



H. Veracruz, Ver., a 30 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2673/2025.

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en Paseo Ejército Mexicano número oficial 2,480, lotes 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 18, manzana 001 catastral perteneciente a la colonia predio El Jobo (Francisco Villa) del Municipio de Veracruz, Ver.

BIMBO DEL GOLFO, S. A.
C. JOSÉ DE JESÚS SOTELO LOZA

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 23 de octubre de 2025, signada por **Bimbo del Golfo, S. A.**, representada por **C. José de Jesús Sotelo Loza**, para el predio ubicado en Paseo Ejército Mexicano número oficial 2,480, lotes 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 18, manzana 001 catastral perteneciente a la colonia predio El Jobo (Francisco Villa) del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura Pública número 13,781, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 2,305, volumen 33, de la sección primera, de fecha 08 de agosto de 1970, y con número de cuenta catastral [REDACTED]; el cual manifiesta destinar para **Uso Industrial: Industria de Panificación**; 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 **Bimbo del Golfo, S. A.**, mediante Escritura Pública número 13781, volumen 311, de fecha 27 de mayo de 1970, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 96 con sede en la ciudad de México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Bimbo del Golfo, S. A.**, mediante Escritura pública número 10216, volumen 236, de fecha 24 de noviembre de 1965, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 96 con sede en la ciudad de México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Poder General para Pleitos y Cobranzas otorgado por **Bimbo del Golfo, S. A. de C. V.** a favor del **C. José de Jesús Sotelo Loza**, mediante Instrumento Público número 88695, volumen 3283, de fecha 30 de octubre de 2018, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 229, con sede en la ciudad de México.
4. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. José de Jesús Sotelo Loza**, con clave [REDACTED]
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED].
6. Alineamiento y No. Oficial, folio **A-6519/25**, de fecha 16 de abril de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
7. Licencia de Uso de Suelo anterior, oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/5246/2021**, de fecha 29 de junio de 2021, expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.



ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en Paseo Ejército Mexicano número oficial 2,480, lotes 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 18, manzana 001 catastral perteneciente a la colonia predio El Jobo (Francisco Villa) del Municipio de Veracruz, Ver.

8. Anuencia de Protección Civil, oficio no. **DPCMVER/A/0293/2025**, de fecha 04 de marzo de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
9. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **847 960 200 449**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
10. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de inmueble **37747**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento SAPI de C.V. (GRUPO MAS).
11. Plano de proyecto arquitectónico existente, memoria descriptiva y reporte fotográfico del predio.
12. Recibo de pago folio 20251023/38/00024, de fecha 23 de octubre 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 sexta sección, de fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en el **Corredor Urbano 35, Paseo Ejército Mexicano Poniente**, tramo vial de Díaz Mirón a Miguel Alemán, con vocación **comercial regional**, ID: 35, señalando una **densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 501.00m², **donde es permitido el uso comercial a nivel sector**: comercios o servicios que por sus características sirven a un área mayor que el distrito. No se permite su ubicación en vialidades locales; **uso de equipamiento** para vialidad regional para los subsistemas: educación, cultura, recreación, deporte, comercio, salud, asistencia social y administración pública y para vialidad primaria para los subsistemas: abasto y servicios urbanos,

uso industrial: para industria ligera y mediana; donde **no está permitido el uso habitacional, el uso mixto y el uso industrial**: para industria pesada **y el uso para infraestructura está condicionado**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **320%**, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres 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 Paseo Ejército Mexicano número oficial 2,480, lotes 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 18, manzana 001 catastral perteneciente a la colonia predio El Jobo (Francisco Villa) del Municipio de Veracruz, Ver.

ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO

Para el predio ubicado en Paseo Ejército Mexicano número oficial 2,480, lotes 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 18, manzana 001 catastral perteneciente a la colonia predio El Jobo (Francisco Villa) 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: INDUSTRIA DE PANIFICACIÓN**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 60% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 180%, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos 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 250.00m² de construcción para área industrial**, de acuerdo con lo estipulado en la Licencia de Uso de Suelo anterior, oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/5246/2021**, de fecha 29 de junio de 2021, 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 GAZCÓN
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
ELABORÓ



MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO
Vo. Bo.





US/2673/2025

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
2305	33	8	08	1970	17.

