



H. Veracruz, Ver., a 31 de julio de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2494/2025.

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Miguel Alemán número 2260, lote 017 catastral, manzana 085 catastral perteneciente al predio rústico Malibrán del Municipio de Veracruz, Ver.

CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES AZTECA, S. A. DE C. V.

C. JUAN PABLO GONZÁLEZ ROSETE

PRESENTE

BEBIDAS PURIFICADAS, S. DE R. L. DE C. V.

C. NAYELI HERNÁNDEZ PULIDO

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 **Regularización de Licencia de Uso de Suelo**, de fecha 24 de julio de 2025, signada por **Bebidas Purificadas, S. de R.L. de C.V.**, representada por la **C. Nayeli Hernández Pulido**, quien toma en arrendamiento la superficie total del predio, propiedad de **Construcciones Industriales Azteca, S. A. de C. V.**, representada por **C. Juan Pablo González Rosete**, ubicado en avenida Miguel Alemán número 2260, lote 017 catastral, manzana 085 catastral perteneciente al predio rústico Malibrán del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura Pública Número 3267 inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo Número 10263, volumen 514, de la sección primera, de fecha 09 de diciembre de 2022; con número de cuenta catastral [REDACTED]; quien manifiesta destinar el predio para **Uso Comercial: Almacenamiento, centro de distribución, oficinas y local comercial para renta**.

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:

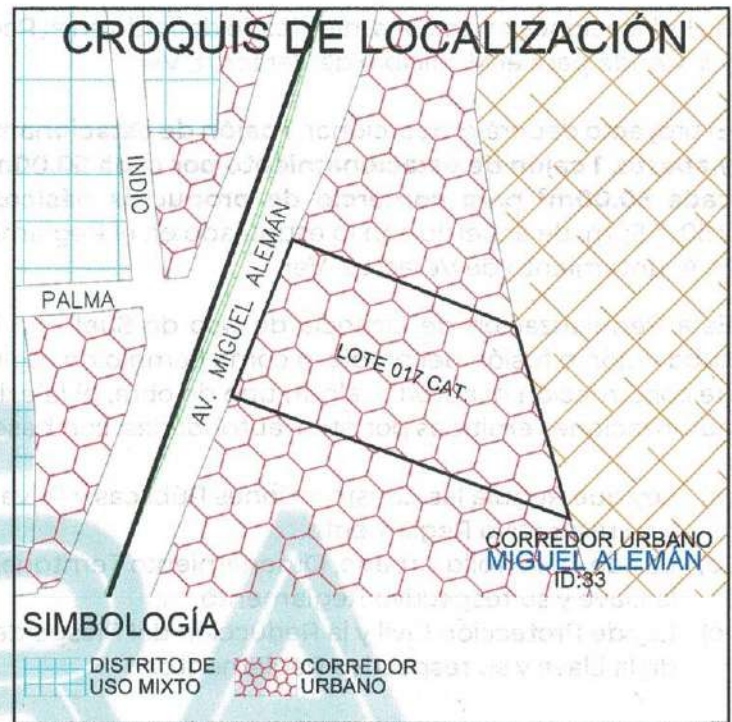
1. Se acredita en propiedad de la persona moral **Construcciones Industriales Azteca, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número 3267, Volumen 34, de fecha 29 de noviembre del 2022, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 11, con sede en la ciudad de Tlacotalpan, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la empresa denominada, **Construcciones Industriales Azteca, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número 3193, Volumen 34, de fecha 29 de agosto de 2022, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 11, con sede en la ciudad de Tlacotalpan, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Poder que otorga **Construcciones Industriales Azteca, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Juan Pablo González Rosete**, mediante Escritura Pública Número 3360, Libro 36, de fecha 21 de junio de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 11, con sede en la ciudad de Tlacotalpan, Veracruz.
4. Credencial para votar, como identificación oficial del representante legal, **C. Juan Pablo González Rosete**; con clave [REDACTED].
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con clave catastra [REDACTED].



ASUNTO: Se emite **REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO** para el predio ubicado en avenida Miguel Alemán número 2260, lote 017 catastral, manzana 085 catastral perteneciente al predio rústico Malibrán del Municipio de Veracruz, Ver.

abastos y servicios urbanos; **uso industrial** a nivel ligero y **no está permitido el uso industrial** a nivel mediano ni pesado; **es permitido el uso de infraestructura**: para antenas, telecomunicación y radiodifusión y **está condicionado** el uso para red eléctrica, red de agua potable, red de drenaje sanitario, red de gas y clasificación de residuos sólidos o material recuperable no perecedero u orgánico, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) de **hasta 80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) **hasta de 560%**, equivalente a **7 niveles máximo de construcción (planta baja y seis 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), 41 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, esta dirección expide la presente:



REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO

Para el predio ubicado en avenida Miguel Alemán número 2260, lote 017 catastral, manzana 085 catastral perteneciente al predio rústico Malibrán 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: ALMACENAMIENTO, CENTRO DE DISTRIBUCIÓN, OFICINAS Y LOCAL COMERCIAL PARA RENTA**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) **hasta de 80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) **hasta de 560%**, equivalente a **7 niveles máximo de construcción (planta baja y seis 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.

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





H. Veracruz, Ver., a 31 de julio de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2494/2025.

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Miguel Alemán número 2260, lote 017 catastral, manzana 085 catastral perteneciente al predio rústico Malibrán del Municipio de Veracruz, Ver.

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 100.00m² para almacenamiento y abasto, 1 cajón de estacionamiento por cada 50.00m² para oficinas, 1 cajón de estacionamiento por cada 50.00m² para comercio de productos básicos y de servicios**, con las medidas mínimas de 2.50x5.50m, de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.

Esta Regularización 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 GAZCON **DIR. SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO**
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ELABORÓ

Vo. Bo.

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



FIRMA

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

NOMBRE O RAZÓN 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 RAZÓN 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

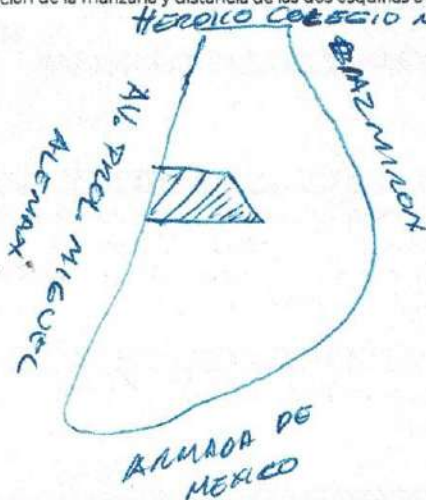
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZÓN 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 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, si los informes y declaraciones proporcionados por el particular resultan falsos, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes sin perjuicio 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

2025 02

VERACRUZ

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

TRANSACCIONES Y LICENCIAS

11/14/2025 2025

RECIBIDO

SUBDIRECCIÓN DE TRANSACCIONES Y LICENCIAS

SELLO DE RECEPCIÓN

FIRMA _____

HORA _____