



H. Veracruz, Ver., a 06 de febrero de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1485/2024

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Isla de Guadalupe no. 729, fracción B de la fusión de los lotes 18, 20 y 22, manzana 31-A perteneciente a la colonia Astilleros del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. MANUEL MARINO NOVOA VILLASEÑOR
PRESENTE**

**TIENDAS TRES B, S. A. DE C. V.
C. EDGAR ARTURO LARA FAJARDO
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 29 de enero de 2024, signada por **C. Manuel Marino Novoa Villaseñor**, quien entrega en arrendamiento la superficie total a **Tiendas Tres B, S. A. de C. V.**, representado por **C. Edgar Arturo Lara Fajardo**, para el predio ubicado en avenida Isla de Guadalupe no. 729, fracción B de la fusión de los lotes 18, 20 y 22, manzana 31-A, perteneciente a la colonia Astilleros del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura Pública Número [REDACTED], inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número [REDACTED] Volumen [REDACTED] de la [REDACTED] sección, de fecha [REDACTED] de [REDACTED], con número de cuenta catastral [REDACTED]; el cual manifiesta destinar para **Uso Comercial: Tienda de conveniencia con venta de bebidas alcohólicas**; 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.

1. Se acredita en propiedad de la persona física, **C. Manuel Marino Novoa Villaseñor**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED], Libro [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.
2. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. [REDACTED]**, con clave [REDACTED].
3. Cédula catastral número [REDACTED], de fecha [REDACTED] con clave catastral [REDACTED].
4. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED], que suscriben **C. Manuel Marino Novoa [REDACTED]** como "el arrendador" y por otra parte **Tiendas Tres B, S. A. de C. V.**, representada por el **C. [REDACTED]** como "el arrendatario".
5. Acredita su constitución la persona moral, **Tiendas Tres B, S.A. de C.V.**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED], Libro [REDACTED], de fecha [REDACTED], pasada ante la fe de la Notaría Pública No. [REDACTED], de la ciudad de [REDACTED].



H. Veracruz, Ver., a 06 de febrero de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1485/2024

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Isla de Guadalupe no. 729, fracción B de la fusión de los lotes 18, 20 y 22, manzana 31-A perteneciente a la colonia Astilleros del Municipio de Veracruz, Ver.

6. Poder que otorga **Tiendas Tres B, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Edgar Arturo Lara Fajardo**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED], Libro [REDACTED], de fecha [REDACTED], pasada ante la fe de la Notaría Pública no. [REDACTED] con sede en la ciudad de [REDACTED]
7. Credencial para votar, como identificación oficial del representante legal, **C. Edgar Arturo Lara Fajardo**; con clave [REDACTED]
8. Constancia de zonificación oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/1208/2023**, de fecha 12 de septiembre de 2023, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
9. Alineamiento y no. Oficial, folio **A-2862/23**, y Deslinde Municipal, folio **D-0963/23**, ambos de fecha 18 de agosto de 2023, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
10. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMayPA-2116/2023**, de fecha 03 de noviembre de 2023, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.
11. Factibilidad de construcción, no. de oficio **DPCMVER/A/2240/2023** de fecha 22 de noviembre de 2023, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
12. No Inconveniente de vecinos, oficio no. [REDACTED], de fecha [REDACTED] expedido por la Dirección de Gobernación del H. Ayuntamiento de Veracruz.
13. Factibilidad de suministro de energía eléctrica, no. consecutivo [REDACTED], de fecha 23 de octubre de 2023, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
14. Carta de Factibilidad de suministro de agua potable y alcantarillado sanitario, no. [REDACTED], de fecha [REDACTED] expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
15. Plano de proyecto arquitectónico existente, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
16. Recibo de pago folio 20240129/39/00079, de fecha 29 de enero de 2024.

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en otorgar la presente:

REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO

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 Asentamiento 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.

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, una fracción del predio referido se ubica en el **Corredor Urbano, Dr. Víctor Sánchez Tapia, con vocación Eje de comercio local, ID: 10, señalando una Densidad máxima 201viv/ha**, para predios con una superficie hasta de 500.00m²; **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



H. Veracruz, Ver., a 06 de febrero de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1485/2024

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Isla de Guadalupe no. 729, fracción B de la fusión de los lotes 18, 20 y 22, manzana 31-A perteneciente a la colonia Astilleros del Municipio de Veracruz, Ver.

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) de hasta 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 240%, equivalente a 3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles),** y la otra fracción se ubica en el **Distrito 10A, Astilleros, con vocación Habitacional, ID: D10A, señalando una Densidad máxima 268viv/ha,** para predios con una superficie mayor de 201.00m²; **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. 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) de hasta 70% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 280%, equivalente a 4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles).**



Se resuelve con carácter **POSITIVO**, para el predio ubicado en avenida Isla de Guadalupe no. 729, fracción B de la fusión de los lotes 18, 20 y 22, manzana 31-A, perteneciente a la colonia Astilleros 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 CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS; 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).**

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; no es Licencia de Construcción ni autoriza algún tipo de obra.

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**, de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.



H. Veracruz, Ver., a 06 de febrero de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1485/2024

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Isla de Guadalupe no. 729, fracción B de la fusión de los lotes 18, 20 y 22, manzana 31-A perteneciente a la colonia Astilleros del Municipio de Veracruz, Ver.

