



H. Veracruz, Ver., a 09 de agosto de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1872/2024.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Dignidad número oficial 25 lote 1-D, manzana 11 perteneciente a la colonia Vías Férreas (Populares) del Municipio de Veracruz, Ver.

RAMAK, S. A DE C. V.
C. KARLA YANETT RAMÍREZ MARÍN
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 05 de agosto de 2024, signada por **Ramak, S. A. de C. V.**, representada por la **C. Karla Yanett Ramírez Marín**, para el predio ubicado en avenida Dignidad número oficial 25 lote 1-D, manzana 11 perteneciente a la colonia Vías Férreas (Populares) del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de **██████ m²**, 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 **██████**; quien destina el predio para **Uso habitacional: 3 departamentos en condominio** 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 moral, **Ramak, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número **██████** Volumen **██████**, de fecha **██████**, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. **██** de la **██████** Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de **██████** Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Ramak, S. A. de C.V.**, mediante Escritura Pública Número **██** Libro **██** de fecha **██████**, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. **██** de la **██████** Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de **██████** Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Poder que otorga **Ramak, S. A. de C. V.** a favor de **C. Karla Yanett Ramírez Marín**, mediante Escritura Pública Número **██████**, Volumen **██████** de fecha **██████**, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. **██** de la **██████** Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de **██████** Ver.
4. Credencial para votar como identificación oficial de la representante legal, **C. Karla Yanett Ramírez Marín**, con clave **██████**
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2024, con cuenta catastral **██████**
6. Constancia de zonificación oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/1542/2024**, de fecha 27 de febrero de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
7. Alineamiento y No. Oficial, folio **A-3963/24**, de fecha 27 de febrero de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.





H. Veracruz, Ver., a 09 de agosto de 2024.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1872/2024.
ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Dignidad número oficial 25 lote 1-D, manzana 11 perteneciente a la colonia Vías Férreas (Populares) del Municipio de Veracruz, Ver.

8. Deslinde Municipal, folio **D-1297/24**, de fecha 27 de febrero de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
9. Certificación, folio No. **AC-428**, referente a la Sesión Ordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Veracruz, celebrada el 18 de abril de 2024, correspondiente al acta número 106, expedida por la Secretaría del H. Ayuntamiento de Veracruz.
10. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMAYPA-0996/2024**, de fecha 23 de mayo de 2024, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
11. Factibilidad de construcción, no. de oficio **DPCMVER/A/1144/2024**, de fecha 11 de julio de 2024, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
12. Factibilidad de suministro de energía eléctrica, no. consecutivo [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED], expedido por Comisión Federal de Electricidad.
13. 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).
14. Plano de proyecto arquitectónico, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
15. Recibo de pago folio 20240805/16/00001, de fecha 05 de agosto de 2024.

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

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), 35 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 **Distrito 2, Vías Férreas**, con vocación **Habitacional con comercio de barrio, ID:D02**, señalando una **densidad máxima 20viv/ha**, para predios con una superficie hasta de 200.00m², equivalente a **2 viviendas** por la superficie total del predio, 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)**.



ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Dignidad número oficial 25 lote 1-D, manzana 11 perteneciente a la colonia Vías Férreas (Populares) del Municipio de Veracruz, Ver.

Donde está permitido:

1. **Uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar;
2. **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.
3. **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.);
4. **Uso de equipamiento:** para vialidad local

Donde NO está permitido:

1. **Uso industrial,**
2. **Uso para infraestructura.**

En Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada en fecha 18 de abril del año 2024, por el Honorable Cabildo de este Ayuntamiento de Veracruz, Ver., se aprobó en el acta número 106, para autorizar el cambio de uso de suelo por incremento de Coeficiente de Ocupación de Suelo (**COS**) de **70% a 80%**, Coeficiente de Utilización del Suelo (**CUS**) de hasta **210% a 330%**, del número máximos de niveles de construcción de **3 a 4** (consistentes en planta baja y 3 niveles) y de densidad de vivienda por hectárea de **201 a 308 viv/ha**, para la construcción del proyecto "Edificio con tres departamentos en condominio". 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.

Se resuelve con carácter **POSITIVO**, para el predio ubicado en avenida Dignidad número oficial 25 lote 1-D, manzana 11 perteneciente a la colonia Vías Férreas (Populares) del 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: 3 DEPARTAMENTOS EN CONDOMINIO**, señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo hasta de **330%**, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles)**.

