



NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2307/2025.

PRESENTE

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

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio rústico denominado "Nevería" de la Ex Hacienda Santa Fe ubicado en la carretera federal Xalapa-Veracruz, ruta 140, tramo Tamarindo- Veracruz, km. 88+500, en las Congregaciones El Pando y Paso San Juan del Municipio de Veracruz, Ver.

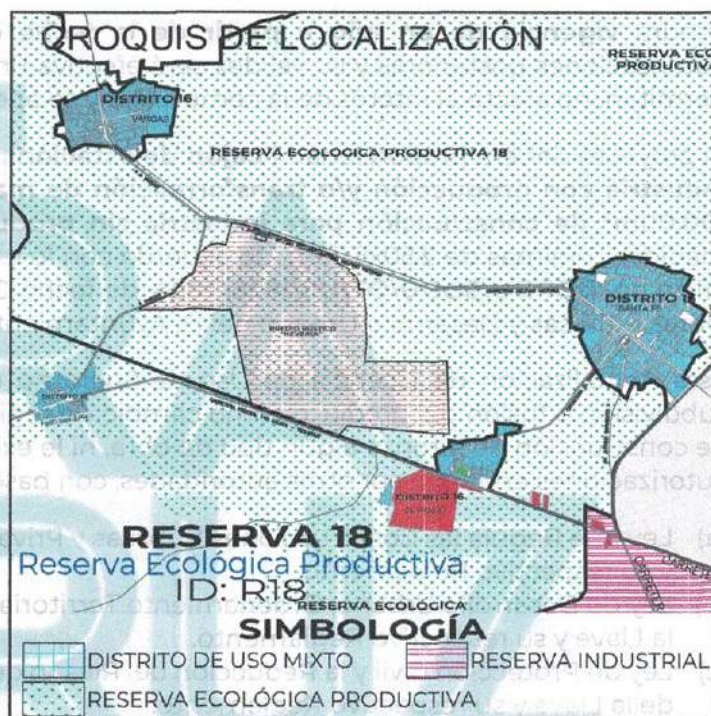
7. Dictamen Técnico de Riesgo por Uso de Suelo en Materia de Protección Civil referente al proyecto denominado "Construcción y Operación de Planta Cervecera Etapa 2 de Desarrollo", no. de oficio **SPC/DGPYR/VyR/D-111/2024**, de fecha 12 de junio de 2024, expedido por la Secretaría de Protección Civil del Estado de Veracruz.
8. Dictamen Técnico de Riesgo por Uso de Suelo en Materia de Protección Civil referente al proyecto denominado "Construcción y Operación de una Planta Cervecera Etapa 3 de Desarrollo-Fase A", no. de oficio **SPC/DGPYR/VyR/D-145/2024**, de fecha 09 de julio de 2024, expedido por la Secretaría de Protección Civil del Estado de Veracruz.
9. Dictamen Técnico de Riesgo por Uso de Suelo en Materia de Protección Civil referente al proyecto denominado "Construcción y Operación de una Planta Cervecera Etapa 3 de Desarrollo-Fase C", no. de oficio **SPC/DGPYR/VyR/D-296/2024**, de fecha 15 de noviembre de 2024, expedido por la Secretaría de Protección Civil del Estado de Veracruz.
10. Dictamen Técnico de Riesgo por Uso de Suelo en Materia de Protección Civil referente al proyecto denominado "Construcción y Operación de una Planta Cervecera Etapa 4 de Desarrollo", no. de oficio **SPC/DGPYR/VyR/D-315/2024**, de fecha 13 de diciembre de 2024, expedido por la Secretaría de Protección Civil del Estado de Veracruz.
11. Dictamen Técnico de Riesgo por Uso de Suelo en Materia de Protección Civil referente al proyecto denominado "Construcción y Operación de una Planta Cervecera Etapa 5 de Desarrollo", no. de oficio **SPC/DGPYR/VyR/D-239/2024**, de fecha 14 de octubre de 2024, expedido por la Secretaría de Protección Civil del Estado de Veracruz.
12. Aprobación del Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable relativo al proyecto de "Construcción y Operación de una Planta Cervecera Etapa 1", no. de oficio **DGDUOT/0420/2023**, de fecha 19 de mayo de 2023, expedido por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Veracruz.
13. Aprobación del Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable relativo al proyecto de "Construcción y Operación de una Planta Cervecera Etapa 2 polígono 1 y 2 y Etapa 3 Fase A", no. de oficio **DGDUOT/0965/2023**, de fecha 08 de septiembre de 2023, expedido por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Veracruz.
14. Aprobación del Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable relativo al proyecto de "Construcción y Operación de una Planta Cervecera Etapa 5", no. de oficio **DGDUOT/1407/2023**, de fecha 12 de diciembre de 2023, expedido por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Veracruz.
15. Aprobación del Dictamen de Incorporación e Impacto Vial, no. de oficio **SCT-6.29-3338**, de fecha 31 de agosto 2022, expedido por el Centro SCT Veracruz, de la Subdirección de Obras de la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes.
16. Carta de Factibilidad de suministro de energía eléctrica, no. consecutivo **M-DJ060-PLA0592-/2022**, de fecha 08 de abril de 2022, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
17. Transmisión de derechos de Título de Concesión **B00.805.02.385-2023**, de fecha 11 de agosto de 2023, para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales subterráneas, por un volumen anual de **798,566.8000m³**, número único de título **847603**.
18. Transmisión de derechos de Título de Concesión **B00.805.02.373-2023**, de fecha 20 de octubre de 2023, para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales subterráneas, por un volumen anual de **1,436,348.0000m³**, número único de título **845855**.
19. Transmisión de derechos de Título de Concesión, de fecha 14 de agosto de 2023, para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales subterráneas, por un volumen anual de **1,069,000.0000m³**, número único de título **845850**.

