



H. Veracruz, Ver., a 07 de agosto de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2509/2025.

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en km 8+519 de la carr. Fed. 180 Veracruz-Coatzacoalcos, tres fracciones del predio rústico denominado "La Malinche", y el predio rústico denominado "Cabo Verde y Caños de Santa Rita" de la Congregación Caños de Santa Rita y Cabo Verde del Municipio de Veracruz, Ver.

NESTLÉ MÉXICO S.A. DE C.V.

**C. HERIBERTO PLUMA MOLINA
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 31 de julio de 2025, signada por **Nestlé México, S. A. de C. V.**, representada por **C. Heriberto Pluma Molina**, para el predio ubicado en kilómetro 8+519 de la Carretera Federal 180 Veracruz-Coatzacoalcos, tres fracciones del predio rústicos denominado "La Malinche", y el predio rústico denominado "Cabo Verde y Caños de Santa Rita" de la Congregación Caños Santa Rita y Cabo Verde del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 12895, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 9698, volumen 485, de la sección primera, de fecha 31 de octubre de 2024, y con número de cuenta catastral [REDACTED]; el cual manifiesta destinar para **Uso Industrial: Planta procesadora de alimentos**; y considerando que:

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, denominada **Nestlé México, S. A. de C. V.** y la rectificación de superficie, medidas y colindancias, mediante Escritura pública número 12891, libro 286, de fecha 28 de octubre de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 8, de la Décima Segunda Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Coatepec, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral **Nestlé México, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 23594, de fecha 06 de mayo de 1998, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 184, con sede en la ciudad de México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Poder que otorga **Nestlé México, S. A. de C. V.** a favor de **C. Heriberto Pluma Molina**, mediante Escritura pública número 30622, volumen 1086, de fecha 12 de febrero de 2018, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 184, con sede en la ciudad de México.
4. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Heriberto Pluma Molina**, con clave [REDACTED].
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED].
6. Licencia de Uso de Suelo anterior, oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/1682/2024**, de fecha 03 de mayo de 2024, expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.



H. Veracruz, Ver., a 07 de agosto de 2025.

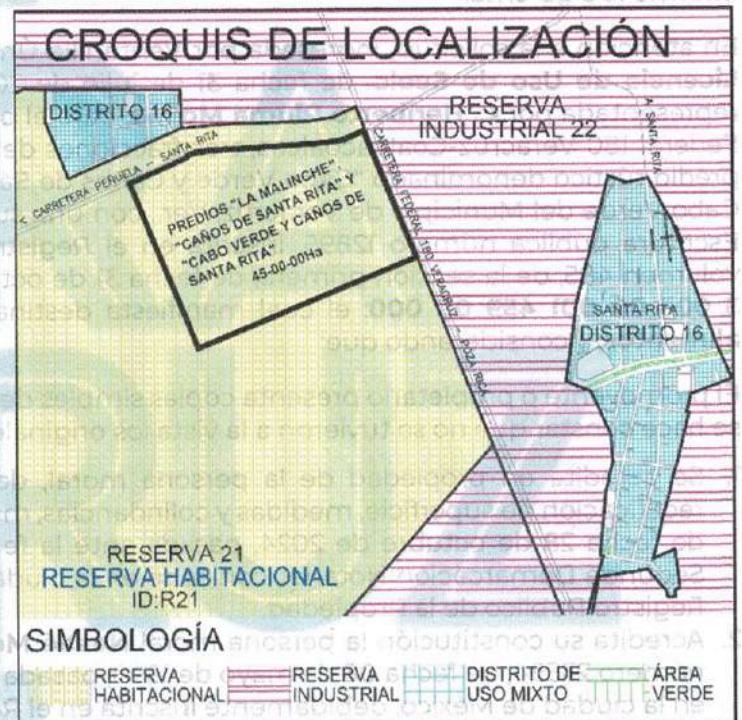
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2509/2025.

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en km 8+519 de la carr. Fed. 180 Veracruz-Coatzacoalcos, tres fracciones del predio rústico denominado "La Malinche", y el predio rústico denominado "Cabo Verde y Caños de Santa Rita" de la Congregación Caños de Santa Rita y Cabo Verde del Municipio de Veracruz, Ver.

