



H. Veracruz, Ver., a 07 de abril de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2246/2025.

ASUNTO: Se emite **REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO** para el predio ubicado en avenida Rafael García Auly número oficial 191 casa 5, porción de lotes 3 y 4, manzana 27 perteneciente a la colonia Ignacio Zaragoza del Municipio de Veracruz, Ver.

C. MARTHA PALMIRA MÉNDEZ GONZÁLEZ Y COOPROPIETARIOS 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 31 de marzo de 2025, signada por la **C. Martha Palmira Méndez González**, para el predio ubicado en avenida Rafael García Auly número oficial 191 casa 5, porción de lotes 3 y 4, manzana 27 perteneciente a la colonia Ignacio Zaragoza del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura Pública Número 37073, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo Número 11180, Volumen 559, de la sección primera, de fecha 11 de julio de 2005; con número de cuenta catastral [REDACTED], quien manifiesta destinar el predio para **Uso Habitacional: 2 viviendas en condominio**.

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. Martha Palmira Méndez González y copropietarios**, mediante Escritura Pública Número 37073, Volumen 1463, de fecha 2 de junio de 2005, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 29, 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 de la propietaria, **C. Martha Palmira Méndez González**, con clave [REDACTED].
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con clave catastral [REDACTED].
4. Alineamiento y No. oficial, folio **A-5299/24**, de fecha 08 de octubre de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
5. Opinión técnica de riesgo, oficio no. **DPCMVER/A/0066/2025**, de fecha 25 de enero de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
6. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMAYPA-2114/2024**, de fecha 11 de noviembre de 2024, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
7. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **849 140 704 445**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
8. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de cuenta **5961**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
9. Planos de proyecto arquitectónico existente, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
10. Recibo de pago folio 20250331/38/00033, de fecha 31 de marzo de 2025.

ASUNTO: Se emite **REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO** para el predio ubicado en avenida Rafael García Auly número oficial 191 casa 5, porción de lotes 3 y 4, manzana 27 perteneciente a la colonia Ignacio Zaragoza del Municipio de Veracruz, Ver.

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 1, Ignacio Zaragoza, con vocación Habitacional, ID: D01X**, señalando una **densidad máxima 201viv/ha**, para predios con una superficie hasta de 200.00m², equivalente a **2 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), 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 el predio ubicado en avenida Rafael García Auly número oficial 191 casa 5, porción de lotes 3 y 4, manzana 27 perteneciente a la colonia Ignacio Zaragoza 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: 2 VIVIENDAS EN CONDOMINIO**; señalando 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)**.



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.

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 vivienda para habitacional multifamiliar de 2 recámaras**, 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 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

ARQ. MÓNICA DINORAH LUNA GAZCÓN
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARQ. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO



Eliminado: 6 espacios, Con fundamento legal: Articulo 112 y 113 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Informacion Pública; Artículo 3 Fracción XXXIII; II 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 Informacion, así como la elaboracion de Versiones Públicas; emitidos por el INAI. En virtud de tratarse de informacion confidencial concierne a datos personales identificativos. Se suprimieron. (Clave catastral, Correo Electrónico, Celular, Nombre de Contacto, Firmas, Direccion).



VERACRUZ
NUESTRO PUERTO. NUESTRA CASA

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ 2022-2025 DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS

Y DESARROLLO URBANO US/2246/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: US/2246/2025 FECHA DE INGRESO: _____ FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-LOXO
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR _____ NÚMERO DE EXPEDIENTE: _____ FECHA DEL RESOLUTIVO: 724

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.

CLAVE CATASTRAL						
TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.

TRÁMITES A SOLICITAR

- | LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | | | |
|--------------------------|---|-------|----------------|
| <input type="checkbox"/> | VECS | _____ | m ² |
| <input type="checkbox"/> | OBRA NUEVA | _____ | m ² |
| <input type="checkbox"/> | REVALIDACIÓN DE LICENCIA | _____ | m ² |
| <input type="checkbox"/> | REMEDIACIÓN | _____ | 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 | _____ | m ² |
| <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"/> | REMEDIACION INTERIOR | _____ | m ² |
| <input type="checkbox"/> | REMEDIACIÓN 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 TAPIALES | | |
| | días: _____ longitud: _____ ml | | |

- | USO DE SUELO | | | |
|-------------------------------------|---|----------------------------|----------------|
| <input type="checkbox"/> | CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN | | |
| <input type="checkbox"/> | CAMBIO DE USO DE SUELO | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | LICENCIA DE USO DE SUELO | | |
| <input type="checkbox"/> | ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO | | |
| <input type="checkbox"/> | REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO | | |
| LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN | | | |
| <input type="checkbox"/> | SUBDIVISIÓN | lotes: _____ Superf: _____ | m ² |
| <input type="checkbox"/> | FUSIÓN | lotes: _____ Superf: _____ | m ² |
| IMAGEN URBANA | | | |
| <input type="checkbox"/> | FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA | | |
| <input type="checkbox"/> | LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B | | |
| <input type="checkbox"/> | RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B | | |
| <input type="checkbox"/> | LICENCIA ANUNCIOS TIPO C | | |
| <input type="checkbox"/> | RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C | | |
| <input type="checkbox"/> | PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA | | |
| <input type="checkbox"/> | RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA | | |
| TOPOGRAFIA | | | |
| <input type="checkbox"/> | ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL | _____ | ml |
| <input type="checkbox"/> | DESLINDE | _____ | m ² |
| CONSTANCIAS | | | |
| <input type="checkbox"/> | NUMERO OFICIAL | <input type="checkbox"/> | CALLE |
| <input type="checkbox"/> | COLONIA POPULAR | <input type="checkbox"/> | AVANCE DE OBRA |
| <input type="checkbox"/> | TERMINO DE OBRA | | |

- | LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS | |
|------------------------------------|---|
| <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"/> | PRÓRROGA 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: _____ |
| 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 |

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Casa habitacion C Dos de departamentos Indicar si se encuentra en centro histórico:
DOMICILIO: Av Rafael Garza Atoy NÚMERO OFICIAL: 191 Cuñ 5
ENTRE CALLES: Calle Agustín Lara y Calzada Simón Bolívar MUNICIPIO: Veracruz.
LOTE NÚMERO: Porción de lotes 314 MANZANA: 27 NÚMERO DE VIVIENDAS: 2
COLONIA: Ignacio Zaragoza

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: MARTHA BEATRIZ MANOZ COVARRUBIAS Y CAJON
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ 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
CELULAR: _____

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN 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: _____

Eliminado: 2 espacios, Con fundamento legal: artículo 112 y 116 de la Ley General De Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículo 3 Fracción XXXIII; 11 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 concerniente a datos personales identificativos. Se suprimieron. **(Superficie)**.

**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 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 sujetara 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

3 MAR 2025

RECIBIDO

HORA _____

SELLO DE RECEPCIÓN