



### Proyecto de Orden del Día

**Sesión Ordinaria que celebra el Honorable Ayuntamiento de Veracruz, el día 19 de Septiembre del año 2022, en punto de las 12:30 horas, en la Sala de Cabildo del Palacio Municipal, conforme a lo dispuesto por artículos 28, 29, 32, 36 fracción I, 37 fracción XI, 38 fracción I, 70 fracción I de la Ley Orgánica del Municipio Libre; 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 21 y 23 del Reglamento de Sesiones de Cabildo del Honorable Ayuntamiento de Veracruz; correspondiente al Acta Número 50.**

1. Lista de asistencia;
2. Declaración de quórum legal;
3. Aprobación del orden del día;
4. Discusión y aprobación, en su caso, del H. Cabildo de la petición efectuada por el C. [REDACTED], donde solicita el cambio de uso de suelo de la Reserva Ecológica Productiva 18, con vocación producción agropecuaria ID:R18; de acuerdo con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Veracruz, Ver., a INDUSTRIAL Y COMERCIAL: PLANTA CERVECERA, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de hasta 70%, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de hasta 1,260% y máximo 18 niveles de construcción (planta baja y 17 niveles); cabe señalar que el área de oficinas y producción cuenta con un máximo de 6 niveles mientras que el área de silos se proyecta con una altura máxima de 60 metros, proporcional a un edificio de 18 niveles, ubicado en [REDACTED], en las Congregaciones [REDACTED], del Municipio de Veracruz, Ver.; con una superficie total de 2,967,405.614 M2, según consta en la escritura número [REDACTED], inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número [REDACTED], Volumen [REDACTED] de fecha [REDACTED] de mayo de [REDACTED], con número de cuenta catastral [REDACTED].  
**REG. 4° - Mtro. Luis Campa (OBRAS PÚBLICAS).**
5. Asuntos Generales;
6. Discusión y aprobación, en su caso, del Acta número 50 de la presente Sesión Ordinaria; **SECRETARIO.**
7. Clausura.

**MTRO. JUAN CARLOS SALDAÑA MORÁN**  
**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO.**





2022 - 2025	SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO
14 SEP 2022	
RECIBIDO	
FIRMA	HORA 12:15

Veracruz, Ver. 14 de septiembre de 2022  
R4/0066/2022

Asunto: Solicitud punto de acuerdo

MTRO. JUAN CARLOS SALDANA MORAN  
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ  
PRESENTE.

Sean mis primeras líneas portadoras de un cordial saludo y con fundamento en los artículos 38, 39, 40, 43 y 44 de la Ley Orgánica del Municipio Libre; 39, 42, 44 y 45 del Bando de Gobierno del H. Ayuntamiento de Veracruz y 46 del Reglamento de Sesiones de Cabildo, le solicito su amable intervención a fin de que se incluya en el orden del día de la próxima Sesión de Cabildo, la siguiente propuesta:

Discusión y aprobación en su caso del H. Cabildo, de la petición efectuada por el C. [REDACTED] donde solicita el cambio de uso de suelo de la Reserva ecológica productiva 18, con vocación producción agropecuaria, ID: R18; de acuerdo con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Veracruz, Ver., a INDUSTRIAL Y COMERCIAL: PLANTA CERVECERA con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de hasta el 70%, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de hasta 1260% y máximo 18 niveles de construcción (planta baja y diecisiete niveles); cabe señalar que el área de oficinas y producción cuenta con un máximo de 6 niveles mientras que el área de silos se proyecta con una altura máxima de 60m, proporcional a un edificio de 18 niveles, ubicado en la [REDACTED] en las congregaciones el [REDACTED] del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de una superficie total de 2,967,405.614m2, según consta escritura número [REDACTED] inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número [REDACTED] volumen [REDACTED] de la primera sección, de fecha [REDACTED] con número de cuenta catastral [REDACTED]

En virtud de lo anterior, se adjunta 18 juegos de expedientes con la siguiente documentación:

- Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1997 /2022 para someter a aprobación en Sesión de Cabildo el cambio de uso de suelo
- Dictamen técnico de la comisión de Asentamientos Humanos, Fraccionamientos, Licencias y Regularización de la Tenencia de la Tierra.
- Copia del oficio de solicitud signado por el representante legal.
- Copia del formato multitrámite con croquis de localización.
- Copia de la Escritura Pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad.





