



H. Veracruz, Ver., a 12 de junio de 2024.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1776/2024.
ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Benito Juárez, lote 016 cat., manzana 017 cat. perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

C. JUAN CARLOS MARTÍNEZ ORTIZ DE ZÁRATE Y COPROPIETARIOS 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 11 de junio de 2024, signada por **C. Juan Carlos Martínez Ortiz De Zárate**, para el predio ubicado en calle Benito Juárez entre avenidas Francisco I. Madero y 5 de mayo, lote 016 cat., manzana 017 cat. perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de [REDACTED], 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] quien manifiesta destinar el predio para **Uso Comercial: Oficinas de Agencia Aduanal**; 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. Juan Carlos Martínez Ortiz De Zárate**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED], Volumen [REDACTED] Tomo [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 [REDACTED] Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. Juan Carlos Martínez Ortiz De Zárate**, con clave [REDACTED]
3. Comprobante de pago del impuesto predial [REDACTED] con clave catastral [REDACTED]
4. Certificación, folio No. [REDACTED] referente a la Sesión [REDACTED] de Cabildo del H. Ayuntamiento de [REDACTED] celebrada el [REDACTED] correspondiente al acta número [REDACTED] expedida por la Secretaría del H. Ayuntamiento de Veracruz.
5. Constancia de zonificación oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/1253/2023** con fecha 28 de septiembre de 2023, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.
6. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMAyPA-2224/2023**, de fecha 17 de noviembre de 2023, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
7. Anuencia de protección civil, no. de oficio **DPCMVER/A/2061/2023**, de fecha 06 de noviembre de 2023, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.

Educación, Cultura, se aplicará la normatividad que tiene SEDESOL y la SEDERE; **Densidad Media Baja de 21 a 30 viv/ha**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de **0.80 a 1.00** y un Coeficiente de utilización de Suelo (CUS) de **1.60 a 4.22**, **número de niveles de construcción de 2 a 5 niveles (planta baja y hasta cuatro niveles)**; altura permitida de **6 a 15 metros**; Nivel patrimonial: **Arquitectura Patrimonial Histórica**.

En Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada en fecha 25 de abril del año 2024, por el Honorable Cabildo de este Ayuntamiento de Veracruz, Ver., se aprobó en el acta número 108, autorizar el incremento de COS a 1.00, de CUS a 4.22 y a 5 niveles de construcción, consistentes de planta baja, mezanine, primer nivel, segundo nivel y tercer nivel, para la construcción del proyecto "Oficinas Administrativas de una Agencia Aduanal". Por modificación puntual al Programa de Ordenamiento Urbano vigente, con fundamento en los artículos 136, 137 y 138 del Reglamento de la Ley 241 de Desarrollo Urbano Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y a los artículos 42, 43 y 44 del Reglamento Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

Se resuelve con carácter **POSITIVO**, para el predio ubicado en calle Benito Juárez entre avenidas Francisco I. Madero y 5 de mayo, lote 016 cat., manzana 017 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: LOCAL COMERCIAL PARA RENTA**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de **1.00** y un Coeficiente de utilización de Suelo (CUS) de **4.22**, **5 niveles de construcción (planta baja, mezanine, primer nivel, segundo nivel y tercer nivel)**; altura permitida de **6 a 15 metros**; Nivel patrimonial: **Arquitectura Patrimonial Histórica**.

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 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 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.

c) 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 VARELA
COORDINADORA DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

c.c.p. Archivo/Minutario
JCTS/KMH/AJCV/MDLG/BAR



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
2022-2025
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
Y DESARROLLO URBANO 08/17

WS 1776/24

FIRMA

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

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

FIRMA _____

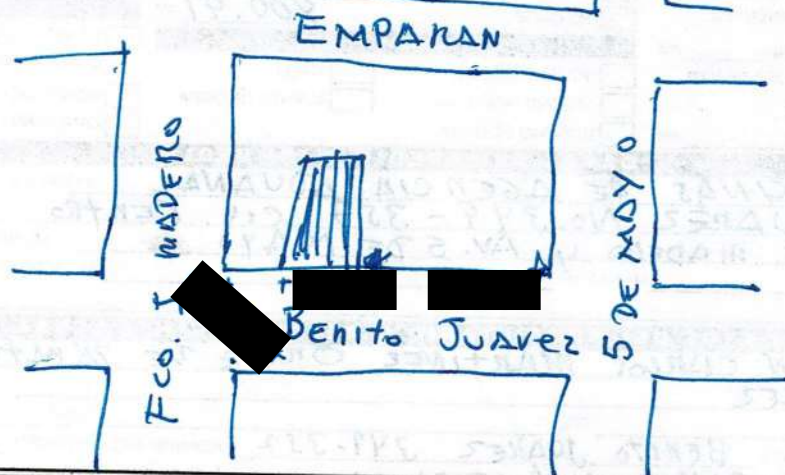
EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____ NO. OFICIAL: _____
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@veracruzmuniciplio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

11 JUN 2024

RECIBIDO

COORDINACIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS

SELLO DE RECEPCIÓN