



H. Veracruz, Ver., a 05 de junio de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1747/2024

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Isora, casa 1 número oficial 112, lote 213, manzana 4 perteneciente al conjunto habitacional Tuxtlas, fraccionamiento Geo Villas del Sol del Municipio de Veracruz, Ver.

C. MERICIA MARTÍNEZ MÉNDEZ PRESENTE

CONTROLADORA DE NEGOCIOS COMERCIALES, S. A. DE C. V.
C. YORLENI MÉNDEZ RODRÍGUEZ
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 31 de mayo de 2024, signada por **Controladora de Negocios Comerciales, S. A. de C. V.**, representada por **C. Yorleni Méndez Rodríguez**, quien toma en arrendamiento la superficie **total** del predio, propiedad de la **C. Mericia Martínez Méndez**, ubicado en calle Isora, casa 1 número oficial 112, lote 213, manzana 4 perteneciente al conjunto habitacional Tuxtlas, fraccionamiento Geo Villas del Sol 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: Abarrotes con venta de cerveza, vinos y licores**; 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. Mericia Martínez Méndez**, mediante Escritura Pública Número Tomo 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. Mericia Martínez Méndez**, con clave
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2024, con cuenta catastral
4. Contrato de arrendamiento, de fecha que suscriben **C. Mericia Martínez Méndez**, en su carácter de "arrendadora" y por otra parte **Controladora de Negocios Comerciales, S. A. de C. V.**, en su carácter de "arrendataria".
5. Acredita su constitución la persona moral **Controladora de Negocios Comerciales, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número Volumen de fecha , pasada ante la fe de la Notaría Pública No. , con sede en la ciudad de Nuevo León, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
6. Poder que otorga **Controladora de Negocios Comerciales, S. A. de C. V.** a favor de **C. Yorleni Méndez Rodríguez**, mediante Escritura Pública Número , Libro , de fecha pasada ante la fe de la Notaría Pública no. con sede en la ciudad de Nuevo León.





H. Veracruz, Ver., a 05 de junio de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1747/2024

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Isora, casa 1 número oficial 112, lote 213, manzana 4 perteneciente al conjunto habitacional Tuxtlas, fraccionamiento Geo Villas del Sol del Municipio de Veracruz, Ver.

7. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Yorleni Méndez Rodríguez**; con clave [REDACTED].
8. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMAyPA-2301/2023**, de fecha 27 de noviembre de 2023, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
9. Anuencia de Protección Civil, no. de oficio **DPCMVER/A/2031/2023**, de fecha 07 de noviembre de 2023, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
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 20240531/47/00021, de fecha 31 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 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 9A, Geovillas del Sol**, con vocación **Habitacional, ID: D09A**, señalando una **densidad máxima 201viv/ha**, equivalente a **1 vivienda** por la superficie total del predio, para predios con una superficie hasta de 200.00m²; **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 (**ÇOS**) hasta de **70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **210%**, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles).**



Se resuelve con carácter **POSITIVO**, para el predio ubicado en calle Isora, casa 1 número oficial 112, lote 213, manzana 4 perteneciente al conjunto habitacional Tuxtlas, fraccionamiento Geo Villas del Sol 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: ABARROTES CON VENTA DE CERVEZA, VINOS Y LICORES**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **210%**, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos 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 proporcionar **1 cajón de estacionamiento por cada 50.00m² para tiendas de conveniencia**, 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

**DIRECCIÓN DE
OBRAS PÚBLICAS
Y DESARROLLO
URBANO**

ARQ. ADRIANA J. GONZÁLEZ VALLE
**COORDINADORA DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

MTRA. KARLA MENA HERMIDA
**SUBDIRECTORA DE
DESARROLLO URBANO**





VERACRUZ

NUUESTRO PUERTO: NUESTRA CASA

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

USI/1747/2024

FORMATO MULTITRAMITE

NÚMERO DE TRAMITE: USI/1747/2024 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TDO-COSO
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 5/6/24

Table with columns: BAJO NÚMERO, TOMO, DIA, MES, AÑO, Z. REG., TIPO, CONG., REG., MZA, LOTE, NIVEL, DEPTO., DIG.

TRAMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCION, USO DE SUELO, LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS, LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION, IMAGEN URBANA, TOPOGRAFIA, CONSTANCIAS

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE
PREDIO DESTINADO PARA: Condominio con venta de cenizas, vinos y licores
DOMICILIO: CONDOMINIO LOS TUXTLAS
ENTRE CALLES:
LOTE NÚMERO: #112 CASA 1 MANZANA:
COLONIA: Aguascalientes del Sol

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Controladora de negocios (comerciales)
DOMICILIO:
COLONIA:
RFC:
CURP:
NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRÓNICO:
TELÉFONO LOCAL:
CELULAR:

DATOS DEL PERMITO RESPONSABLE DE OBRA
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:
DOMICILIO:
COLONIA:
RFC:
CURP:
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: _____
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: _____
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 DEBANG

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 LOCALIZACION

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).



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.veracruz.gob.mx así como en el área de recepción de las

