



H. Veracruz, Ver., a 10 de septiembre de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1918/2024.

ASUNTO: Se emite **REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO** para el predio ubicado en calle Antonio Quirasco, lote 1, manzana 8 "A", zona 4 perteneciente a la colonia Adolfo López Mateos del Municipio de Veracruz, Ver.

C. MARÍA CECILIA ESCRIBANO COTA
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 03 de septiembre de 2024, signada por **Controladora de Negocios Comerciales, S. A. de C. V.**, representada por la **C. Yorleni Méndez Rodríguez**, quien toma en arrendamiento la superficie de [REDACTED] m² del predio, propiedad del **C. María Cecilia Escribano Cota**, ubicado en calle Antonio Quirasco, lote 1, manzana 8 "A", zona 4 perteneciente a la colonia Adolfo López Mateos del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de [REDACTED] m², según consta 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 destinar para **Uso Comercial: Abarrotes con venta de cervezas, 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.

- Se acredita en propiedad de la persona física, **C. María Cecilia Escribano Cota**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED] Volumen [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.
1. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. María Cecilia Escribano Cota**; con clave [REDACTED]
 2. Comprobante de pago del impuesto predial 2024, con cuenta catastral [REDACTED]
 3. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED], que suscriben **C. María Cecilia Escribano Cota** en su carácter de "arrendador" y por otra parte **Controladora de Negocios Comerciales, S. A. de C. V.**, representada por **C. Karla Carolina Morales Mayo**, en su carácter de "arrendataria".



H. Veracruz, Ver., a 10 de septiembre de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1918/2024.

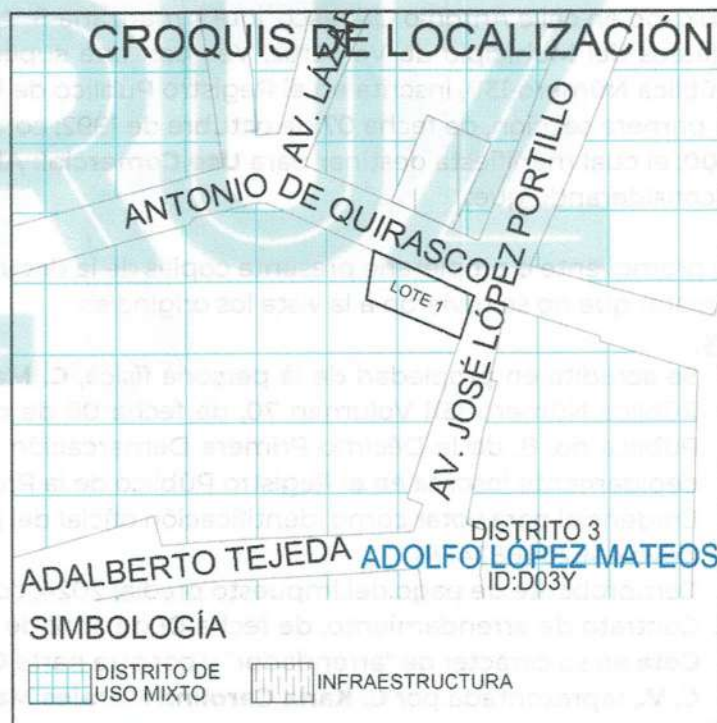
ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Antonio Quirasco, lote 1, manzana 8 "A", zona 4 perteneciente a la colonia Adolfo López Mateos del Municipio de Veracruz, Ver.

5. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Controladora de Negocios Comerciales, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED] Volumen [REDACTED], Libro [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 **Controladora de Negocios Comerciales, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Yorleni Méndez Rodríguez** mediante Escritura Pública Número [REDACTED] Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED], pasada ante la fe de la Notaría Pública Número [REDACTED] con sede en el municipio de [REDACTED].
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-1078/2024**, de fecha 10 de junio de 2024, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
9. Anuencia de Protección civil, no. de folio **DPCMVER/A/0909/2024**, de fecha 31 de mayo de 2024, 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 y drenaje, 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 20240903/16/00005, de fecha 03 de septiembre de 2024.

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, inscrito en el Registro público de la propiedad bajo Número 8, Volumen 1, de la sexta sección, de fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en el **Distrito 3, Adolfo López Mateos**, con vocación **Habitacional con comercio de barrio**, **ID: D03Y** señalando una **densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 201.00m², 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)**.

Donde **está permitido**:

1. **Uso habitacional**: unifamiliar y multifamiliar;
2. **Uso mixto bajo**: cuando en la planta baja presenta un uso distinto al habitacional, y los





H. Veracruz, Ver., a 10 de septiembre de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1918/2024.

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Antonio Quirasco, lote 1, manzana 8 "A", zona 4 perteneciente a la colonia Adolfo López Mateos del Municipio de Veracruz, Ver.

niveles superiores son habitacionales, en los que hasta el 34% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional.

3. **Uso comercial a nivel barrio:** comercios y servicios de consumo cotidiano, con cobertura a nivel colonia o fraccionamiento y preferentemente de alcance peatonal (abarrotes, comestibles, panaderías, pescaderías, salchichonerías, cremerías, misceláneas, carnicerías, tortillerías, farmacias, zapaterías, etc.);
4. **Uso de equipamiento:** para vialidad local.

