



H. Veracruz, Ver., a 20 de abril de 2026 de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0217/2026

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en prolongación Miguel Alemán, fracción del predio rústico "Tamarindo", lote 006 cat., manzana 249 cat. perteneciente a la colonia Enrique C. Rébsamen del Municipio de Veracruz, Ver.

C. MARUSI RODRÍGUEZ NAVARRETE Y COPROPIETARIOS

CRIOGAS, S. A. DE C. V.

C. EMMA BEATRIZ BUENDÍA VALENTINO

PRESENTE

La que suscribe Mtra. Ana Isabel Martínez Torres, en mi carácter de Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, de conformidad con el nombramiento de fecha dos de enero de dos mil veintiséis, debidamente expedido por la Mtra. Rosa Hernández Espejo Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de Veracruz, con fundamento en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 68 y 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 17 de abril de 2026, signada por **Criogas, S. A. de C. V.**, representado por **C. Emma Beatriz Buendía Valentino**, quien toma en arrendamiento la superficie de **446.71m²** del predio, propiedad de **C. Marusi Rodríguez Navarrete y copropietarios**, ubicado en prolongación Miguel Alemán, fracción del predio rústico "Tamarindo", lote 006 cat., manzana 249 cat. perteneciente a la colonia Enrique C. Rébsamen del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de [REDACTED], según consta en Escritura Pública Número 31786, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 3280, Volumen 82, de la primera sección, de fecha 07 de abril de 1995, y con número de cuenta catastral [REDACTED] quien manifiesta destinar para **Uso comercial: Almacenamiento y distribución de gases industriales**. 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 física, denominada **C. Marusi Rodríguez Navarrete y copropietarios**, mediante Instrumento Público Número 31786, Volumen 472, de fecha 10 de marzo de 1995, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 4 de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para votar, como identificación oficial del propietario, **C. Marusi Rodríguez Navarrete**, con clave [REDACTED]
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con clave catastral [REDACTED]
4. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED], que celebran **C. María Eugenia Rodríguez Navarrete y copropietarios**, en su carácter de "arrendadora" y por otra parte **Criogas, S. A. de C. V.**, representado por **C. Ricardo Guraieb Chahín**, como "el arrendatario".

5. Credencial para votar, como identificación oficial del arrendatario, **C. Ricardo Guraieb Chahín**, con clave [REDACTED]
6. Acredita su constitución la persona moral, **Criogas, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número 15806, Libro 255, de fecha 14 de enero de 2010, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 10 con sede en la ciudad de Orizaba, Veracruz, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
7. Poder General para Pleitos y Cobranzas que otorga **Criogas, S. A. de C. V.** a favor de **C. Emma Beatriz Buendía Valentino**, mediante Escritura Pública Número 22465, Libro 451 de fecha 02 de agosto de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 09, con sede en la ciudad de Córdoba, Ver.
8. Credencial para votar como identificación oficial de la representante legal, **C. Emma Beatriz Buendía Valentino**; con clave [REDACTED]
9. Actualización de Licencia de Uso de Suelo Anterior, no. **DOPDU/SDDU/OT/US/1702/2024**, de fecha 20 de mayo de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
10. Anuencia de Protección Civil, no. de folio **DPCMVER/A/0488/2025**, de fecha 08 de abril de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
11. Solicitud de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, carta no. **GMAS-GTEC-CI-24.129**, de fecha 22 de abril de 2024, donde se informa que "...NO ES FACTIBLE otorgarles los servicios solicitados...", expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
12. Contrato de prestación de servicio de suministro de agua potable en pipas, de fecha 02 de marzo de 2026, que celebran por una parte **Transportes Alba Flash y/o Pipas Flash**, como "el proveedor" y por otra **Criogas, S. A. de C. V.**, como "el cliente".
13. Recibo de pago del servicio de vaciado de la fosa séptica, otorgado por **Ingeniería Hidráulica y Desarrollo Sustentable, S. A. de C. V.**, de fecha 07 de agosto de 2024.
14. Autorización condicionada para recolección y transporte de residuos de manejo especial a favor de la empresa **Ingeniería Hidráulica y Desarrollo Sustentable, S. A. de C. V.**, oficio **SEDEMA/DCCEA/11409/2023**, de fecha 26 de octubre de 2023, expedida por la Dirección de Control de la Contaminación y Evaluación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Veracruz.
15. Recibo de servicio de energía eléctrica, no. de servicio **849 210 602 912**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
16. Plano de proyecto existente y reporte fotográfico del predio.
17. Recibo de pago folio 20260417/62/00009, de fecha 17 de marzo de 2026.