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; 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 vivienda para habitacional multifamiliar de hasta 85.00m²**, 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:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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

MITRA KARLA MENA HERMIDA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

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



Eliminado: 6 espacios, fundamento legal: Artículo 112 y 113 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: (Clave catastral, Celular, Nombre de Contacto, Firmas, Dirección).



VERACRUZ
NUESTRO PUEBRO, NUESTRA CASA

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

US/1872/2024

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: US1872/2024 FECHA DE INGRESO: _____ FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-1050-618
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: _____ NÚMERO DE EXPEDIENTE: _____ FECHA DEL RESOLUTIVO: _____

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

BAJO NÚMERO	TOMO	DIA	MES	AÑO	Z. REG.

CLAVE CATASTRAL

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

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

- VECES _____ m²
- OBRA NUEVA _____ m²
- REVALIDACIÓN DE LICENCIA _____ m²
- REMODELACIÓN _____ m²
- REGULARIZACIÓN _____ m²
- AMPLIACIÓN _____ m²
- CAMBIO DE PROYECTO _____ m²
- DEMOLICIÓN _____ m²
- BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml
- ESTACIONAMIENTO cajones _____ m²
- PATIOS DESCUBIERTOS _____ m²
- CISTERNAS _____ m³
- TANQUES SUBTERRANEOS _____ m³
- ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES _____ ml
- MOVIMIENTOS DE TIERRA _____ m³
- OTRAS LICENCIAS: _____
- REMODELACION INTERIOR _____ m²
- REMODELACIÓN DE FACHADA _____ m²
- LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.
tipo de obra: _____ long.: _____ ml
- LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES
días: _____ longitud. _____ ml

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 / FUSIÓN
- SUBDIVISION lotes: _____ Superf.: _____ m²
- FUSIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m²
- 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 _____ m²

CONSTANCIAS

- NUMERO OFICIAL CALLE
- COLONIA POPULAR AVANCE DE OBRA
- TERMINO DE OBRA

LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS

- CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL
- ORDEN DE PUBLICACIÓN
- PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL
- DICTAMEN TECNICO LEGAL
- RELOTIFICACIÓN
- MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN
- AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO
- PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
- ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
- ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía 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
- CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
- MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN
- CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: 3 Departamentos en Condominio Indicar si se encuentra en centro histórico:
DOMICILIO: Dignidad NÚMERO OFICIAL: 11
ENTRE CALLES: Agustín Yañes y Deracho de vía FFCC MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NÚMERO: 10 MANZANA: 11 NUMERO DE VIVIENDAS: 3
COLONIA: Populares

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Kamak, S.A. de C.V.
DOMICILIO: Emparan Centro NO. OFICIAL: 744
COLONIA: Centro RFC: RAM101207IVA CURP: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____ NOMBRE DEL CONTACTO: _____
CORREO ELECTRÓNICO: kamak@like.com.mx Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno.
TELÉFONO LOCAL: _____
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: _____

**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

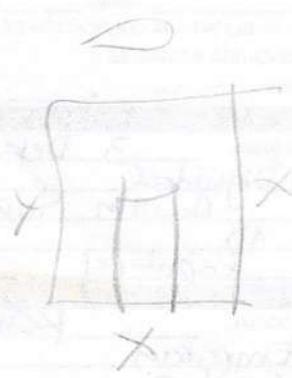
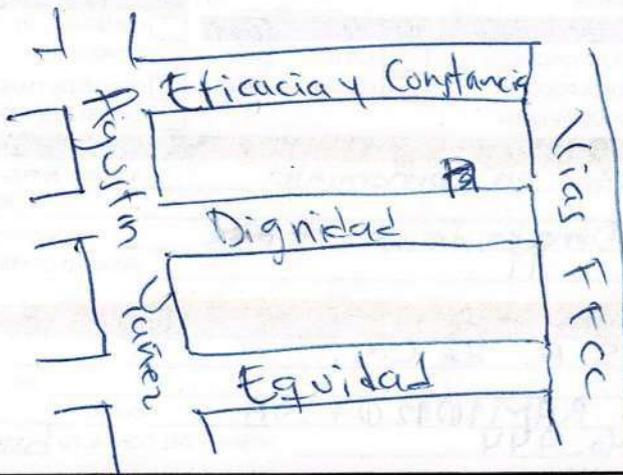
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
 DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

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

II. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

VERACRUZ SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS

2022 - 2024

05 AGO 2024

SELLO DE RECEPCIÓN

FIRMA _____ HORA _____