



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

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2884/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en carretera federal Xalapa Veracruz, lote 100, manzana 30, zona 1 perteneciente a la colonia Las Bajadas del Municipio de Veracruz, Ver.

MAQUINARIA DE ELEVACIÓN VEREMA, S. A. DE C. V.

C. CARLOS GONZÁLEZ SANDOVAL

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 **Licencia de Uso de Suelo**, de fecha 15 de diciembre de 2025, signada por **Maquinaria de Elevación Verema, S. A. de C. V.**, representada por el **C. Carlos González Sandoval**, para el predio ubicado en carretera federal Xalapa Veracruz, lote 100, manzana 30, zona 1 perteneciente a la colonia Las Bajadas del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **m²**, según consta en Escritura pública número 73096, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 6305, volumen 316, de la sección primera, de fecha 16 de julio de 2025, y con número de cuenta catastral **;** quien manifiesta destinar el predio para **Uso Comercial: Venta y renta de maquinaria;** 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, **Maquinaria de Elevación Verema, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 73096, libro 2963, de fecha 27 de enero de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 29, 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 denominada, **Maquinaria de Elevación Verema, S. A. de C. V.**, y la designación del representante legal **C. Carlos González Sandoval**, mediante Escritura pública número 68305, libro 2803, de fecha 24 de julio de 2020, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 29, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Carlos González Sandoval**, con clave **;**
4. Constancia de no adeudo fiscal correspondiente al 2025, con clave catastral **;** no. de folio **;** de fecha **;** expedido por la Dirección de Ingresos del H. Ayuntamiento de Veracruz.
5. Constancia de Zonificación, no. de oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/2774/2025**, de fecha 28 de noviembre de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
6. Factibilidad de construcción, no. de oficio **DPCMVER/A/2089/2025**, de fecha 21 de noviembre de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.



7. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMAyPA-1742/2025**, de fecha 25 de noviembre de 2025, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
8. Factibilidad de suministro de energía eléctrica, no. consecutivo **M-DJ060-PLA-0750/2025**, de fecha 11 de diciembre de 2025, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
9. Contrato de Prestación de servicio de transportación de agua potable en pipas, de fecha 12 de diciembre de 2025, que celebran por una parte **Pipas Flash Agua Potable, S. A. S de C. V.**, como "el proveedor" y por otra **Maquinaria de Elevación Verema, S. A. de C. V.**, representada por el **C. Carlos González Sandoval**, como "el cliente".
10. Contrato de Prestación de servicio de extracción de aguas residuales sanitarias de fosa séptica, de fecha 02 de junio de 2024, que celebran por una parte **Five Peaks México, S. A. de C. V.**, como "el prestador" y por otra **Maquinaria de Elevación Verema, S. A. de C. V.**, representada por el **C. Carlos González Sandoval**, como "el cliente".
11. Autorización condicionada para la recolección y transporte de residuos de manejo especial a favor de la empresa **Five Peaks México, S. A. de C. V.**, oficio No. **SEDEMA/DCCEA/7804/2025**, de fecha 29 de septiembre de 2025, expedida por la Dirección de Control de la Contaminación y Evaluación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Veracruz.
12. Planos de proyecto arquitectónico, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
13. Recibo de pago folio 20251215/18/00078, de fecha 15 de diciembre 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 el **Corredor Urbano 28, Carretera Fed. 140 Xalapa - Veracruz**, tramo vial de Miguel Alemán a Carr. a Dos Lomas, con vocación **Industria y Comercio Regional**, ID: 28, donde **no aplica el uso habitacional ni el uso mixto, donde está 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; el **uso de equipamiento** para vialidad regional para los subsistemas de educación, cultura, recreación, deporte, comercio, salud, asistencia social, administración pública y para vialidad primaria para los subsistemas de abastos y servicios urbanos, el **uso industrial**:

para industria ligera y mediana, el **uso para infraestructura**: antenas de telecomunicaciones, radiodifusión, entre otros (TLC), instalaciones para la Clasificación de Residuos Sólidos o material recuperable no perecedero u orgánico (CRS); donde **está condicionado el uso para infraestructura**: instalaciones asociadas al buen funcionamiento del tendido de la red eléctrica (ELE), instalaciones



asociadas al buen funcionamiento de la red de agua potable (HID), instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de drenaje sanitario (SAN), instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de gas (GAS) y donde **no está permitido el uso industrial**: para industria pesada; con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de 240%, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos 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), 35 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, esta dirección expide la presente:

LICENCIA DE USO DE SUELO

Para el predio ubicado en carretera federal Xalapa Veracruz, lote 100, manzana 30, zona 1 perteneciente a la colonia Las Bajadas 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: VENTA Y RENTA DE MAQUINARIA**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de 240%, 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.

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 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 de construcción para comercio de productos especializados**, 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.

Esta 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:

- a) Ley que Regula las Construcciones Públicas y Privadas del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su respectivo Reglamento.





VERACRUZ
NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 22 de diciembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2884/2025.
ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en carretera federal Xalapa Veracruz, lote 100, manzana 30, zona 1 perteneciente a la colonia Las Bajadas del Municipio de Veracruz, Ver.