- f) Copia de la cédula catastral.
- g) Copia del acta constitutiva que incluye poder notarial.
- h) Copia de la identificación oficial del representante legal.
- i) Copia de la constancia de zonificación.
- j) Croquis de ubicación (foto de google y copia del alineamiento y número oficial).
- k) Copia de la memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.
- l) Fotografías del predio.
- m) Anteproyecto arquitectónico.

Sin otro particular al cual referirme, me reitero a sus apreciables órdenes.

ATENTAMENTE  
"Nuestro Puerto. Nuestra Casa"

C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERON  
REGIDOR CUARTO  
DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ



c.c.p. Archivo





H. Veracruz, Ver., a 14 de septiembre del 2022  
Asunto: Dictamen Técnico

## DICTAMEN TÉCNICO DE LA COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, FRACCCIONAMIENTOS, LICENCIAS Y REGULARIZACIÓN DE TENENCIA DE LA TIERRA

**ASUNTO:** Aprobación en Sesión de Cabildo del Cambio de Uso de suelo para un predio Nevería Ex hacienda Santa Fe para la construcción de una PLANTA CERVECERA (uso INDUSTRIAL Y COMERCIAL): con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de hasta el 70%, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de hasta 1260% y máximo 18 niveles de construcción (planta baja y diecisiete niveles); cabe señalar que el área de oficinas y producción cuenta con un máximo de 6 niveles mientras que el área de silos se proyecta con una altura máxima de 60m, proporcional a un edificio de 18 niveles, ubicado en la

en las congregaciones del Municipio de Veracruz, Ver.

### ANTECEDENTES

Con base a la solicitud y documentación presentada por el Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Maestro Luis Román Campa Pérez a esta Regiduría Quinta Cuarta mediante oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/1997/2022** para someter a aprobación en Sesión de Cabildo el Cambio de Uso de suelo para un predio Nevería Ex hacienda Santa Fe, donde se pretende llevar a cabo la construcción de una planta cervecera, ubicado en la

en las congregaciones el del Municipio de Veracruz, Ver., me permito exponer lo siguiente:

### CONSIDERACIONES

- Según consta escritura número, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número volumen de la primera sección, de fecha, con número de cuenta catastral y una superficie total de 2,967,405.614m<sup>2</sup>.
- De acuerdo con 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 la Reserva ecológica productiva 18, con vocación producción agropecuaria, ID: R18, donde no aplica los usos habitacionales, mixto comercial y equipamiento; sin definir Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), niveles máximos ni





densidad máxima de viviendas por hectárea, lo anterior para los efectos y gestiones administrativas que estime pertinente; sin embargo, analizando el ante proyecto presentado para el predio en cuestion y mediante el analisis pertinente; de tal manera que la empresa denominada Compañía Cervecera de Veracruz, S. DE R. L. C.V., se apega al artículo 42 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, donde solicita el cambio de uso de suelo del predio en cuestión, en oficio recibido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano con fecha 07 de septiembre de 2022.

- Con el oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/1997/2022**, el Maestro Luis Román Campa Pérez, Director de Obras Públicas y Desarrollo urbano, hace entrega de la documentación relativa al proyecto promovido por la empresa Compañía Cervecera de Veracruz, S. DE R. L. C.V., que se detalla a continuación:
  1. Copia del Oficio de solicitud signado por el representante legal.
  2. Copia del Formato multitrámite con croquis de localizacion.
  3. Copia de la Escritura Pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
  4. Copia de la cédula Catastral.
  5. Copia de acta constitutiva que incluye poder notarial.
  6. Copia de la Identificación oficial del representante legal.
  7. Copia de la constancia de zonificacion.
  8. Croquis de ubicación (foto de Google y copia del alineamiento número oficial.
  9. Copia de la Memoria descriptiva del proyecto arquitectonico.
  10. Fotografias del predio.
  11. Fotografias del predio.

