



H. Veracruz, Ver., a 15 de mayo de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2348/2025

ASUNTO: Se emite CONGRUENCIA DE USO DE SUELO del predio colindante al polígono ubicado en la Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, ubicado en la calle Landero y Coss esquina con Insurgentes Veracruzanos perteneciente a la zona Centro del municipio de Veracruz, Ver.

LIC. JAIME LARA CARRIÓN.
APODERADO LEGAL DE LA ADMINISTRACIÓN
DEL SISTEMA PORTUARIO NACIONAL
VERACRUZ, S. A. DE C. V.
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; 68 y 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 su solicitud para la expedición de la Congruencia con el Uso de Suelo del predio colindante al polígono ubicado en la Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, ubicado en la calle Landero y Coss esquina con Insurgentes Veracruzanos perteneciente a la zona Centro del municipio de Veracruz, Ver., con una superficie de **24.370m²**, para uso comercial y conforme a lo previsto con los programas de ordenamiento urbano vigentes, se manifiesta que la zona colindante es congruente con el uso que se le pretende dar, y es compatible y apto para el fin solicitado; y considerando que:

El promovente o propietario presenta copias de la documentación que a continuación se enlista, haciéndose constar que no se tuvieron a la vista los originales.

1. Poder Notariado que otorga la **Administración Del Sistema Portuario Nacional Veracruz, S. A. de C. V.**, representado por el **vicealmirante retirado Carlos Ignacio Velázquez Tiscareño**, a favor del **Lic. Jaime Lara Carrión**, mediante Escritura Pública Número 26972, Libro 364, de fecha 06 de mayo de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 19, con sede en la ciudad de Veracruz.
2. Cédula Profesional como identificación oficial del representante legal, **C. Jaime Lara Carrión**; con número 7386320, emitida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública.
3. Croquis de ubicación del predio.

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), artículo 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), 33 y 34 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, se emite la presente:





VERA CRUZ
NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 15 de mayo de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2348/2025

ASUNTO: Se emite CONGRUENCIA DE USO DE SUELO del predio colindante al polígono ubicado en la Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, ubicado en la calle Landero y Coss esquina con Insurgentes Veracruzanos perteneciente a la zona Centro del municipio de Veracruz, Ver.

CONGRUENCIA DE USO DE SUELO

Una vez constatado el Programa de Ordenamiento, Mejoramiento y Revitalización del Centro Histórico de Veracruz, publicado en la Gaceta Oficial del Estado no. Extraordinario 15 en fecha 12 de enero de 2007, el área referida es **colindante al Subsector 8, Frente de Mar** catalogado como habitacional mixto, con un Coeficiente de ocupación del Suelo (COS) de **0.45**, un Coeficiente de utilización del suelo (CUS) **1.8 equivalente a 4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles)** y con un uso propuesto de **Equipamiento y Comercial Turístico en el mediano y largo plazo.**

Se otorga la **CONGRUENCIA DE USO DE SUELO**, debido a que el uso pretendido, 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 ocupación **COMERCIAL: Construcción de local comercial** señalando un Coeficiente de ocupación del Suelo (COS) de **0.45**, un Coeficiente de utilización del suelo (CUS) de **1.8** equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles).**

Esta Congruencia de Uso de Suelo, identifica el uso y las modalidades de uso de suelo permisibles por el Programa de Desarrollo Urbano y/u Ordenamiento Territorial vigente, aplicable al predio sobre el cual se solicita conocer su vocación urbana. Es meramente indicativa y **no genera vínculo alguno entre el solicitante y la autoridad.**

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 licencia de uso de Suelo; no autoriza tipo de obra alguno. Tendrá vigencia en tanto el programa que estableció la zonificación no sea modificado de acuerdo con lo establecido por el artículo 140 del Reglamento de la Ley Número 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Sin más por el momento quedo a sus órdenes.

ATENTAMENTE

ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

ARQ. MÓNICA DINORAH LUNA GAZCÓN IÑERA
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SUS DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO



c.c.p. Archivo/ Minutario
JCTS/MAAA/MDLG