El presente documento no lo exime del cumplimiento de los requisitos técnicos que a continuación se expresan:

- Acatar con las con las disposiciones contenidas en el Reglamento de la Ley que Regula las Construcciones Públicas y Privadas del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.
- Acatar con las disposiciones contenidas en la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.
- Acatar la Ley de Protección Civil y la Reducción del Riesgo de Desastres para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

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

MTM. KARLA MENA HERMIDA
SUBDIRECTORA DE
DESARROLLO URBANO

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

FORMATO MULTITRÁMITE

CLAVE CATASTRAL

BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
-------------	------	-----	-----	-----	---------

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

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

☐	VECS		m ²
☐	OBRA NUEVA		m ²
☐	REVALIDACIÓN DE LICENCIA		m ²
☐	REMEDIACIÓN		m ²
☐	REGULARIZACIÓN		m ²
☐	AMPLIACIÓN		m ²
☐	CAMBIO DE PROYECTO		m ²
☐	DEMOLICIÓN		m ²
☐	BARDAS	largo: _____ m alto: _____ m	m
☐	ESTACIONAMIENTO	_____ cajones	m ²
☐	PATIOS DESCUBIERTOS		m ²
☐	CISTERNAS		m ³
☐	TANQUES SUBTERRANEOS		m ³
☐	ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES		m
☐	MOVIMIENTOS DE TIERRA		m ³
☐	OTRAS LICENCIAS:	_____	
☐	REMEDIACIÓN INTERIOR		m ²
☐	REMEDIACIÓN DE FACHADA		m ²
☐	LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.		
	tipo de obra: _____	long.: _____	m
☐	LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES		
	días: _____	longitud: _____	m

USO DE SUELO

☐	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 / FUSION	
☐	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	

LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS

☐ CONSTANCIA DE INTEGRACION VIAL

☐ ORDEN DE PUBLICACION

☐ PROYECTO DE LOTIFICACION E INICIO DE OBRA PARCIAL

☐ DICTAMEN TECNICO LEGAL

☐ RELOTIFICACION

☐ MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION

☐ AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO

☐ PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

☐ ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

☐ ENAJENACION DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantia 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

☐ CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN

☐ CANCELACION DE FIANZA PARA REGIMEN

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Comercio Local comercial Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐

DOMICILIO: AV. Ista de Guadalupe NÚMERO OFICIAL: 729

ENTRE CALLES: CSA Dr. Victor Sanchez Tapra MUNICIPIO: Veracruz

LOTE NÚMERO: Parcela Fusion 14 192022 MANZANA: 31-A NÚMERO DE VIVIENDAS:

COLONIA: Asiella 603

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Titon Mamed Marino Novoa Villaseñor
DOMICILIO: [REDACTED] NO. OFICIAL: [REDACTED]
COLONIA: [REDACTED] RFC: [REDACTED] CURP: [REDACTED]
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: El mismo NOMBRE DEL CONTACTO: [REDACTED]
CORREO ELECTRÓNICO: [REDACTED]
TELÉFONO LOCAL: [REDACTED] Bajo protesta de decir verdad, juro que
CELULAR: [REDACTED] el inmueble no se encuentra en
estado litigioso alguno: [REDACTED]

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 _____

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

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

EN INSTALACIONES

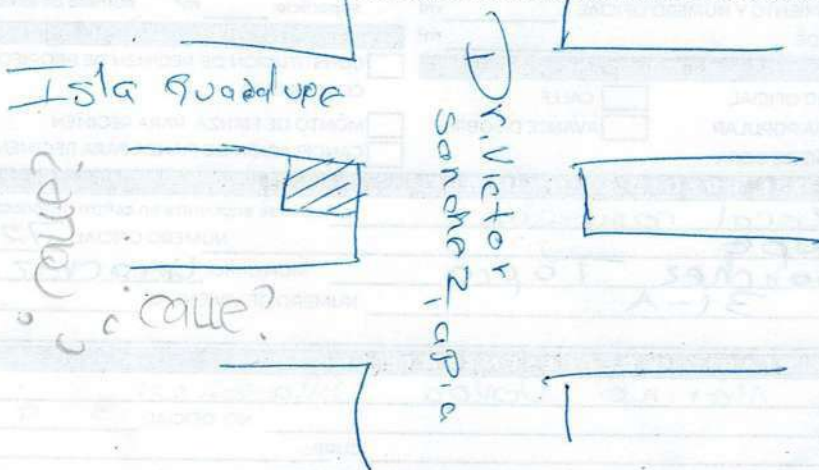
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____ NO. OFICIAL: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____ NO. OFICIAL: _____
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).



Para proveer de los datos personales de los interesados en el trámite de autorización, el Ayuntamiento de Veracruz, en su calidad de autoridad administrativa, tiene la obligación de recibir y procesar los datos personales de los interesados, sin perjuicio de las penas en que incurrirán aquellos que conduzcan con falsedad de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables, la autorización administrativa de la autoridad y la de los interesados en obtener el 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

29 ENE 2024

RECIBIDO

FIRMA

HORA 12:37 pm

SELLO DE RECEPCIÓN