



H. Veracruz, Ver., a 24 de abril de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2303/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Dr. Víctor Sánchez Tapia número oficial 1184, lote 001 catastral, manzana 40, perteneciente al fraccionamiento Los Torrentes del Municipio de Veracruz, Ver.

SERVICIO PABELLON, S. A. DE C. V.
C. ANA MARÍA OROZCO GUTIÉRREZ
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 15 de abril de 2025, signada por **Servicio Pabellón, S. A. de C. V.**, representado por **C. Ana María Orozco Gutiérrez**, para el predio ubicado en avenida Dr. Víctor Sánchez Tapia número oficial 1184, lote 001 catastral, manzana 40, perteneciente al fraccionamiento Los Torrentes del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de **██████████ m²**, según consta en Escritura Pública Número 40243, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 5483, Volumen 275, de la sección primera, de fecha 06 de julio de 2023; con número de cuenta catastral **██████████**, quien manifiesta destinar el predio para **Uso comercial: 4 locales comerciales para renta**.

El promovente o propietario presenta copias simples de la documentación que a continuación se enlista:

1. Se acredita en propiedad de la persona moral, **Servicio Pabellón, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número 40243, Libro 759, de fecha 13 de febrero de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 20, de la Vigésimo Primera Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Coatzacoalcos, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral, **Servicio Pabellón, S. A. de C. V.**, y la designación del representante legal **C. Ana María Orozco Gutiérrez**, mediante Escritura Pública Número 4360, Tomo 2, Volumen 29, de fecha 24 de febrero de 2003, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 19, de la Vigésimo Primera Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Coatzacoalcos, Ver.
3. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Ana María Orozco Gutiérrez**; con clave **██████████**.
4. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral **██████████**.
5. Constancia de Zonificación, no. oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/1193/2023**, de fecha 01 de septiembre de 2023, expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
6. Deslinde Municipal, folio **D-0983/23**, de fecha 30 de agosto de 2023, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
7. Alineamiento y No. Oficial, folio **A-2918/23**, de fecha 30 de agosto de 2023, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
8. Resolutivo Condicionado en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **SEDEMA/DCCEA/013357/2024**, de fecha 27 de noviembre de 2024, expedido por la Dirección de Control de la Contaminación y Evaluación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Veracruz.



ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Dr. Víctor Sánchez Tapia número oficial 1184, lote 001 catastral, manzana 40, perteneciente al fraccionamiento Los Torrentes del Municipio de Veracruz, Ver.

9. Dictamen Técnico de Riesgo por Uso de Suelo en Materia de Protección Civil, no. **SPC/DGPYR/VyR/D-079/2025**, de fecha 27 de marzo de 2025, expedido por la Dirección General de Planeación y Regulación de la Secretaría de Protección Civil del Estado de Veracruz.
10. Anuencia de Incorporación e Impacto Vial, oficio no. **MU/0213/2024**, de fecha 11 de septiembre de 2024, expedido por la Subdirección de Movilidad Urbana del H. Ayuntamiento de Veracruz.
11. Factibilidad de suministro de energía eléctrica, no. consecutivo **M-DJ060-PLA-844/2024**, de fecha 15 de julio de 2024, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
12. Opinión de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, carta no. **GMAS-GTEC-CI-25.046**, de fecha 24 de febrero de 2025, donde se informa que "...ES FACTIBLE poder otorgar el servicio de agua potable y alcantarillado sanitario para los 4 locales comerciales..." expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
13. Plano de proyecto arquitectónico, memoria descriptiva y reporte fotográfico del predio.
14. Recibo de pago folio 20250415/28/00006, de fecha 15 de abril 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 13, Los Torrentes**, con vocación **Habitacional, ID: D13**, 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**) 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)**.



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, esta dirección expide la presente:

LICENCIA DE USO DE SUELO

Para el predio ubicado en avenida Dr. Víctor Sánchez Tapia número oficial 1184, lote 001 catastral, manzana 40, perteneciente al fraccionamiento Los Torrentes 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: 4 LOCALES COMERCIALES PARA RENTA**; señalando un Coeficiente de Ocupación del (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)**.

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 50.00m² para comercio de productos básicos y de servicios y 1 cajón de estacionamiento por cada 100.00m² para comercio de productos especializados**, 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 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 GARCÍA **ARQ. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA**
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL **SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO**





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

US/2303/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: US/2303/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TQU-LGSO-735
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO:

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. DIG.