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

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		
☐	VECS	m ²
☒	OBRA NUEVA	m ²
☐	REVALIDACIÓN DE LICENCIA	m ²
☐	REMODELACIÓN	m ²
☐	REGULARIZACIÓN	m ²
☐	AMPLIACIÓN	m ²
☐	CAMBIO DE PROYECTO	m ²
☐	DEMOLICIÓN	m ²
☐	BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml	ml
☒	ESTACIONAMIENTO _____ cajones	m ²
☐	PATIOS DESCUBIERTOS	m ²
☐	CISTERNAS	m ³
☐	TANQUES SUBTERRANEOS	m ³
☐	ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	ml
☐	MOVIMIENTOS DE TIERRA	m ³
☐	OTRAS LICENCIAS: _____	
☐	REMODELACION INTERIOR	m ²
☒	REMODELACIÓN DE FACHADA	m ²
☐	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

☐	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.: _____ m ²
☐	FUSIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m ²
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

☐ CONVENIO DE INTEGRACIÓN VIAL

☐ ORDEN DE PUBLICACIÓN

☐ PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL

☐ DICTAMEN TÉCNICO 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

PREDIO DESTINADO PARA: INDUSTRIA DE SANIFICACION Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐

DOMICILIO: Paseo El Lobo NÚMERO OFICIAL: 2480

ENTRE CALLES: AVE PASO EJERCITO MEXICANO MUNICIPIO: _____

LOTE NÚMERO: 12, 13, 14, 15, 16 MANZANA: _____ NÚMERO DE VIVIENDAS: _____

COLONIA: 17418 FRANCISCO VILLA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: BIMBO DEL GOLFO S.A. DE C.V.
DOMICILIO: AV. PASO A ESPRITO MEXICANO NO. OFICIAL: 2480
COLONIA: FRANCISCO VILLA RFC: _____ CURP: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____ DEL CONTACTO: _____
CORREO ELECTRÓNICO: _____
TELÉFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____

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: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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 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

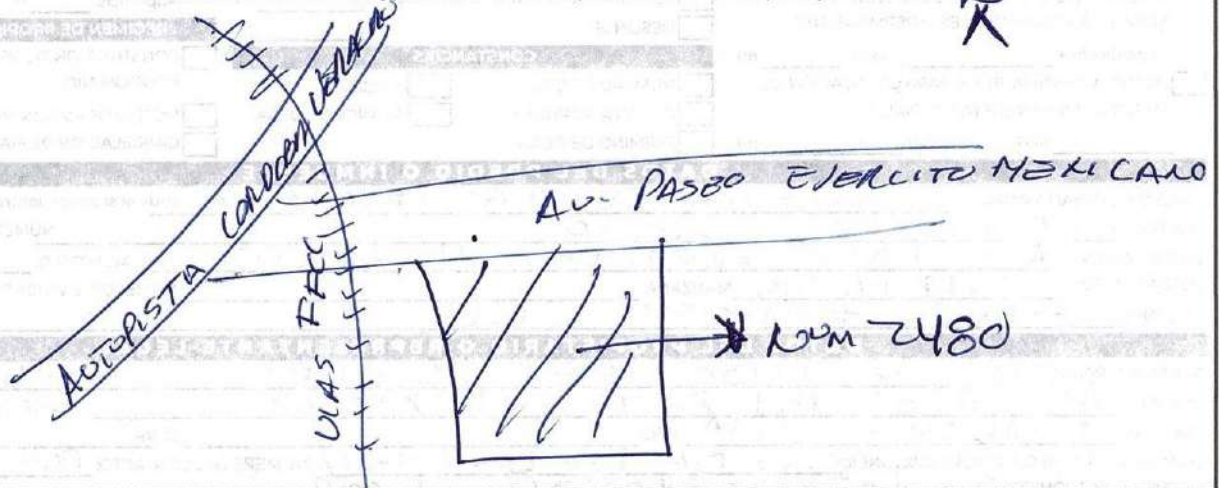
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

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 aplicarán 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

SUBDIRECCIÓN DE
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
CRUZ | TRÁMITES Y LICENCIAS

23 OCT 2025

RECIBIDO

SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS
SELLO DE RECEPCIÓN

FIRMA _____