[redacted] Eliminado: 7 espacios, Con fundamento legal: artículo 112 y 116 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 **(Superficie, Clave catastral, Clave de credencial para votar)**.

VERACRUZ
NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 28 de mayo de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2367/2025.
ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Río Rihn número oficial 445, fusión de lotes 1, 2, 3, 4, 5, 33, 34, 35, 36 y 37, manzana 42 perteneciente al fraccionamiento Lomas de Río Medio IV del Municipio de Veracruz, Ver.

C. RAFAEL LEOBARDO GÓMEZ ACOSTA
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 21 de mayo de 2025, signada por **C. Rafael Leobardo Gómez Acosta**, para el predio ubicado en calle Río Rihn número oficial 445, fusión de lotes 1, 2, 3, 4, 5, 33, 34, 35, 36 y 37, manzana 42 perteneciente al fraccionamiento Lomas de Río Medio IV del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [redacted] **m²**, según consta en Escritura pública número 72871, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 72, volumen 4, de la sección primera, de fecha 06 de enero de 2025, y con número de cuenta catastral [redacted], quien manifiesta destinar el predio para **Uso Comercial: Tienda de autoservicio.**

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

1. Se acredita en propiedad de la persona física, **C. Rafael Leobardo Gómez Acosta** mediante Escritura pública número 72871, libro 2956, de fecha 12 de noviembre de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 29, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. Rafael Leobardo Gómez Acosta**, con clave [redacted].
3. Cédula catastral número de folio. [redacted], de fecha [redacted], con clave catastral [redacted], expedida por la Dirección de Planeación Catastral del H. Ayuntamiento de Veracruz.
4. Constancia de Zonificación, no. oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/2210/2025**, de fecha 17 de marzo de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
5. Alineamiento y No. Oficial, folio **A-6215/25**, de fecha 06 de marzo de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
6. Deslinde Municipal, folio **D-1948/25**, de fecha 06 de marzo de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz
7. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMAyPA-0691/2025**, de fecha 29 de abril de 2025, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
8. Factibilidad de construcción, no. de oficio **DPCMVER/A/0570/2025**, de fecha 21 de abril de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
9. Factibilidad de suministro de energía eléctrica, no. consecutivo **M-DJ060-PLA0082/2025**, de fecha 20 de enero de 2025, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
10. Recibo de suministro de agua, drenaje y saneamiento, no. de cuenta **8620**, emitido por Aguas de Río Medio, Inmopuentes, S. A. de C. V.

Calle Juan de Grijalva No. 34
Fracc. Reforma Veracruz, Ver
229 200 22 49
veracruzmunicipio.gob.mx

11. Plano de proyecto arquitectónico y reporte fotográfico del predio.
12. Recibo de pago folio 20250521/30/00031, de fecha 21 de mayo 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 12, Lomas de Río Medio IV,** con vocación **Habitacional, ID:D12,** 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 calle Río Rihn número oficial 445, fusión de lotes 1, 2, 3, 4, 5, 33, 34, 35, 36 y 37, manzana 42 perteneciente al fraccionamiento Lomas de Río Medio IV 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 AUTOSERVICIO**; 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).**

H. Veracruz, Ver., a 28 de mayo de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2367/2025.
ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Río Rihn número oficial 445, fusión de lotes 1, 2, 3, 4, 5, 33, 34, 35, 36 y 37, manzana 42 perteneciente al fraccionamiento Lomas de Río Medio IV del Municipio de Veracruz, Ver.

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 25.00m² para tiendas de autoservicio**, 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:

a) Ley que Regula las Construcciones Públicas y Privadas del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su respectivo Reglamento.
b) Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su respectivo Reglamento.
c) 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

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

ARQ. MÓNICA DINORAH LUNA GAZCÓN
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARQ. MIRA MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

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

[redacted] Eliminado: 10 espacios, Con fundamento legal: artículo 112 y 116 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, Correo Electrónico, Celular, Nombre de Contacto, Firmas, Dirección)**.

VERACRUZ
NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

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

US/2367/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: US/2367/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 1000-0050
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 752

DATOS DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

BAJO NÚMERO	TOMO	DIA	MES	AÑO	Z. REG.
[redacted]					

CLAVE CATASTRAL

TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.
[redacted]							

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

- ☐ VECS ____ 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: ____
- ☐ REMODELACIÓN 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 / FUSION

- ☐ SUBDIVISIÓN 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: Tienda de Autoservicio
Indicar si se encuentra en centro histórico: ____
DOMICILIO: Rio Rhin NÚMERO OFICIAL: 445
ENTRE CALLES: Esq. Av. Rio Guadalquivir MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NÚMERO: Fusion (-1,2,3,4,5,33,34 MANZANA: 42 NUMERO DE VIVIENDAS: ____
COLONIA: Lomas de Rio Medio IV

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Rafael Leobardo Gomez Haaz
DOMICILIO: [redacted] NO. OFICIAL: [redacted]
COLONIA: [redacted] RFC: CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: [redacted] NOMBRE DEL CONTACTO: [redacted]
CORREO ELECTRÓNICO: [redacted]
TELÉFONO LOCAL: Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno: [redacted] FIRMA
CELULAR: [redacted]

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:
DOMICILIO: NO. OFICIAL:
COLONIA: RFC: CURP:
CÉDULA 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: ____________________

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 CALCULO 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: ____________________

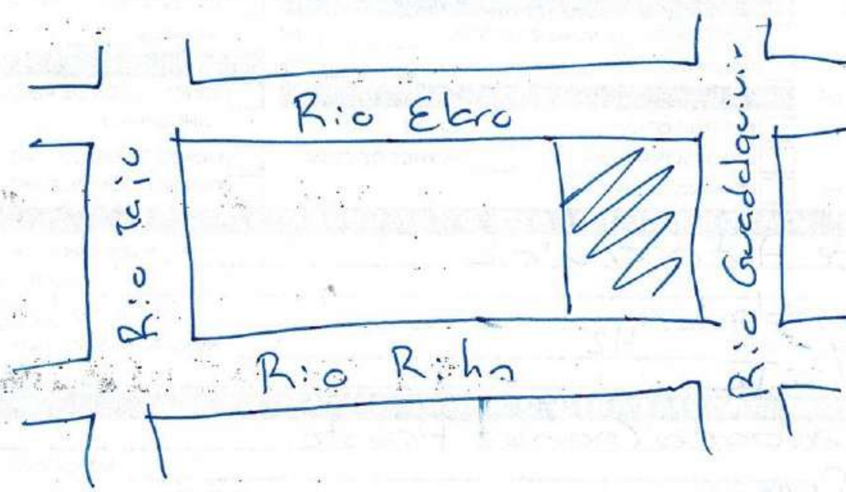
TELEFONO LOCAL: ____________________

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).



[illegible] 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@veracruzmunicipio.gob.mx** así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ DE ... CRUZ | TRÁMITES Y LICENCIAS

21 MAY 2025

RECIBIDO

SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS

SELLO DE RECEPCIÓN

FIRMA ... HORA