN
 SUBDIVISIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m²
 FUSIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m²
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 _____ m²
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: _____ m² número de lotes: _____
 ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO
 TRASLADOS DE DOMINIO FINAL
 superficie: _____ m² 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: Inmobiliaria R2 Oficinas Indicar si se encuentra en centro histórico: SI
 DOMICILIO: Constitución NUMERO OFICIAL: 367
 ENTRE CALLES: Av. Miguel Hidalgo y Av. Francisco I Madero MUNICIPIO: Veracruz
 LOTE NUMERO: 009 MANZANA: 018 NUMERO DE VIVIENDAS: _____
 COLONIA: Centro

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: Edgar Etienne Santoyo NO. OFICIAL: 13140-13
 DOMICILIO: Blvd. Adolfo Ruiz Cortines
 COLONIA: Riberas del Bravo RFC: 1RD980828E4A CURP: _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____ NOMBRE DEL CONTACTO: _____
 CORREO ELECTRONICO: edgar.etienne@rbgroup.com Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno:
 TELÉFONO LOCAL: 2299389985
 CELULAR: _____

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

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 _____

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

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 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

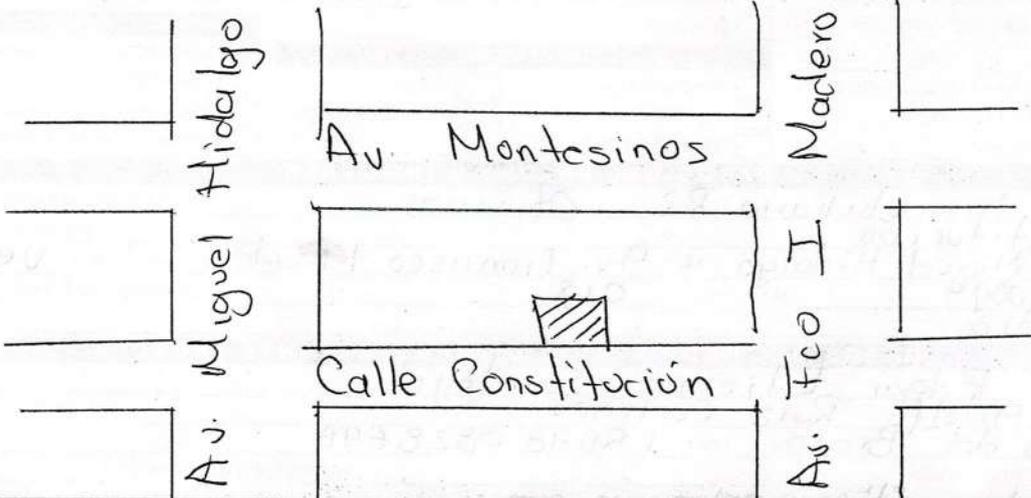
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
 DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

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 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

23 MAY 2024

RECIBIDO

COORDINACIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS

HORA _____

SELLO DE RECEPCIÓN