Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0476/2022
ASUNTO: Se emite **Regularización de Licencia CONDICIONADA de Uso de Suelo** para el predio ubicado en avenida Santa Fe número 1054 entre avenida Santa Fe y calle Orizaba, lote 36-M, manzana 001 cat. perteneciente al Parque Industrial Santa Fe (ejido Delfino Victoria) del Municipio de Veracruz, Ver.
Uso Comercial: Almacenamiento y distribución de productos perecederos lácteos.
Veracruz, Ver., a 07 de noviembre de 2022.

INMOBILIARIA GEMA MEXICANA, S. A. DE C. V.
C. [redacted]
PRESENTE

INDUSTRIAS COR, S. A. DE C. V.
C. [redacted]
PRESENTE

El que suscribe Maestro Luis Román Campa Pérez, en mi carácter de Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, de conformidad con el nombramiento de fecha siete de enero de dos mil veintidós, debidamente expedido por la Lic. Patricia Lobeira Rodríguez Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de Veracruz, con fundamento en los artículos 115 fracción V incisos a), b), d) y g) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 fracciones II, III y XI de la Ley General de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 68 y 71 de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 8 fracción I incisos b), c), j) y k), de la Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 73 Bis. y 73 Ter. de la Ley Orgánica del Municipio Libre; 142, 143 y 146 del Reglamento 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 b), c), g) y h), 35, 38, 39 y 40 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz; 6 del Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz y 44 fracción IV del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave; visto para determinar la **Regularización de Licencia CONDICIONADA de Uso de Suelo** correspondiente al expediente DOPDU/SDDU/OT/US/0476/2022.

CONSIDERANDO QUE:

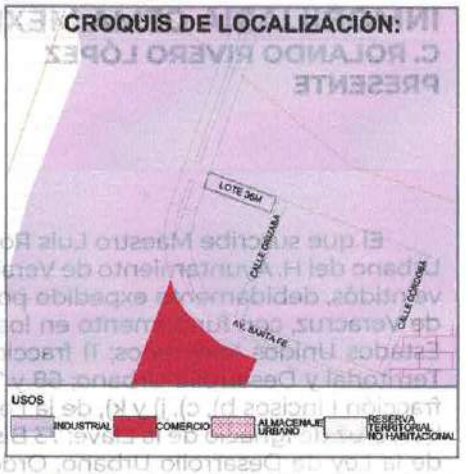
PRIMERO.- Con fecha 31 de octubre de 2022, fue ingresada por Ventanilla Única la solicitud signada por **Inmobiliaria Gema Mexicana, S. A. de C. V.,** representado por **C.** [redacted] para el predio ubicado en avenida Santa Fe número 1054 entre avenida Santa fe y calle Orizaba, lote 36-M, manzana 1 perteneciente al Parque Industrial Santa Fe, Ejido Delfino Victoria del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **1,493.00m²**, según consta en Escritura Pública Número [redacted], inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número [redacted], volumen [redacted], de la [redacted], de fecha [redacted] y con número de cuenta catastral [redacted] quien arrenda la superficie **total** a **Industrias Cor, S. A. de C. V.**, representada por **C.** [redacted] quien destina el predio para **Uso comercial: Almacenamiento y distribución de productos perecederos lácteos.**

SEGUNDO.-Una vez constatado en la Actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Área Logística Portuaria de la Ciudad de Veracruz, publicado en la Gaceta Oficial del Estado con número extraordinario 10, tomo CXCVII, el 05 de enero de 2018 e inscrito en el Registro Público de la propiedad de esta Ciudad, bajo número 170, volumen 09 de la sección VI de fecha 11 de octubre de 2018, el predio referido cuenta con un uso **Industrial**, que se define como el área que contiene edificaciones e instalaciones para la actividad industrial; **donde es compatible el uso de Infraestructura y Almacenaje Urbano, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) máximo de 60% y con un Coeficiente de utilización de Suelo (CUS) de 120% equivalente a 2 niveles máximo de construcción (planta baja y un nivel).**

TERCERO.-El promovente o propietario presenta copias 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 la persona moral, **Inmobiliaria Gema Mexicana, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Número [redacted], Volumen [redacted], de fecha [redacted], pasada ante la fe de la Notaría Pública No. [redacted] con sede en la ciudad de [redacted] debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su personalidad la empresa denominada, **Inmobiliaria Gema Mexicana, S. A. de C. V.**, mediante Instrumento número [redacted], Volumen [redacted] de fecha [redacted], pasada ante la fe de la Notaría Pública no. [redacted], con sede en la ciudad de [redacted] debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:



