



H. Veracruz, Ver., a 10 de septiembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2578/2025.

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en carretera federal Veracruz-Xalapa km 94+056, lote 922 cat., manzana 008 cat. perteneciente al ejido del poblado Delfino Victoria del Municipio de Veracruz, Ver.

MOLINOS AZTECA, S. A. DE C. V.
C. CARLOS ENMANUEL DELFÍN ROMÁN
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 03 de septiembre de 2025, signada por **Molinos Azteca de Veracruz, S. A. de C. V.**, representada por **C. Carlos Enmanuel Delfín Román**, para el predio ubicado en carretera federal Veracruz-Xalapa km 94+056, lote 922 cat., manzana 008 cat. perteneciente al ejido del poblado Delfino Victoria del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura Pública Número 14973 inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo Número 14034 Volumen 351, de la sección primera, de fecha 01 de diciembre de 1998; con número de cuenta catastral [REDACTED] el cual manifiesta destinar para **Uso Industrial**; 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, **Molinos Azteca de Veracruz, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número 14973, Volumen 136, de fecha 17 de noviembre de 1998, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 6, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral **Molinos Azteca de Veracruz, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública Número 581, Libro 1, Volumen 3, de fecha 24 de marzo de 1994, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 113, con sede en la ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Poder que otorga **Molinos Azteca de Veracruz, S. A. de C. V.**, a favor de **C. Carlos Enmanuel Delfín Román**, mediante Escritura Pública Número 10549, Libro 129, de fecha 07 de septiembre de 2017, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 31, con sede en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.
4. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Carlos Enmanuel Delfín Román**, con clave [REDACTED]
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED]
6. Alineamiento y No. Oficial, folio **A-4308/24**, de fecha 16 de abril de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
7. Licencia de Uso de Suelo anterior, número de oficio **PL/130**, de fecha 23 de enero de 1995, expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de Veracruz-Llave.

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en carretera federal Veracruz-Xalapa km 94+056, lote 922 cat., manzana 008 cat. perteneciente al ejido del poblado Delfino Victoria del Municipio de Veracruz, Ver.

8. Anuencia de Protección Civil, oficio no. **DPCMVER/A/2432/2024**, de fecha 19 de diciembre de 2024, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
9. Autorización de la Manifestación de Impacto Ambiental, folio no. **DGAE/587/95**, de fecha 30 de marzo de 1995, expedido por la Dirección General de Asuntos Ecológicos del Estado de Veracruz.
10. Recibo de pago del suministro de energía eléctrica, no. de servicio **847 950 900 515**, expedido por Energía Solarío, S.A. de C.V.
11. Autorización definitiva del sistema de tratamiento de aguas residuales, oficio no. **DGAE/700/95**, de fecha 18 de abril de 1995, expedido por el Departamento de Prevención y Control de la Contaminación Ambiental de la Dirección General de Asuntos Ecológicos del Estado de Veracruz.
12. Título de Concesión número **VER131777**, para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales subterráneas por un volumen de 260,000.0000m³ anuales, de fecha 27/05/2021, expedido por la Comisión Nacional del Agua de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.
13. Título de Concesión número **10VER102772/28FKDA17**, para descargar aguas residuales por un volumen de 219,000.00m³ anuales, de fecha 23 de agosto de 2022, expedida por expedido por la Comisión Nacional del Agua de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.
14. Plano de proyecto arquitectónico existente y reporte fotográfico del predio.
15. Recibo de pago folio 20250903/51/00013, de fecha 03 de septiembre de 2025.

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 se ubica en una zona donde se convergen 02 tipos de uso de suelo:

- a) Una fracción del predio referido se encuentra dentro del 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; están **condicionados** los usos de Infraestructura ferroviaria, Habitacional, Área Verde y Reserva Territorial No Habitacional; y es **incompatible** el uso de Instalaciones Marítimo Portuarias, Equipamiento para autoridades Marítimo Portuarias, Patrimonio Monumental Histórico, Equipamiento existente, Almacenaje conexo al puerto, Patio ferroviario de Entrega-Recepción, Zona de Preservación Ecológica Restrictiva, Reserva de Preservación Ecológica Productiva, Unidad de Manejo Ambiental, Zona federal de Amortiguamiento Marítimo, Zona federal Marítimo Terrestre, Reserva de equipamiento para autoridades Marítimo Portuarias, Centro





H. Veracruz, Ver., a 10 de septiembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2578/2025.

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en carretera federal Veracruz-Xalapa km 94+056, lote 922 cat., manzana 008 cat. perteneciente al ejido del poblado Delfino Victoria del Municipio de Veracruz, Ver.

