



H. Veracruz, Ver., a 15 de julio de 2024.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1830/2024
ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Río Viñasco número 997, lote 70, manzana 27, perteneciente al fraccionamiento Lomas de Río Medio III del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. BLANCA ARACELI AZAMAR RODRÍGUEZ
PRESENTE**

**GRUPO FARMACÉUTICO AXDA, S. A. DE C. V.
C. ISMERAI BETSABÉ SÁNCHEZ GUERRA
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 12 de julio de 2024, signada por **Grupo Farmacéutico Axda, S. A de C. V.**, representada por la **C. Ismerai Betsabé Sánchez Guerra** quien toma en arrendamiento la superficie de **██████m²** del predio, propiedad de **C. Blanca Araceli Azamar Rodríguez**, ubicado en calle Río Viñasco número 997, lote 70, manzana 27, perteneciente al fraccionamiento Lomas de Río Medio III del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **██████m²**, del cual es propietario del cincuenta por ciento indiviso de los derechos de copropiedad del lote 70, equivalente a una superficie de **██████m²**, lado sur, fracción "B", según consta en Escritura Pública Número **██████**, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número **██████** Volumen **██████** de la **██████** sección, de fecha **██████**; con número de cuenta catastral **████████████████████** el cual manifiesta destinar para **Uso Comercial: farmacia y consultorio**; 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. Blanca Araceli Azamar Rodríguez**, mediante Escritura Pública Número **██████**, Volumen **██████** de fecha **██████**, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número **██████** de la **██████** Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de **██████**, Ver. debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para votar, como identificación oficial de la propietaria, **C. Blanca Araceli Azamar Rodríguez**; con clave **██████**.
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2024, con cuenta catastral **████████████████████**.
4. Contrato de arrendamiento, de fecha **██████** que suscriben **C. Blanca Araceli Azamar Rodríguez**, como "la arrendadora" y por otra parte **Grupo Farmacéutico Axda, S. A de C. V.**, representada por el **C. Martín Rosas Hernández**, como "el arrendatario".
5. Acredita su constitución la persona moral, **Grupo Farmacéutico Axda, S. A de C. V.**, mediante Escritura Pública Número **██████** Volumen **██████** de fecha **██████** pasada ante la fe de la Notaría Pública Número **██████** de la **██████** Demarcación Notarial de la ciudad de **██████**, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
6. Poder que otorga **Grupo Farmacéutico Axda, S. A de C. V.** a favor de **C. Ismerai Betsabé Sánchez Guerra** mediante Escritura Pública Número **██████** Libro **██████** de fecha **██████**, pasada



H. Veracruz, Ver., a 15 de julio de 2024.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1830/2024
ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Río Viñasco número 997, lote 70, manzana 27, perteneciente al fraccionamiento Lomas de Río Medio III del Municipio de Veracruz, Ver.

ante la fe de la Notaría Pública Número [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de [REDACTED], Ver.