## FUNDAMENTO LEGAL

En términos de lo establecido en los artículos 39, 40 fracción VII y 51 de la Ley Orgánica del Municipio Libre, 42 fracción VII, 44 y 45 del Bando de Gobierno para el Municipio Libre de Veracruz, 44, 46, 50 y 51 del Reglamento de Sesiones de Cabildo.

## CONCLUSIÓN

Una vez analizada y revisada la documentación por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas en su oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/1997/2022**, esta **Comisión dictamina que dada la naturaleza del proyecto, es procedente para**







que en Sesión de Cabildo se someta a aprobación del Cuerpo Edilicio del H. Ayuntamiento de Veracruz, el cambio del uso de suelo para un predio Nevería Ex hacienda Santa Fe, para la construcción de una PLANTA CERVECERA (uso INDUSTRIAL Y COMERCIAL): con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de hasta el 70%, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de hasta 1260% y máximo 18 niveles de construcción (planta baja y diecisiete niveles); cabe señalar que el área de oficinas y producción cuenta con un máximo de 6 niveles mientras que el área de silos se proyecta con una altura máxima de 60m, proporcional a un edificio de 18 niveles, ubicado en la [REDACTED] [REDACTED] ruta 140, tramo [REDACTED] [REDACTED], en las congregaciones el [REDACTED] del Municipio de Veracruz, Ver., de conformidad con el artículo 43 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, que a la letra dice:

*"...Artículo 43. La aprobación se hará a través del Cabildo y deberá otorgarse por mayoría de votos, en la que se autoriza el cambio del uso de suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble, la cual deberá contener:*

- I. La referencia a los antecedentes que sustentan su aprobación*
- II. La identificación del predio o inmueble*
- III. La motivación y fundamentación en que se sustente dicha aprobación*
- IV. La determinación de que se autoriza el cambio solicitado*
- V. La normatividad para el aprovechamiento y ocupación del suelo, número de niveles, altura máxima de las edificaciones, si las hubiera accesos viales, número obligatorio de cajones de estacionamiento tanto públicos como privados en su caso*
- VI. Cuando corresponda, las restricciones de ocupación del predio de carácter Federal, Estatal y/o Municipal*
- VII. Lugar y fecha de expedición..."*

El presente dictamen no sustituye la obligación del área técnica solicitante de dar cumplimiento a las disposiciones legales que a los efectos haya lugar.

**COMISIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, FRACCCIONAMIENTOS, LICENCIAS Y REGULARIZACIÓN DE TENENCIA DE LA TIERRA**

**C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERÓN  
REGIDOR CUARTO**



Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1997/2022.

**ASUNTO:** Solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo de un predio rústico denominado Nevería de la ex Hacienda Santa Fe perteneciente del municipio de Veracruz, Ver.

**Uso solicitado:** Industrial: Planta Cervecera.  
**H. Veracruz, Ver., a 13 de septiembre de 2022.**

**C. LUIS ENRIQUE BELTRÁN CALDERÓN.**  
**REGIDOR IV**  
**DEL H AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ.**  
**PRESENTE**

Sean mis primeras líneas portadoras de un cordial saludo y al mismo tiempo le informo que, con fundamento en los artículos 49 y 51 del Bando de Gobierno para el Municipio Libre de Veracruz, hago de su conocimiento que esta Dirección a mi cargo, pretende someter a consideración y aprobación de cabildo la petición presentada por la empresa denominada **COMPAÑÍA CERVECERA DE VERACRUZ, S. DE R. L. C. V.**, representada en este acto por el C. [REDACTED], en la que solicita que el Cabildo autorice el cambio de uso de suelo para un **predio Nevería Ex hacienda Santa Fe** ubicado en la **Carretera Federal** [REDACTED], en las congregaciones [REDACTED], con una **superficie total de 2,967,405.614m<sup>2</sup>**, según consta en escritura pública Número [REDACTED] inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número [REDACTED], Volumen [REDACTED], de la primera sección, de fecha [REDACTED] y con número de cuenta catastral [REDACTED].

