



H. Veracruz, Ver., a 27 de marzo de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2227/2025.
ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en callejuela José María Morelos número oficial 57, lote 39, manzana 5 perteneciente a la colonia Dra. María C. de Rojas del Municipio de Veracruz, Ver.

C. EDGAR RAFAEL PÉREZ SEPÚLVEDA 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 **Actualización de Licencia de Uso de Suelo**, de fecha 20 de marzo de 2025, signada por **C. Edgar Rafael Pérez Sepúlveda**, para el predio ubicado en callejuela José María Morelos número oficial 57, lote 39, manzana 5 perteneciente a la colonia Dra. María C. de Rojas del Municipio de Veracruz, Veracruz, con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 46605 inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 9411, volumen 471, de la sección primera, de fecha 28 de septiembre de 2015, y con número de cuenta catastral [REDACTED], quien destina el predio para **Uso habitacional: construcción de dos viviendas (tipo dúplex)**.

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. Edgar Rafael Pérez Sepúlveda y copropietario**, según consta en Escritura pública número 46605, libro 1266, de fecha 20 de agosto de 2015, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 23, 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. Edgar Rafael Pérez Sepúlveda**, con clave [REDACTED].
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED].
4. Alineamiento y No. Oficial, folio **A-5134/24**, de fecha 06 de septiembre de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
5. Licencia de Uso de Suelo anterior, oficio no. **CDUS1244/07/16**, de fecha 08 de julio de 2016, expedida por el Instituto Municipal de Vivienda de Veracruz del H. Ayuntamiento de Veracruz.
6. Factibilidad de Construcción, oficio no. **DPCMVER/A/1460/2024**, de fecha 26 de agosto de 2024, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
7. Factibilidad de suministro de energía eléctrica, no. consecutivo **M-DJ060-PLA-1440/2024**, de fecha 31 de octubre de 2024, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
8. Carta de Factibilidad de suministro de agua potable y alcantarillado sanitario, no. **0140/2024**, de fecha 25 de noviembre de 2024, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
9. Plano de proyecto arquitectónico y reporte fotográfico del predio.
10. Recibo de pago folio 20250320/28/00001, de fecha 20 de marzo 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 el **Distrito 4, María C. Rojas**, con vocación **Habitacional, ID:D04Y**, señalando una **densidad máxima 201viv/ha**, equivalente a **4 viviendas** por la superficie total del predio, **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 (**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).**



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), 39 y 40 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, esta dirección expide la presente:

ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO

Para el predio ubicado en callejuela José María Morelos número oficial 57, lote 39, manzana 5 perteneciente a la colonia Dra. María C. de Rojas 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 HABITACIONAL: CONSTRUCCIÓN DE DOS VIVIENDAS (TIPO DÚPLEX)**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **140%**, equivalente a **2 niveles máximo de construcción (planta baja y un nivel).**



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 vivienda construida**, con las medidas mínimas de 2.50x5.50m, de acuerdo con lo estipulado en la Licencia de Uso de Suelo anterior, oficio no. **CDUS1244/07/16**, de fecha 08 de julio de 2016, expedida por el Instituto Municipal de Vivienda de Veracruz del H. Ayuntamiento de Veracruz.

Esta Actualización 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. MÓNICA DINORAH LUNA GAZCÓN
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO DE
TERRITORIAL OBRAS PÚBLICAS
Y DESARROLLO URBANO


ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y
DESARROLLO URBANO

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



Eliminado de fundamento legal: artículo 112 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículo 3 Fracción III; 1 Fracción VII; 60, 65, 66, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículo 3 Fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia. Artículos Noveno y Trigésimo Octavo Lineamientos Generales de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como la elaboración de Versiones Públicas; emitidos por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concierne a datos personales identificativos. Se suprimieron. (Clave catastral, Correo Electrónico, Celular, CURP, RFC, Nombre de Contacto, Firmas, Dirección).