3. Poder General para pleitos y cobranzas y administración que otorga **Inmobiliaria Gema Mexicana, S. A. de C.V.,** a favor de **C.** [redacted] mediante Escritura Número [redacted] Tomo [redacted] de fecha [redacted], pasada ante la fe de la Notaría Pública no. [redacted] con sede en la ciudad de Santiago de [redacted]
4. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C.** [redacted] con clave [redacted]
5. Contrato de arrendamiento, de fecha [redacted], que suscriben **Inmobiliaria Gema Mexicana, S. A. de C. V.**, representada por **C.** [redacted] "el arrendador" y por otra parte **Industrias Cor, S. A. de C. V.**, representada por **C.** [redacted] "el arrendatario".
6. Acredita su personalidad la empresa denominada, **Industrias Cor, S. A. de C. V.**, mediante Instrumento número [redacted] Volumen [redacted] de fecha [redacted], pasada ante la fe de la Notaría Pública no. [redacted] con sede en la ciudad de [redacted], debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
7. Poder General para pleitos y cobranzas y administración que otorga **Industrias Cor, S. A. de C. V.,** a favor de **C.** [redacted] mediante Escritura Número [redacted] Tomo [redacted] de fecha [redacted] pasada ante la fe de la Notaría Pública no. [redacted] con sede en la ciudad de Santiago de [redacted]
8. Comprobante de pago del impuesto predial 2022, con número de cuenta catastral [redacted]
9. Constancia de zonificación, oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/0304/2022**, de fecha 12 de agosto de 2022, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
10. Alineamiento y Número oficial folio **A-1026/22**, de fecha 10 de agosto de 2022, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
11. Constancia de no infraestructura, número de oficio **DPC-0319/2016**, de fecha 03 de junio de 2016, expedida por Sistema de Agua y Saneamiento (SAS).
12. Título de Concesión Número **10VER159719/28EMDA17**, otorgado a Promotora de Desarrollos e Ingeniería, S. A. de C. V., para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales del subsuelo por un volumen de **100000.00m³** anuales, por un plazo de 30 años, a partir del 11 de noviembre de 2006.
13. Título de Concesión Número **10VER159882/28EMDA17**, otorgado a Promotora de Desarrollos e Ingeniería, S. A. de C. V., para descargar aguas residuales por un volumen de **80000m³** anuales, por un plazo de 30 años, a partir del 19 de diciembre de 2017.
14. Recibo de abastecimiento de agua potable y servicio de tratamiento de aguas negras, no. de folio. [redacted] de fecha 29 de agosto de 2022 expedido por Promotora de Desarrollos e Ingeniería, S. A. de C. V.
15. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio [redacted] expedido por Comisión Federal de Electricidad.
16. Plano de proyecto arquitectónico existente, memoria descriptiva, croquis de ubicación y fotografías del predio.

RESUELVE
AUTORIZACIÓN CONDICIONADA CON CARÁCTER: <u>POSITIVO</u>

PRIMERO.-El predio ubicado en avenida Santa Fe número 1054 entre avenida Santa fe y calle Orizaba, lote 36-M, manzana 1 perteneciente al Parque Industrial Santa Fe, Ejido Delfino Victoria 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.

SEGUNDO.-Se otorga la **REGULARIZACIÓN DE LICENCIA CONDICIONADA DE USO DE SUELO,** específicamente para la ocupación de **<u>USO COMERCIAL: ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE PRODUCTOS PERECEDEROS LÁCTEOS,</u> señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de hasta 60% y con un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 120%, permitidos 2 niveles máximos de construcción (planta baja y un nivel).**

TERCERO.-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; no es Licencia de Construcción ni autoriza algún tipo de obra.

CUARTO.-Tendrá **vigencia de 11 meses 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.

QUINTO.-El proyecto deberá proporcionar **1 cajón de estacionamiento por cada 100.00m² para industria sin producción y/o transformación de materia**, de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.

SEXTO.-El presente documento no lo exime del cumplimiento de los requisitos técnicos que a continuación se expresan:

a) Acatar con las disposiciones contenidas en el Reglamento de la Ley que Regula las Construcciones Públicas y Privadas del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.
b) Acatar con las disposiciones contenidas en la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.
c) Acatar la Ley de Protección Civil y la Reducción del Riesgo de Desastres para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

SÉPTIMO.-En virtud de lo anterior descrito, **CONTARÁ CON UN PLAZO DE 11 MESES,** contados a partir de la fecha del otorgamiento de este documento, **para solicitar la actualización al presentar:**

1. **Dictamen de Riesgo y Vulnerabilidad por Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Protección Civil.**
2. **Resolutivo en materia de Impacto Ambiental expedido por la autoridad competente.**
3. **Dictamen de Integración Vial.**
4. **Constancias de no afectación o salvaguarda de derechos generados por instalaciones de PEMEX, CFE, CONAGUA y constancia de no afectación de vestigios arqueológicos emitido por el INAH.**

Sin más por el momento, me despido de usted.