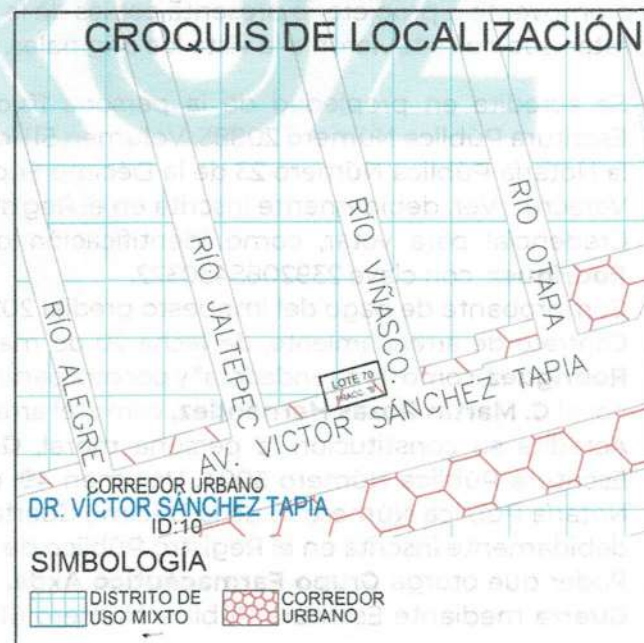
7. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Ismerai Betsabé Sánchez Guerra**; con clave [REDACTED]
8. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMAyPA-0711/2024**, de fecha 09 de abril de 2024, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
9. Anuencia de Protección Civil con no. de folio **DPCMVER/A/0605/2024**, de fecha 11 de abril de 2024, expedido por la Dirección de Protección Civil Municipal de Veracruz.
10. No Inconveniente de vecinos, oficio no. **0128/03/24**, de fecha 27 de marzo de 2024, expedido por la Dirección de Gobernación del H. Ayuntamiento de Veracruz.
11. Recibo de suministro de agua potable y saneamiento, no. de cuenta [REDACTED] expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
12. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio [REDACTED] expedido por Comisión Federal de Electricidad.
13. Plano de proyecto arquitectónico existente, memoria descriptiva, croquis de ubicación, y reporte fotográfico del predio.
14. Recibo de pago folio 20240712/41/00007, de fecha 12 de julio 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 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.

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, el 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 ubique; **uso de equipamiento** para vialidad primaria, **donde no está permitido el uso industrial y el uso para**





H. Veracruz, Ver., a 15 de julio de 2024.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1830/2024
ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Río Viñasco número 997, lote 70, manzana 27, perteneciente al fraccionamiento Lomas de Río Medio III del Municipio de Veracruz, Ver.

infraestructura está condicionado; con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de 240%, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles)**.

Se resuelve con carácter **POSITIVO**, para la superficie **arrendada** de **██████m²** del predio ubicado en calle Río Viñasco, no 997 lote 70, manzana 27, perteneciente al fraccionamiento Lomas de Río Medio III 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: FARMACIA Y CONSULTORIO**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de 240%, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos 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 farmacias y 1 cajón de estacionamiento por cada 30.00m² para consultorios**, con las medidas mínimas de 2.50x5.50m, de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del H. Ayuntamiento 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

MTRA. KARLA MENA HERMIDA
SUBDIRECTORA DE
DESARROLLO URBANO



US/1830/2024

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____

DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____

COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____

CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

CORREO ELECTRÓNICO: _____

TELÉFONO LOCAL: _____

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

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

EN INSTALACIONES

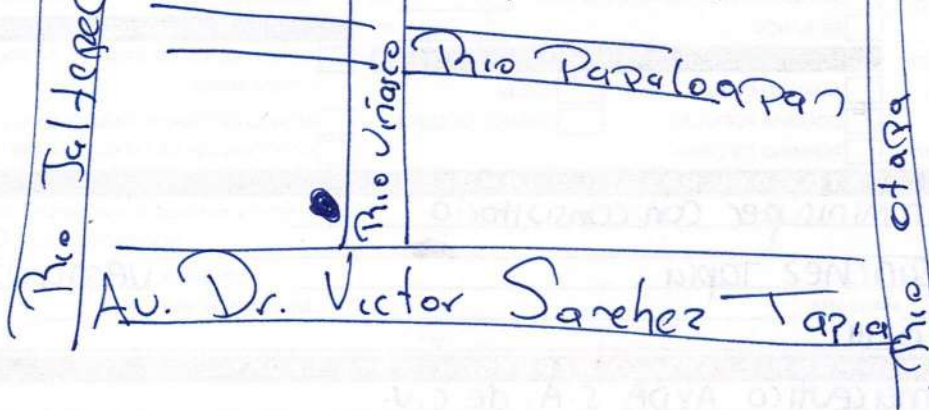
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
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 perjuicio 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

AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

12 JUL 2024

RECIBIDO

COORDINACIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS

FIRMA: _____

SELLO DE RECEPCIÓN