VERACRUZ
NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

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

US/2227/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: US/2227/2025 FECHA DE INGRESO: _____ FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-4050-719
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: _____ NÚMERO DE EXPEDIENTE: _____ FECHA DEL RESOLUTIVO: _____

| DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD | | | | | | CLAVE CATASTRAL | | | | | | | |
|---|------|-----|-----|-----|---------|-----------------|-------|------|-----|------|-------|--------|------|
| BAJO NÚMERO | TOMO | DÍA | MES | AÑO | Z. REG. | TIPO | CONG. | REG. | MZA | LOTE | NIVEL | DEPTO. | DIG. |

TRÁMITES A SOLICITAR

| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | | | USO DE SUELO | | | LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|---|--|--|---|---|---|--|---|---|---|---|---|--|---|---|---|---|---|---|---|---|--|---|---|--|--|--|---|--|---|--|---|---|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> VECES _____ m ² | <input type="checkbox"/> OBRA NUEVA _____ m ² | <input type="checkbox"/> REVALIDACIÓN DE LICENCIA _____ m ² | <input type="checkbox"/> REMODELACIÓN _____ m ² | <input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN _____ m ² | <input type="checkbox"/> AMPLIACIÓN _____ m ² | <input type="checkbox"/> CAMBIO DE PROYECTO _____ m ² | <input type="checkbox"/> DEMOLICIÓN _____ m ² | <input type="checkbox"/> BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml | <input type="checkbox"/> ESTACIONAMIENTO _____ cajones m ² | <input type="checkbox"/> PATIOS DESCUBIERTOS _____ m ² | <input type="checkbox"/> CISTERNAS _____ m ³ | <input type="checkbox"/> TANQUES SUBTERRANEOS _____ m ³ | <input type="checkbox"/> ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES _____ ml | <input type="checkbox"/> MOVIMIENTOS DE TIERRA _____ m ³ | <input type="checkbox"/> OTRAS LICENCIAS: _____ | <input type="checkbox"/> REMODELACION INTERIOR _____ m ² | <input type="checkbox"/> REMODELACIÓN DE FACHADA _____ m ² | <input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES. tipo de obra: _____ long.: _____ ml | <input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIAOS días: _____ longitud. _____ ml | <input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN | <input type="checkbox"/> CAMBIO DE USO DE SUELO | <input type="checkbox"/> LICENCIA DE USO DE SUELO | <input checked="" type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO | <input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO | <input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL | <input type="checkbox"/> ORDEN DE PUBLICACIÓN | <input type="checkbox"/> PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL | <input type="checkbox"/> DICTAMEN TECNICO LEGAL | <input type="checkbox"/> RELOTIFICACIÓN | <input type="checkbox"/> MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN | <input type="checkbox"/> AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO | <input type="checkbox"/> PRORROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN | <input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN | <input type="checkbox"/> ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio) | <input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: _____ m ² número de lotes: _____ | <input type="checkbox"/> ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO | <input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: _____ m ² número de lotes: _____ | <input type="checkbox"/> REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO | <input type="checkbox"/> CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO | <input type="checkbox"/> MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN | <input type="checkbox"/> CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN |
| | | | | | | LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / 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 _____ ml | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | DESLINDE _____ m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | CONSTANCIAS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | NUMERO OFICIAL | | | CALLE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | COLONIA POPULAR | | | AVANCE DE OBRA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | TERMINO DE OBRA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: CONSTRUCCION DE 02 VIVIENDAS Indicar si se encuentra en centro histórico:
DOMICILIO: COLLE MORENO NÚMERO OFICIAL: 57
ENTRE CALLES: COLLE OAXACA Y COLLE EJERCITO NACIONAL MUNICIPIO: VERACRUZ, VER.
LOTE NÚMERO: 39 MANZANA: 3 NUMERO DE VIVIENDAS: 2
COLONIA: DRA MARIA C. DE ROJAS

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: EDGAR RAFAEL PEREZ SEPULVEDA
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____ NOMBRE DEL CONTACTO: _____
CORREO ELECTRÓNICO: _____
TELÉFONO LOCAL: _____ Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno: _____
CELULAR: _____ FIRMA: _____

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: ING. J. RAFAEL PEREZ LARA
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CÉDULA PROFESIONAL: 1049314 REGISTRO MUNICIPAL: PER-067-11 REGISTRO S.S.A.: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRÓNICO: _____
TELÉFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____

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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ



SELLO DE RECEPCIÓN