



H. Veracruz, Ver., a 23 de julio de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2475/2025.

ASUNTO: Se emite **ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO** para el predio ubicado en calle Dr. Mario B. Remes no. 456, entre Delfino Valenzuela y Chalchihuecan, lote 09, manzana 15 perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. ADÁN NATARÉN RUÍZ
PRESENTE**

**HAAZ SERVICIOS, S. C.
C. MARÍA DEL MAR HAAZ DIEZ
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 **Actualización de Licencia de Uso de Suelo**, de fecha 16 de julio de 2025, signada por **Haaz Servicios, S. C.**, representado por la **C. María del Mar Haaz Diez**, quien toma en arrendamiento la superficie **total** del predio, propiedad de **C. Adán Natarén Ruíz**, ubicado en calle Dr. Mario B. Remes no. 456, entre Delfino Valenzuela y Chalchihuecan, lote 09, manzana 15 perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **m²**, según consta en Escritura Pública Número 33780, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo Número 8560, Volumen 428, de la primera sección, de fecha 24 de mayo de 2004; y con número de cuenta catastral **quien** destina para **Uso de Servicios Educativos: Educación Elemental: Guardería**.

El promovente o propietario presenta copias simples 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 las personas físicas, **C. Adán Natarén Ruíz y copropietario**, mediante Instrumento Público Número 33780, Libro 1324, de fecha 30 de marzo de 2004, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 29, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. Adán Natarén Ruíz** con clave **quien**.
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral **quien**.
4. Contrato de arrendamiento, de fecha 21 de julio de 2021, que suscriben **C. Adán Natarén Ruíz**, "el arrendador" y por otra parte **Haaz Servicios, S. C.**, representada por **C. María del Mar Haaz Diez** "el arrendatario".
5. Acredita su constitución la persona moral **Haaz Servicios, S. C.**, y la designación del representante legal, **C. María del Mar Haaz Diez**, mediante Escritura Pública Número 6554, volumen 80, de fecha 30 de septiembre de 1999, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 3 con sede en la ciudad de Córdoba, Veracruz, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
6. Pasaporte como identificación oficial de la representante legal, **C. María del Mar Haaz Diez**, con No. **quien**.
7. Licencia de Uso de Suelo anterior, no. de oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/1839/2024**, de fecha 19 de julio de 2024, expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.



ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Dr. Mario B. Remes no. 456, entre Delfino Valenzuela y Chalchihuecan, lote 09, manzana 15 perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Ver.

8. Anuencia de Protección Civil, oficio no. **DPCMVER/A/0916/2025**, de fecha 16 de junio de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
9. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **849 181 001 831**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
10. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de cuenta **27840**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento SAPI de C.V.
11. Plano de proyecto arquitectónico existente y reporte fotográfico del predio.
12. Recibo de pago folio 20250716/31/00019, de fecha 16 de julio 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 1, Reforma**, con vocación **Subcentro Urbano y Habitacional**, ID: **D01Z**, señalando una **densidad máxima 50viv/ha**; **donde es permitido el uso habitacional**: unifamiliar; **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 210%**, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos 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), 39 y 40 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, esta dirección expide la presente:

ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO

Para el predio ubicado en calle Dr. Mario B. Remes no. 456, entre Delfino Valenzuela y Chalchihuecan, lote 09, manzana 15 perteneciente al fraccionamiento Reforma 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 DE SERVICIOS EDUCATIVOS: EDUCACIÓN ELEMENTAL: GUARDERÍA**, señalando 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)**.





H. Veracruz, Ver., a 23 de julio de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2475/2025.

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Dr. Mario B. Remes no. 456, entre Delfino Valenzuela y Chalchihuecan, lote 09, manzana 15 perteneciente al fraccionamiento Reforma 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 apege a los reglamentos y disposiciones vigentes. Cuando se hubiere vencido el plazo de vigencia de la licencia de uso de suelo, sin haber obtenido licencia de construcción, el propietario podrá solicitar una actualización, la cual podrá variar con base en el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente; en caso de haber accedido a las autorizaciones posteriores y no haber modificado las premisas bajo las cuales se otorgó la licencia, no será necesario actualizarla.

El proyecto deberá proporcionar, **1 cajón de estacionamiento por cada 40.00m² de construcción**, con las medidas mínimas de 2.50x5.50m, de acuerdo con lo estipulado en la Licencia de Uso de Suelo anterior, oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/1839/2024**, de fecha 19 de julio de 2024, expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.

Esta Actualización 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 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

ARQ. MÓNICA DINORAH LUNA GAZCÓN
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ELABORÓ



MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO
Vo. Bo.

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





¡NUESTRO PUERTO. NUESTRA CASA.

US/2475/2025

US/2475/2025

17) - (USO)

789

CLAVE CATASTRAL

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

LICENCIA DE CONSTRUCCION	USO DE SUELO	LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS
--------------------------	--------------	---------------------------------

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.: _____ m ²
☐	FUSIÓN	lotes: _____	Superf.: _____ 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		

☐ 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

TOPOGRAFIA

CONSTANCIAS

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

Indicar si se encuentra en centro histórico: NO

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NO. OFICIAL: 456

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

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 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).



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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

FIRMA

SELLO DE RECEPCIÓN