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio rústico denominado "Nevería" de la Ex Hacienda Santa Fe ubicado en la carretera federal Xalapa-Veracruz, ruta 140, tramo Tamarindo- Veracruz, km. 88+500, en las Congregaciones El Pando y Paso San Juan del Municipio de Veracruz, Ver.

20. Transmisión de derechos de Título de Concesión **B00.805.02.913-2022**, de fecha 25 de octubre de 2022, para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales subterráneas, por un volumen anual de **150,000.0000m³**, número único de título **847660**.
21. Transmisión de derechos de Título de Concesión **B00.805.02.2.-0761/2024**, de fecha 08 de agosto de 2024, para descargar aguas residuales por un volumen anual de **1,501,123.00m³**, número único de título **10VER162298/28FMDA24**.
22. Plano de proyecto arquitectónico existente, croquis de localización y reporte fotográfico del predio.
23. Recibo de pago folio 20250416/17/00034, de fecha 16 de abril de 2025.

Una vez constatado 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 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 **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)**, **niveles máximos ni densidad máxima de viviendas por hectárea**.

En Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada por el Honorable Cabildo de este Ayuntamiento de Veracruz, Ver., de fecha 19 de septiembre del año 2022, se aprobó en el acta número 50, autorizar el "**cambio de uso de suelo de Reserva Ecológica Productiva 18, con vocación producción agropecuaria ID: R18, a industrial y comercial para la construcción de una planta cervecera**, con un coeficiente de ocupación de uso de suelo (COS) de hasta 70%, un coeficiente de utilización de suelo (CUS) de hasta 1260% y máximo de 18 niveles de construcción (planta baja y 17 niveles)", para la construcción del proyecto "**planta cervecera**". Por modificación puntual al Programa de Ordenamiento Urbano vigente, con fundamento en el Artículo 77, de la Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, en relación con los Artículos 135, 136, 137 y 138 del Reglamento de la referida Ley.



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:



H. Veracruz, Ver., a 22 de abril de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2307/2025.

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio rústico denominado "Nevería" de la Ex Hacienda Santa Fe ubicado en la carretera federal Xalapa-Veracruz, ruta 140, tramo Tamarindo- Veracruz, km. 88+500, en las Congregaciones El Pando y Paso San Juan del Municipio de Veracruz, Ver.

ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO

Para el predio rústico denominado "Nevería" de la Ex Hacienda Santa Fe ubicado en la carretera federal Xalapa-Veracruz, ruta 140, tramo Tamarindo- Veracruz, km. 88+500, en las Congregaciones El Pando y Paso San Juan 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 INDUSTRIAL Y COMERCIAL: PLANTA CERVECERA**, señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 70% y con un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 1260%, equivalente a 18 niveles máximos de construcción (planta baja y diecisiete niveles).

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.

El proyecto deberá proporcionar, **1 cajón de estacionamiento por cada 50.00m² de construcción para industria con producción y/o transformación de materia y/o 1 cajón de estacionamiento por cada 100.00m² de construcción para industria sin producción y/o transformación de materia**, 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/1626/2024**, de fecha 02 de abril 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:

- Ley que Regula las Construcciones Públicas y Privadas del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su respectivo Reglamento.
- Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su respectivo Reglamento.
- 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 GARCÍA
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARQ. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

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

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



FIRMA

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

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

EN INSTALACIONES

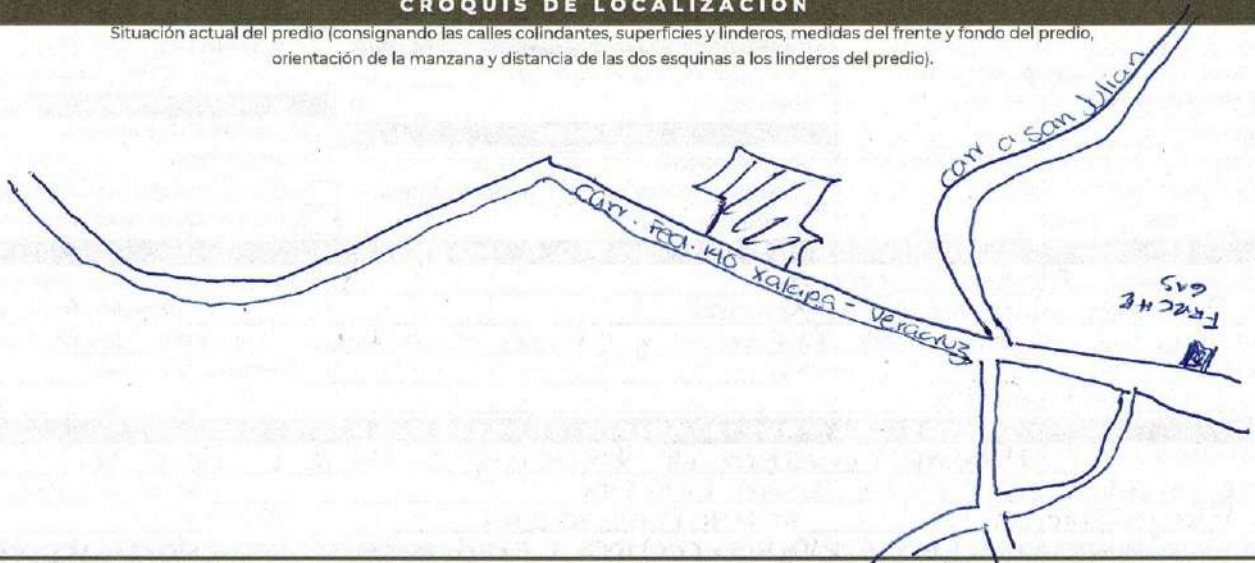
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

EN DISEÑO URBANO

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

CROQUIS DE LOCALIZACION

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, si los informes o declaraciones proporcionados por el particular resultan falsos, se aplicaran las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicios de las penas en que incurran aquellos que se conduzcan con falsedad de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. La actuación administrativa de la autoridad y 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@veracruzmunipio.gob.mx así como en el área de recepción de las

