



H. Veracruz, Ver., a 13 de diciembre de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2101/2024.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en boulevard Manuel Ávila Camacho número oficial 2077, fracción del lote 1, manzana 65 perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver.

C. ALFREDO LUIS ARRIOLA RUÍZ PRESENTE

SUPER SMART DE VERACRUZ, S. A. DE C. V.
C. ANTONIO DE JESÚS RUÍZ ORTÍZ
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 09 de diciembre de 2024, signada por **Super Smart de Veracruz, S. A. de C.V.**, representado por **C. Antonio de Jesús Ruiz Ortiz**, quien toma en arrendamiento la superficie [REDACTED] del predio, propiedad de **C. Alfredo Luis Arriola Ruiz**, ubicado en boulevard Manuel Ávila Camacho número oficial 2077, fracción del lote 1, manzana 65 perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 13320, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 442, volumen 12, de la sección primera, de fecha 13 de enero de 2003, y con número de cuenta catastral [REDACTED] quien manifiesta destinar el predio para **Uso comercial: Tienda de conveniencia**; y considerando que:

El promovente o propietario presenta copias simples de la documentación que a continuación se enlista:

1. Se acredita en propiedad de la persona física, **C. Alfredo Luis Arriola Ruiz**, mediante Escritura pública número 13320, volumen 270, de fecha 05 de agosto de 2002, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 25, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. Alfredo Luis Arriola Ruiz**, con clave [REDACTED].
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2024, con cuenta catastral [REDACTED].
4. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED] que suscriben **C. Alfredo Luis Arriola Ruiz**, como "el arrendador" y por otra parte **Super Smart De Veracruz, S. A. de C. V.**, representada por el **C. Antonio de Jesús Ruiz Ortiz**, como "el arrendatario".
5. Acredita su constitución la persona moral **Super Smart De Veracruz, S. A. de C. V.**, y la designación del representante legal, **C. Antonio de Jesús Ruiz Ortiz**, mediante Escritura pública número 22156, volumen 688, de fecha 17 de agosto de 1998, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 12, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver, debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
6. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Antonio de Jesús Ruiz Ortiz**, con clave [REDACTED].
7. Constancia de Zonificación, no. oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/1958/2024**, de fecha 03 de octubre de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.





H. Veracruz, Ver., a 13 de diciembre de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2101/2024.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en boulevard Manuel Ávila Camacho número oficial 2077, fracción del lote 1, manzana 65 perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver.

8. Alineamiento y No. Oficial, folio **A-5171/24**, de fecha 13 de septiembre de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
9. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMayPA-2074/2024**, de fecha 05 de noviembre de 2024, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
10. Factibilidad de construcción, no. de oficio **DPCMVER/A/1801/2024**, de fecha 24 de octubre de 2024, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
11. Factibilidad de suministro de energía eléctrica, no. consecutivo [REDACTED], de fecha [REDACTED] de [REDACTED] expedido por Comisión Federal de Electricidad.
12. Carta de Factibilidad de suministro de agua potable y alcantarillado sanitario, no. [REDACTED] de fecha 08 de noviembre de 2024, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
13. Plano de proyecto arquitectónico, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
14. Recibo de pago folio 20241209/56/00005, de fecha 09 de diciembre de 2024.

Una vez constatado en 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 sección sexta, de fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en el **Corredor Urbano 15, Manuel Ávila Camacho**, con vocación **Habitacional, comercio de distrito y enfoque turístico, ID:15**, señalando una **densidad máxima 469viv/ha**, para predios con una superficie de 201.00m² a 500.00m², equivalente a **9 viviendas** por la superficie total del predio, **donde es permitido el uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar; **uso mixto medio:** con base en los niveles permisibles, hasta el 50% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional; **uso comercial a nivel distrito**, comercio y servicios especializados que sirven a un distrito, siempre y cuando, no genere impacto urbano o ambiental negativo a la zona en la que se ubique, **uso de equipamiento** para vialidad primaria, donde **no está permitido el uso industrial y el uso para infraestructura está condicionado**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **560%**, equivalente a **7 niveles máximo de construcción (planta baja y seis niveles)**.



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), 35 del Reglamento

de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, esta dirección expide la presente:

LICENCIA DE USO DE SUELO

Para el predio ubicado en boulevard Manuel Ávila Camacho número oficial 2077, fracción del lote 1, manzana 65 perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón 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 CONVENIENCIA**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 560%, equivalente a **7 niveles máximo de construcción (planta baja y seis 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 con lo estipulado en el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.

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 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

ARQ. ADRIANA J. GONZÁLEZ VALLE **MTRA. KARLA MENA HERMIDA**
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO



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

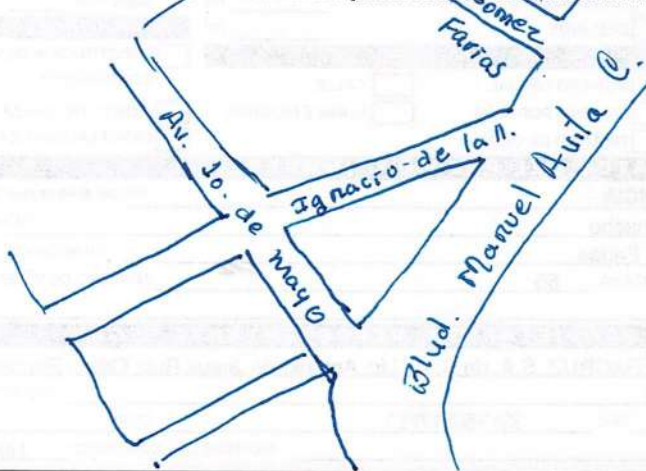
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

EN DISEÑO 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 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@veracruzmuniciplio.gob.mx así como en el área de recepción de las

2022 2023

AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

CRUZ TRAMITES EIGENOM

10 DIC 2024

RECIBIDO

SELO DE RECEPCION

FIRMA _____ HORA _____