- de Atención Logística al Transporte, Patio intermodal, Servicios de Zona de desarrollo portuario, Zona federal de cauce de río, Archipiélago de lagunas Interdunarias, Comercio, Cuerpo de agua, Equipamiento propuesto, Mixto, Especial (Templo) y Reserva territorial habitacional; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) **máximo de 60%** y con un Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) **hasta de 180%** equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles)**.
- b) Una fracción del predio referido se encuentra dentro del uso de **Infraestructura ferroviaria**, uso de suelo consistente en actividades relacionadas a distribución y transporte de bienes cuyo uso y destino están sujetos a la normatividad federal aplicable a los derechos de vía ferroviaria, **donde es compatible** el uso de Instalaciones Marítimo Portuarias, Equipamiento para autoridades Marítimo Portuarias, Equipamiento existente, Almacenaje conexo al puerto, Infraestructura, Patio ferroviario de Entrega-Recepción, Zona de Preservación Ecológica Restrictiva, Reserva de Preservación Ecológica Productiva, Unidad de Manejo Ambiental, Zona federal de Amortiguamiento Marítimo, Zona federal Marítimo Terrestre, Reserva de equipamiento para autoridades Marítimo Portuarias, Centro de Atención Logística al Transporte, Patio intermodal, Servicios de Zona de desarrollo portuario, Zona federal de cauce de río; están **condicionados** los usos de Almacenaje Urbano, Habitacional, Archipiélago de lagunas Interdunarias, Área verde, Comercio, Cuerpo de agua, Equipamiento propuesto, Industrial, Mixto, Especial (Templo), Reserva territorial habitacional y Reserva territorial no habitacional y es **incompatible** el uso de Patrimonio Monumental Histórico.

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:

ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO

Para el predio ubicado en carretera federal Veracruz-Xalapa km 94+056, lote 922 cat., manzana 008 cat. perteneciente al ejido del poblado 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; específicamente para la ocupación de **USO INDUSTRIAL**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) **hasta de 30%** y con un Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) **hasta de 60%** equivalente a **2 niveles máximo de construcción (planta baja y un nivel)**.

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 industria con producción y/o transformación de materia**, con las medidas mínimas de 2.50x5.50m, de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento para construcciones públicas y privadas del Municipio Libre de Veracruz.



NUUESTRO PUERTO. NUESTRA CASA

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

05/2578/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TPO-COYO
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 824

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.

CLAVE CATASTRAL

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

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

- ☐ VECES 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
- ☐ LICENCIA DE USO DE SUELO
- ☒ ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO
- ☐ REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO

LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN

- ☐ 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 Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐

DOMICILIO: Carretera Xalapa Veracruz Km 94 NÚMERO OFICIAL:

ENTRE CALLES: N/A MUNICIPIO: Veracruz

LOTE NÚMERO: S/N MANZANA: N/A NÚMERO DE VIVIENDAS: N/A

COLONIA: Tejeria

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Molinos Azteca de Veracruz NO. OFICIAL:

DOMICILIO: Carretera Xalapa Veracruz Km 94 CURP:

COLONIA: Tejeria RFC:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:

CORREO ELECTRÓNICO:

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

CELULAR:

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: NO. OFICIAL:

DOMICILIO:

COLONIA: RFC: CURP:

CÉDULA PROFESIONAL: REGISTRO MUNICIPAL: REGISTRO S.S.A.:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRÓNICO:

TELÉFONO LOCAL:

**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

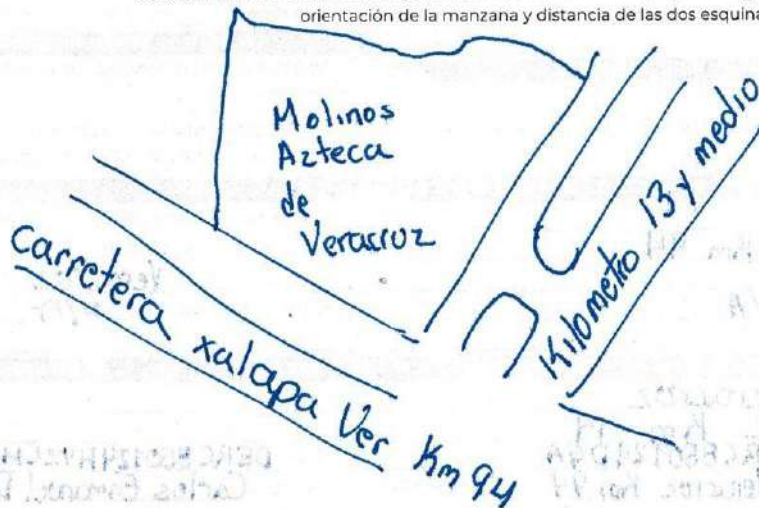
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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@veracruzmunicipio.gob.mx así como en el área de recepción de las

