



H. Veracruz, Ver., a 26 de febrero de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2185/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Úrsulo Galván número oficial 234, lote 15, manzana 5, zona 1 perteneciente a la colonia Pescadores del Municipio de Veracruz, Ver.

C. DANIEL SÁNCHEZ MARTÍNEZ Y COPROPIETARIO 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 19 de febrero de 2025, signada por **C. Daniel Sánchez Martínez**, para el predio ubicado en avenida Úrsulo Galván número oficial 234, lote 15, manzana 5, zona 1 perteneciente a la colonia Pescadores del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura Pública Número 42390 inscrita en el Registro público de la propiedad bajo número 9725, volumen 487, de la sección primera, de fecha 21 de noviembre de 2023; con número de cuenta catastral [REDACTED] quien manifiesta destinar el predio para **Uso comercial: Verificentro**.

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

1. Se acredita en propiedad de las personas físicas, **C. Daniel Sánchez Martínez y copropietario**, mediante Escritura Pública número 42390, libro 1326, de fecha 27 de octubre de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 21, 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. Daniel Sánchez Martínez**; con clave [REDACTED]
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED]
4. Constancia de Zonificación, no. oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/1873/2024**, de fecha 08 de agosto de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
5. Alineamiento y No. Oficial, folio **A-4875/24**, de fecha 29 de julio de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
6. Deslinde Municipal, folio **D-1332/24**, de fecha 15 de marzo de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
7. Certificación, folio no. **AC-532**, referente a la Sesión Ordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Veracruz, celebrada el 22 de octubre de 2024, correspondiente al acta número 124, expedida por la Secretaría del H. Ayuntamiento de Veracruz.
8. Resolutivo condicionado en materia de Impacto Ambiental, oficio no. **SEDEMA/DCCEA/008751/2024**, de fecha 12 de agosto de 2024, expedido por la Dirección de Control de la Contaminación y Evaluación Ambiental Impacto y Riesgo Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Veracruz.
9. Opinión técnica de riesgo, oficio no. **DPCMVER/A/1216/2024**, de fecha 23 de julio de 2024, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.



10. Factibilidad de construcción, no. de oficio **DPCMVER/A/0882/2024**, de fecha 28 de mayo de 2024, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
11. Factibilidad de suministro de energía eléctrica, no. consecutivo **M-DJ060-PLA-1756/2024**, de fecha 30 de diciembre de 2024, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
12. Carta de Factibilidad de suministro de agua potable y alcantarillado sanitario, no. **0137/2023**, de fecha 18 de diciembre de 2023, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
13. Contrato de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
14. Plano de proyecto arquitectónico, memoria descriptiva y reporte fotográfico del predio.
15. Recibo de pago folio 20250219/57/00028, de fecha 19 de febrero de 2025.

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 una zona donde se convergen 02 tipos de uso de suelo:

Una fracción del área referida se ubica dentro del **Corredor Urbano 46, Azalea- Ilustres Veracruzanos- Úrsulo Galván (Eje Intercolonias)**, tramo vial de Flor de Alhelí a av. Veracruz, con vocación **habitacional con usos mixtos, ID: 46**, señalando una **densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 501.00m², 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, en los que 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 (abarrotes, comestibles, panaderías, pescaderías, salchichonerías, cremerías, misceláneas, carnicerías, tortillerías, farmacias, zapaterías, etc.); **uso de equipamiento** para vialidad secundaria, donde **no está permitido el uso industrial y el uso para infraestructura está condicionado**, 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)**.



Otra fracción del área referida se ubica dentro del **ANP Lagunas Interdunarias**, con vocación **Área Natural Protegida, ID: ANP**; donde **NO APLICAN** los usos **habitacional, mixto, comercial, equipamiento, industrial e infraestructura**; sin definir Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**), Coeficiente de Utilización del Suelo (**CUS**), **niveles máximos** ni **densidad máxima** de viviendas por



H. Veracruz, Ver., a 26 de febrero de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2185/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Úrsulo Galván número oficial 234, lote 15, manzana 5, zona 1 perteneciente a la colonia Pescadores del Municipio de Veracruz, Ver.