ATENTAMENTE

2022 - 2025
VERA CRUZ
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

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

c.c.p. Arq. Julio César Torres Sánchez. Subdirector de Desarrollo Urbano. Presente
c.c.p. Arq. 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/mdlg/bar

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

US/0476/202

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: US/0476/2021 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TDU-CUSO-160

NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO:

DATOS DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

BAJO NÚMERO	TOMO	DIA	MES	AÑO	Z. REG.

CLAVE CATASTRAL

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

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: ____
- [ ] REMODELACION 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
- [x] 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: ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCION DE PRODUCTOS Indicar si se encuentra en centro histórico: ____

DOMICILIO: (AVENIDA SANTA FE) PERECEDEROS LACTEOS. NÚMERO OFICIAL: 1059

ENTRE CALLES: AVENIDA SANTA FE Y CALLE ORIZABA MUNICIPIO: VERACRUZ

LOTE NÚMERO: 36-M MANZANA: 001 NUMERO DE VIVIENDAS: ____

COLONIA: PARKE INDUSTRIAL SANTA FE (EJIDO DELFINO VICTORIA)

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA GEMA MEXICANA SA DE CV

DOMICILIO: [redacted] NO. OFICIAL: [redacted]

COLONIA: [redacted] RFC: [redacted] CURP.: ____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: [redacted] NOMBRE DEL CONTACTO: [redacted]

CORREO ELECTRÓNICO: [redacted]

TELÉFONO LOCAL: [redacted]

CELULAR: [redacted]

Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno: [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: ____

CELULAR: ____

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 CÁLCULO 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

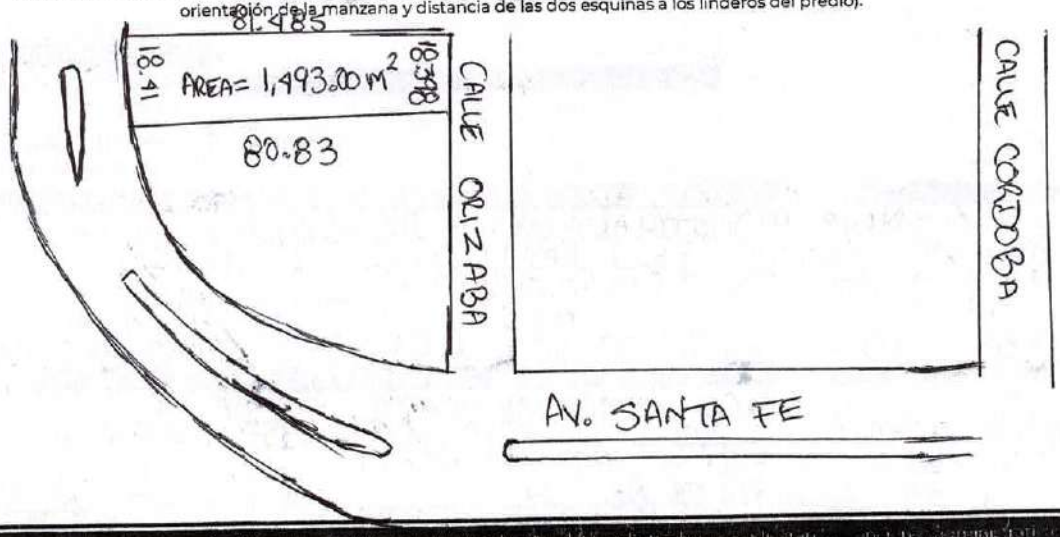
NOMBRE O RAZON SOCIAL:
DOMICILIO: NO. OFICIAL:
COLONIA: RFC: CURP.:
CEDULA PROFESIONAL: REGISTRO MUNICIPAL: REGISTRO S.S.A.
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:
CORREO ELECTRONICO:
TELEFONO LOCAL:
CELULAR:
FIRMA

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).



Bajo protesta de decir verdad, manifiesto que los datos aquí asentados son ciertos y que he cumplido con los requisitos técnicos y reglamentarios aplicables. Lo anterior, para que surta efectos ante esta autoridad y sin perjuicio de las penas en que incurran aquellos que se conduzcan con falsedad ante autoridades distintas a los Ayuntamientos. Lo anterior, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con el artículo 38 fracción I del Código Número 53 de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, y en observancia 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
TRÁMITES Y LICENCIAS
31 OCT 2022
RECIBIDO 2:19 pm
COORDINACIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS
FIRMA
SELLO DE RECEPCIÓN