7. Dictamen Técnico de Riesgo por Uso de Suelo en materia de Protección Civil, oficio no. **SPC/DGPyR/VyR/D-106/2025**, de fecha 24 de abril de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
8. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **848 201 200 759**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
9. Título de Concesión número **10VER159919**, emitido el 15 de enero de 2021, otorgado a Nestlé México, S. A. de C. V., para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales subterráneas por un volumen anual de 712,086.00m³, otorgado por la Comisión Nacional de Agua (CONAGUA).
10. Título de Concesión número **833720**, emitido el 25 de noviembre de 2020, otorgado a Nestlé México, S. A. de C. V., para descargar aguas residuales en cuerpos receptores propiedad de la Nación: 219,000.00m³, otorgado por la Comisión Nacional de Agua (CONAGUA).
11. Plano de proyecto arquitectónico existente y reporte fotográfico del predio.
12. Recibo de pago folio 20250731/57/00030, de fecha 31 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 **Reserva 21, Reserva Habitacional**, con vocación **Habitacional**, ID: **R21**, señalando una **densidad máxima hasta de 160viv/ha; donde es permitido el uso habitacional: unifamiliar y multifamiliar; uso mixto medio: con base en los niveles permisibles, hasta el 50% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional uso comercial a nivel distrito: comercio y servicios especializados que sirven a un distrito, siempre y cuando, no genere impacto urbano o ambiental negativo a la zona en la que se ubique; uso de equipamiento para vialidad local, donde no está permitido el uso industrial y el uso para infraestructura se encuentra condicionado; con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 70% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 350%, equivalente a 5 niveles máximo de construcción (planta baja y cuatro 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:



ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en km 8+519 de la carr. Fed. 180 Veracruz-Coatzacoalcos, tres fracciones del predio rústico denominado "La Malinche", y el predio rústico denominado "Cabo Verde y Caños de Santa Rita" de la Congregación Caños de Santa Rita y Cabo Verde del Municipio de Veracruz, Ver.

ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO

Para el predio ubicado en kilómetro 8+519 de la Carretera Federal 180 Veracruz-Coatzacoalcos, tres fracciones del predio rústicos denominado "La Malinche", y el predio rústico denominado "Cabo Verde y Caños de Santa Rita" de la Congregación Caños Santa Rita y Cabo Verde 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: PLANTA PROCESADORA DE ALIMENTOS**, señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 70%, con un Coeficiente de utilización de Suelo (CUS) hasta de 1190%, equivalente a 17 niveles máximo de construcción (planta baja y dieciséis 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 para industrias con 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/1682/2024**, de fecha 03 de mayo 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 GARCÓN
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO

TERRITORIAL
ELABORÓ



MTA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

Vo. Bo.





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

US/2509/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: US/2509/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-000
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 804

**DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**

CLAVE CATASTRAL

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

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

- ☐ VECES m²
☐ INICIO DE OBRA PARCIAL 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:
☐ ADECUACIÓN DE LOCAL COMERCIAL m²
☐ PERMISO REMODELACIÓN FACHADA m²
☐ RUPTURA Y REPOSICIÓN DE BANQUETA Y/O VIALIDAD POR OBRAS Y/O INTRODUCCIÓN DE SERVICIOS
tipo de obra: long.: ml
☐ COLOCACIÓN DE MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN, TAPIALES, ETC.
 días: longitud. ml

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.: 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: USO INDUSTRIAL Y PLANTA PROCESADORA DE ALIMENTOS Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
DOMICILIO: CARRETERA FEDERAL 180 KM+519 NÚMERO OFICIAL:
ENTRE CALLES: MUNICIPIO:
LOTE NÚMERO: MANZANA: NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: CONGREGACIÓN CAÑOS DE SANTA RITA Y CABO VERDE MUNICIPIO DE VERACRUZ

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: HERIBERTO PLUMA MOLINA
DOMICILIO: NO. OFICIAL:
COLONIA: RFC: CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRÓNICO: Bajo protesta de decir verdad, juro que
TELÉFONO LOCAL: el inmueble no se encuentra en
CELULAR: estado litigioso alguno

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: ARQ. SOSTENES NEFI BLANCO VASQUEZ
DOMICILIO: NO. OFICIAL:
COLONIA: RFC: CURP:
CÉDULA PROFESIONAL: 10889788 REGISTRO MUNICIPAL: PRO-BAUS-243-22 REGISTRO S.S.A. DPRS-807
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:
CORREO ELECTRÓNICO:
TELÉFONO LOCAL:
CELULAR:

**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 CÁLCULO 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 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 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