Donde **NO** está permitido:

1. **Uso industrial.**
2. **Uso para infraestructura:** antenas de telecomunicaciones, radiodifusión, entre otros (**TLC**); Instalaciones asociadas al buen funcionamiento del tendido de la red eléctrica (**ELE**), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de agua potable (**HID**), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de drenaje sanitario (**SAN**), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de gas (**GAS**) e Instalaciones para la Clasificación de Residuos Sólidos o material recuperable no perecedero u orgánico (**CRS**).

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; esta dirección expide la presente:

REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO

Para la superficie arrendada de [REDACTED] m² del predio ubicado en calle Antonio Quirasco, lote 1, manzana 8 "A", zona 4 perteneciente a la colonia Adolfo López Mateos 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 CERVEZAS, VINOS Y LICORES**, 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).

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**, 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.



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 en condominio; no es licencia de construcción ni autoriza algún tipo de obra, ni le exime del cumplimiento u obtención de licencias o autorizaciones emitidas por otras autoridades, con base en su normativa, entre las que se encuentran:

- Ley que Regula las Construcciones Públicas y Privadas del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su respectivo Reglamento.
- Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su respectivo Reglamento.
- Ley de Protección Civil y la Reducción del Riesgo de Desastres para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su respectivo Reglamento.

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**

ARQ. ADRIANA J. GONZÁLEZ VAILEANOMTRA
COORDINADORA DE

KARLA MENA HERMIDA
SUBDIRECTORA DE

ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DESARROLLO URBANO

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

En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos. Se suprimieron. **(Clave catastral, Celular, Nombre de Contacto, Firmas).**



US/1918/2024

US/1918/2024

DD-100-1000-
634

CLAVE CATASTRAL

BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.

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

TRÁMITES A SOLICITAR

USO DE SUELO

LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS

☐	CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN	
☐	CAMBIO DE USO DE SUELO	
☒	LICENCIA DE USO DE SUELO	
☐	ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO	
☐	REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO	
LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSIÓN		
☐	SUBDIVISIÓN	lotes: _____ Superf.: _____ m ²
☐	FUSIÓN	lotes: _____ Superf.: _____ m ²
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	
TOPOGRAFIA		
☐	ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL	_____ m
☐	DESLINDE	_____ m
CONSTANCIAS		
☐	NUMERO OFICIAL	☐ CALLE
☐	COLONIA POPULAR	☐ AVANCE DE OBRA
☐	TERMINO DE OBRA	

☐ CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL

☐ ORDEN DE PUBLICACIÓN

☐ PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL

☐ DICTAMEN TECNICO LEGAL

☐ RELOTIFICACION

☐ MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

☐ AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO

☐ PRORROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

☐ ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTIA 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: Abogates con Ventado (Puezas) no Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
DOMICILIO: Antonio Guiraczo NUMERO OFICIAL: _____
ENTRE CALLES: 1 MUNICIPIO: Vernon
LOTE NUMERO: #284 MANZANA: _____
COLONIA: Act 10 Lopez Mateo NUMERO DE VIVIENDAS: _____

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: Contraladora de Negocios Comerciales
DOMICILIO: Ciudad Federal Xalapa Veracruz 15m 805+52 NO. OFICIAL: 1
COLONIA: Dr. Deffense Victor RFC: _____ CURP: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____ NOMBRE DEL CONTACTO: _____
COPREO ELECTRONICO: Jordan.mendez@Helmekon.com Bajo protesta de decir verdad, juro que
TELEFONO LOCAL: _____ el inmueble no se encuentra en
CELULAR: _____ estado litigioso alguno: _____

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

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

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

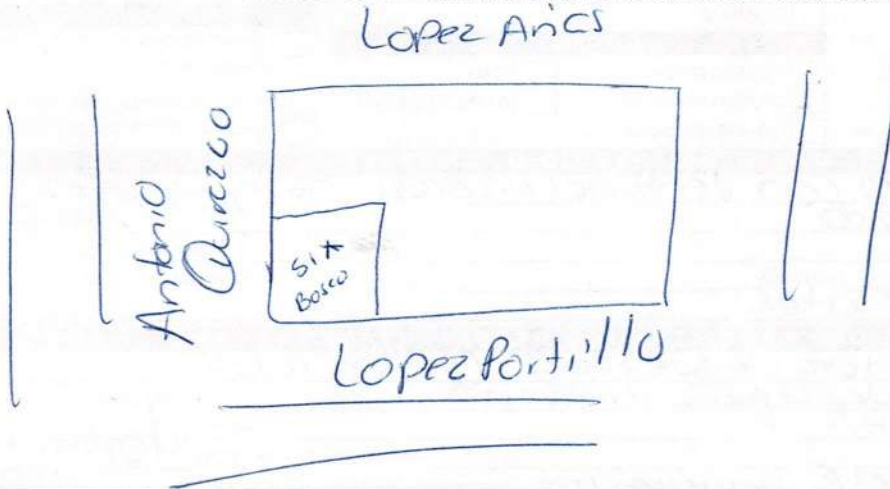
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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 actuacion 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

03 SEP 2024

RECIBIDO

HORA 11:58

SELLO DE RECEPCIÓN