hectárea. Los usos permitidos y no permitidos de esta fracción, se regulan de acuerdo al Resumen del Programa de Manejo del Área Natural Protegida Corredor Biológico Multifuncional Archipiélago de Lagunas Interdunarias de la Zona Conurbada de los Municipios de Veracruz y La Antigua, Ver., de fecha 30 de noviembre de 2018, Núm. Ext.480, Tomo CXCVIII; define a la **Laguna Tarimoya del Archipiélago de Lagunas Interdunarias, en una zona de restauración DONDE ESTÁN PERMITIDAS** las actividades de protección física de los límites de los cuerpos de agua, establecer refugios para la fauna silvestre, educación ambiental, establecer señalización con fines de manejo y operación del área, desarrollar actividades de turismo sustentable de bajo impacto, uso sustentable de la vida silvestre terrestre y acuática, prevención y combate de incendios y contingencias ambientales, reforestación con especies nativas, reintroducción de especies nativas, establecer medidas de control y erradicación de especies exóticas, limpieza de los cuerpos de agua, investigación científica y monitoreo, colecta de especies con fines científicos, control de residuos sólidos y el ordenamiento de sus actividades y tratamiento de aguas proveniente de descargas residuales y **NO ESTÁN PERMITIDAS** las actividades de agricultura, ganadería, silvicultura, instalación de infraestructura y nuevos centros poblacionales, cambio de uso del suelo para el desarrollo inmobiliario, aprovechamiento forestal, extracción no regulada de madera y leña, vertimiento o descarga de desechos orgánicos, residuos sólidos, líquidos u otro tipo de contaminante dentro de los cuerpos de agua y su entorno, introducción de especies exóticas, extracción ilegal de flora y fauna silvestre, aprovechamiento del agua con fines potables, industrial y de cultivo, establecimiento de asentamientos humanos irregulares, uso del fuego en áreas verdes, uso de explosivos, alteración o destrucción de sitios de alimentación, reproducción y refugio de la vida silvestre.

En Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada en fecha 22 de octubre del año 2024, por el Honorable Cabildo de este Ayuntamiento de Veracruz, Ver., se aprobó en el acta número 124, **autorizar** el cambio de uso de suelo a **comercial a nivel distrito**, solo para la superficie del predio que queda fuera del polígono de la Laguna Tarimoya, del Decreto del área natural protegida corredor biológico multifuncional archipiélago de lagunas interdunarias de la zona conurbada de los Municipios de Veracruz y La Antigua, Ver., con **COS de 70%** y **CUS de 280%**, equivalente a **4 niveles de construcción (planta baja y tres niveles)** para la construcción de un **verificentro**. 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.

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 avenida Úrsulo Galván número oficial 234, lote 15, manzana 5, zona 1 perteneciente a la colonia Pescadores 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: VERIFICENTRO**; 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 apege a los reglamentos y disposiciones vigentes.

Esta licencia determina la vocación permisible del inmueble en cuanto a su uso, compatibilidad, densidad, COS y CUS, sujetándose a lo dispuesto por el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente, y no valida el anteproyecto presentado, o su concordancia a lo plasmado en esta licencia. En caso de requerir la obtención de licencia de construcción, deberá cumplir con lo estipulado en el Reglamento para construcciones públicas y privadas del Municipio Libre de Veracruz, o en el caso de lotificaciones y fraccionamientos, lo definido en el Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver.

El proyecto deberá proporcionar, **1 cajón de estacionamiento por cada 100.00m² para verificentros**, con las medidas mínimas de 2.50x5.50m, de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento para construcciones públicas y privadas del Municipio Libre de Veracruz.

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:

- a) Ley que Regula las Construcciones Públicas y Privadas del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su respectivo Reglamento.
- b) Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su respectivo Reglamento.
- c) 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
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ING. KARLA MENA HERMIDA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

**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

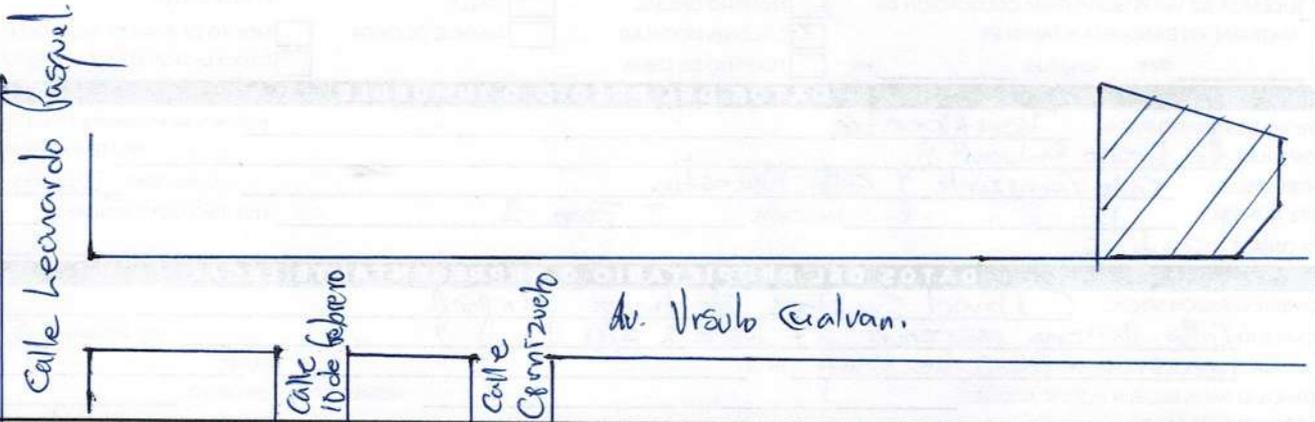
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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@veracruzmunipicio.gob.mx así como en el área de recepción de las