De acuerdo con **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 la **Reserva ecológica productiva 18**, con **vocación producción agropecuaria**, ID: R18; donde no aplican los usos habitacional, mixto, comercial y equipamiento; no están permitidos los usos industrial e infraestructura; sin definir Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), niveles máximos ni densidad máxima de viviendas por hectárea, lo anterior para los efectos y gestiones administrativas que estime pertinente.



Cabe señalar que, el **art. 42 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el municipio de Veracruz, Veracruz** define que: "...El interesado en **obtener la autorización para cambio de uso de suelo**, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de altura máxima permitida de un predio o un inmueble que no se acordó con el contenido del Programa de Desarrollo Urbano vigente, **deberá presentar solicitud al Municipio, a través de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, en la que precise el tipo de cambio que pretende realizar...**" y el art. 43 especifica que: "...La **aprobación se hará a través del Cabildo y deberá otorgarse por mayoría de votos**, en la que se autoriza el cambio del

ELIMINADO: Información de 9 espacios. FUNDAMENTO: Artículos 72 y 76 fracción II de la Ley Número 875 de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; Artículos 3 fraccións 12, 13, 14 y 42 de la Ley 316 de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave. MOTIVACIÓN: Protección de datos personales, en virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales e identificativos. (Nombre)  
veracruzmunicipio.gob.mx  
22/09/2022  
página 1 de 2



Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1997/2022.

**ASUNTO:** Solicitud para incluir en Sesión de Cabildo la petición de cambio de uso de suelo de un predio rústico denominado Neverfa de la ex Hacienda Santa Fe perteneciente del municipio de Veracruz, Ver.

**Uso solicitado:** Industrial: Planta Cervecera.  
**H. Veracruz, Ver., a 13 de septiembre de 2022.**

uso de suelo, de densidad o intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima permitida de un predio o inmueble...".

Para tal efecto, anexo a la presente 18 juegos de copias del expediente con la documentación que a continuación se desglosa:


1. Copia del oficio de solicitud signado por el representante legal.
2. Copia del formato multitrámite con croquis de localización.
3. Copia de la Escritura Pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
4. Copia de la cédula catastral.
5. Copia del acta constitutiva que incluye poder notarial.
6. Copia de la identificación oficial del representante legal.
7. Copia de la constancia de zonificación.
8. Croquis de ubicación (foto de google y copia del alineamiento y número oficial).
9. Copia de la memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.
10. Fotografías del predio.
11. Anteproyecto arquitectónico.

Dicha solicitud forma parte del proceso para llevar a cabo la **construcción de una planta cervecera** en el Municipio de Veracruz, Ver., de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el municipio de Veracruz, Veracruz. Sin otro particular, quedo de Usted.

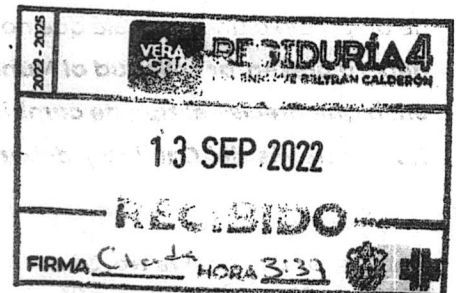
ATENTAMENTE

  
**MTRO. LUIS ROMÁN CAMPA PÉREZ**  
**DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS**  
**Y DESARROLLO URBANO**



  
c.c.p. Arg. Julio César Torres Sánchez. Subdirector de Desarrollo Urbano. Presente  
c.c.p. Arg. Adriana Josefina González Valle. Coordinadora de Ordenamiento Territorial. Presente  
c.c.p. Mtro. Jesús Román Santacruz Hernández. Coordinador Técnico de la SDDU. Presente  
c.c.p. Archivo/ Minutario  
LRCP/JCTS/AJGV

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



Fono: 00 174. P.H.