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ☐ VECES <u> </u> m ² ☐ OBRA NUEVA <u> </u> m ² ☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA <u> </u> m ² ☐ REMODELACIÓN <u> </u> m ² ☐ REGULARIZACIÓN <u> </u> m ² ☐ AMPLIACIÓN <u> </u> m ² ☐ CAMBIO DE PROYECTO <u> </u> m ² ☐ DEMOLICIÓN <u> </u> m ² ☐ BARDAS largo: <u> </u> ml alto: <u> </u> ml ☐ ESTACIONAMIENTO <u> </u> cajones <u> </u> m ² ☐ PATIOS DESCUBIERTOS <u> </u> m ² ☐ CISTERNAS <u> </u> m ³ ☐ TANQUES SUBTERRANEOS <u> </u> m ³ ☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES <u> </u> ml ☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA <u> </u> m ³ ☐ OTRAS LICENCIAS: <u> </u> ☐ REMODELACION INTERIOR <u> </u> m ² ☐ REMODELACIÓN DE FACHADA <u> </u> m ² ☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES. tipo de obra: <u> </u> long: <u> </u> ml ☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES días: <u> </u> longitud: <u> </u> 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 / FUSION ☐ SUBDIVISION lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> m ² ☐ FUSION lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> 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 <u> </u> ml ☐ DESLINDE <u> </u> m ² CONSTANCIAS ☐ NUMERO OFICIAL <u> </u> ☐ CALLE ☐ COLONIA POPULAR <u> </u> ☐ 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 TÉCNICO 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: <u> </u> m ² número de lotes: <u> </u> ☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO ☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: <u> </u> m ² número de lotes: <u> </u> 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: CONSTRUCCIÓN DE 4 LOCALES COMERCIALES Indicar si se encuentra en centro histórico: NO
DOMICILIO: AV. DR. VÍCTOR SÁCHEZ TAPIA NÚMERO OFICIAL: 1184
ENTRE CALLES: TLALIXCOYAN Y PEXTLAN NUMERO 1184 MANZANA MUNICIPIO: VERACRUZ
LOTE NÚMERO: MANZANA: 40 NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: FRACCIONAMIENTO LOS TORRENTES

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: SERVICIO PABELLON S.A. DE C.V.
DOMICILIO: EUGENIO SUE NO. OFICIAL: 334
COLONIA: POLANCO RFC: SPA030224KA7 CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRÓNICO: Bajo protesta de decir verdad, juro
TELÉFONO LOCAL: el inmueble no se encuentra
CELULAR: estado litigioso alguno

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:
DOMICILIO: RANCHO
COLONIA: RFC: CURP:
CÉDULA PROFESIONAL: REGISTRO MUNICIPAL:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:
CORREO ELECTRÓNICO:
TELÉFONO LOCAL:
CELULAR:

FIRMA

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 CALCULO 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

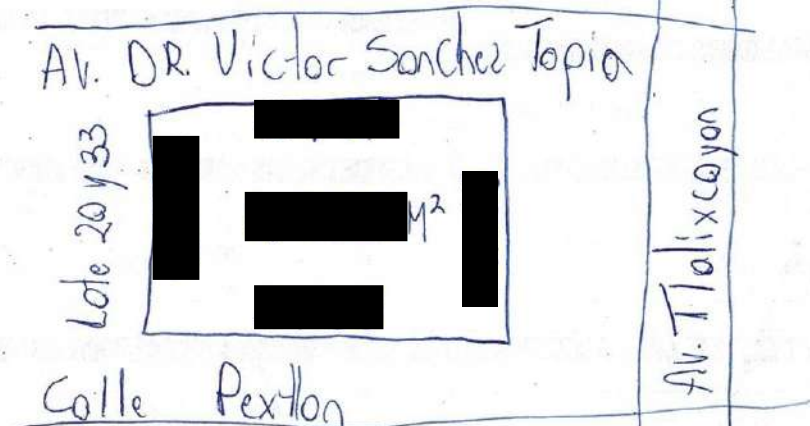
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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 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 Vantilla 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 regulan 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@veracruz.municipio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

15 ABR 2025

RECIBIDO

SELLO DE RECEPCIÓN