- b) Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su respectivo Reglamento.
- c) 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 S PUEMTRA
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ELABORÓ

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

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





NUESTRO FUERTO, NUESTRA CASA

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

US/2884/2025

NÚMERO DE TRAMITE: US/2884/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-1050-92
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO:

BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.	TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.
6305	316	16	06	2025	13								

TRÁMITES A SOLICITAR

☐ VECs	_____ m ²	☐ CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN	☐ CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL
☐ OBRA NUEVA	_____ m ²	☐ CAMBIO DE USO DE SUELO	☐ ORDEN DE PUBLICACIÓN
☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA	_____ m ²	☒ LICENCIA DE USO DE SUELO	☐ PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL
☐ REMODELACIÓN	_____ m ²	☐ ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO	☐ DICTAMEN TECNICO LEGAL
☐ REGULARIZACIÓN	_____ m ²	☐ REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO	☐ RELOTIFICACIÓN
☐ AMPLIACIÓN	_____ m ²	☐ SUBDIVISIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m ²	☐ MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN
☐ CAMBIO DE PROYECTO	_____ m ²	☐ FUSIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m ²	☐ AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO
☐ DEMOLICIÓN	_____ m ²	☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA	☐ PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
☐ BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml		☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B	☐ ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
☐ ESTACIONAMIENTO _____ cajones	_____ m ²	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B	☐ ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)
☐ PATIOS DESCUBIERTOS	_____ m ²	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C	☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: _____ m ² número de lotes: _____
☐ CISTERNAS	_____ m ³	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO
☐ TANQUES SUBTERRANEOS	_____ m ³	☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ ml	☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: _____ m ² número de lotes: _____
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	_____ ml	☐ DESLINDE _____ m ²	☐ CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA	_____ m ³	☐ NUMERO OFICIAL _____ CALLE	☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN
☐ OTRAS LICENCIAS: _____		☐ COLONIA POPULAR _____ AVANCE DE OBRA	☐ CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN
☐ REMODELACION INTERIOR	_____ m ²	☐ TERMINO DE OBRA	
☐ 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			

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Venta de Maquinaria / Botes Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
DOMICILIO: Carretera Federal Veracruz - Xalapa NÚMERO OFICIAL: _____
ENTRE CALLES: Puerto Riego y Unión Galvan MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NÚMERO: 100 MANZANA: 30 NUMERO DE VIVIENDAS: _____
COLONIA: Las Bajadas

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Maquinaria de Elevación Veracruz, S.A. de C.V.
DOMICILIO: Cto Xag NO. OFICIAL: 801
COLONIA: Fracc. Xag RFC: _____ CURP: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____ NOMBRE DEL CONTACTO: _____
CORREO ELECTRÓNICO: _____
TELÉFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____
Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno: ☐

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

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

PEDIDOS CORRESPONDIENTES DE OBRA

EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:

DOMICILIO:

COLONIA:

CEDEULA PROFESIONAL:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRÓNICO:

TELÉFONO LOCAL:

CELULAR:

EN CÁLCULO ESTRUCTURAL

FIRMA

NO. OFICIAL:

REGISTRO S.S.A.

CURP:

RFC:

REGISTRO MUNICIPAL:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRÓNICO:

TELÉFONO LOCAL:

CELULAR:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:

DOMICILIO:

COLONIA:

CEDEULA PROFESIONAL:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRÓNICO:

TELÉFONO LOCAL:

CELULAR:

EN INSTALACIONES

FIRMA

NO. OFICIAL:

REGISTRO S.S.A.

CURP:

RFC:

REGISTRO MUNICIPAL:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRÓNICO:

TELÉFONO LOCAL:

CELULAR:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:

DOMICILIO:

COLONIA:

CEDEULA PROFESIONAL:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRÓNICO:

TELÉFONO LOCAL:

CELULAR:

EN DISEÑO URBANO

FIRMA

NO. OFICIAL:

REGISTRO S.S.A.

CURP:

RFC:

REGISTRO MUNICIPAL:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRÓNICO:

TELÉFONO LOCAL:

CELULAR:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:

DOMICILIO:

COLONIA:

CEDEULA PROFESIONAL:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

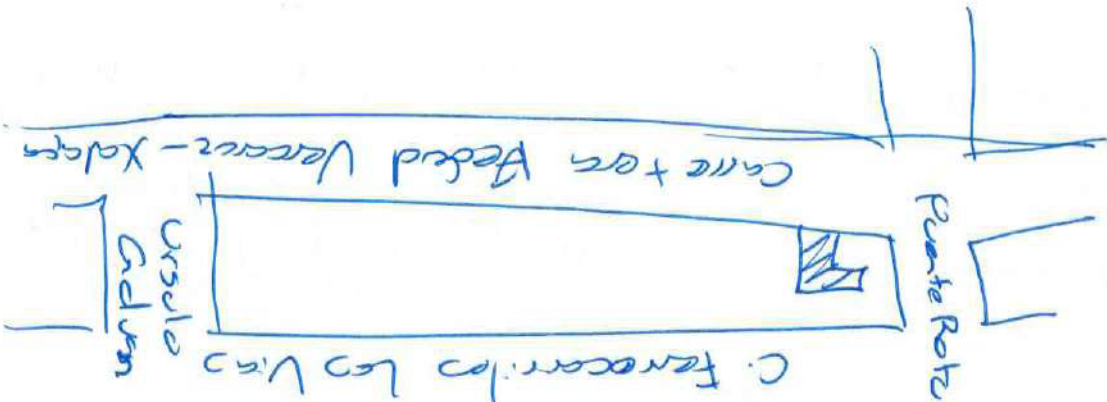
CORREO ELECTRÓNICO:

TELÉFONO LOCAL:

CELULAR:

CRÓQUIS 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).



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

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

RECIBIDO
5 DIC 2025
SUBDIRECCIÓN DE VERACRUZ
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
TRÁMITES Y LICENCIAS
HORA 2:41