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, el predio referido se ubica en el **Corredor Urbano, Miguel Alemán**, tramo vial de Cabeza Olmeca a Bolívar, con vocación **Comercial pesado, comercio regional, ID: 33**, señalando una **densidad máxima 469viv/ha**, para predios con una

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en prolongación Miguel Alemán, fracción del predio rústico "Tamarindo", lote 006 cat., manzana 249 cat. perteneciente a la colonia Enrique C. Rébsamen del Municipio de Veracruz, Ver.

superficie mayor de 501.00m², **donde es permitido el uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar; **uso mixto alto:** con base en los niveles permisibles, hasta el 75% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional; **uso comercial** a nivel regional: instalaciones que prestan servicios al centro de población, a la zona conurbada, o inclusive a otras poblaciones. No se permite en vialidades secundarias, ni en vialidades locales; **uso de equipamiento** para vialidad regional, **uso industrial:** para industria ligera; **uso de infraestructura:** para antenas, telecomunicación y radiodifusión y uso condicionado para red eléctrica, red de agua potable, red de drenaje sanitario y clasificación de residuos sólidos; con 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)**.



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

Se resuelve con carácter **POSITIVO**, para el predio ubicado en prolongación Miguel Alemán, fracción del predio rústico "Tamarindo", lote 006 cat., manzana 249 cat. perteneciente a la colonia Enrique C. Rébsamen 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 Y DISTRIBUCIÓN DE GASES INDUSTRIALES**, 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.

El proyecto deberá proporcionar **1 cajón de estacionamiento por cada 100.00m² para almacenamiento y abasto**, con las medidas mínimas de 2.50x5.50m, de acuerdo a lo estipulado en la Licencia de Uso de Suelo anterior no. de oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/4984/2021**, de fecha 25 de enero de 2021, expedido 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.

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


MTRA. ANA ISABEL MARTÍNEZ TORRES
DIRECTORA DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
AUTORIZO


LIC. CARLOS MENDOZA LARA
COORDINADOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ELABORÓ


MTRO. ORLANDO MARTÍNEZ HERNÁNDEZ
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO
Vo. Bo.

c.c.p. Archivo/ Minutario
AIMT/OMH/CML/OUCH

US-0217

FORMATO MULTITRAMITE

NÚMERO DE TRAMITE: _____ FECHA DE INGRESO: _____ FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-080
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: _____ NÚMERO DE EXPEDIENTE: _____ FECHA DEL RESOLUTIVO: 096

ESTADOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD						CLAVE CATASTRAL						
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.	TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.

TRAMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	USO DE SUELO	LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS
☐ VECES m ²	☐ CONSTANCIA DE ZONIFICACION	☐ 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
☐ REMODELACION m ²	☒ ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO	☐ DICTAMEN TECNICO LEGAL
☐ REGULARIZACION m ²	☐ REGULARIZACION DE USO DE SUELO	☐ RELOTIFICACIÓN
☐ AMPLIACIÓN m ²	LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION	☐ MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN
☐ CAMBIO DE PROYECTO m ²	☐ SUBDIVISION lotes: _____ Superf.: _____ m ²	☐ AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO
☐ DEMOLICIÓN m ²	☐ FUSIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m ²	☐ PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
☐ BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml	IMAGEN URBANA	☐ ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
☐ ESTACIONAMIENTO cajones _____ m ²	☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA	☐ ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)
☐ PATIOS DESCUBIERTOS m ²	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B	☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: _____ m ² número de lotes: _____
☐ CISTERNAS m ³	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACION DE LIC. TIPO A Y B	☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO
☐ TANQUES SUBTERRANEOS m ³	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C	☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: _____ m ² número de lotes: _____
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES ml	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C	REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA m ³	☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	☐ CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
☐ OTRAS LICENCIAS:	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN
☐ ADECUACIÓN DE LOCAL COMERCIAL m ²	TOPOGRAFIA	☐ CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN
☐ REMODELACION DE FACHADA m ²	☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ ml	
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.	☐ DESLINDE _____ m ²	
tipo de obra: _____ long: _____ ml	CONSTANCIAS	
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES	☐ NUMERO OFICIAL ☐ CALLE	
días: _____ longitud: _____ ml	☐ COLONIA POPULAR ☐ AVANCE DE OBRA	
	☐ TERMINO DE OBRA	

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Almacenamiento y Distribucion de Gases Industriales Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
DOMICILIO: Ar. Prolongación Miguel Aleman #5096-1 C.P. 91968 NÚMERO OFICIAL: _____
ENTRE CALLES: Paseo Ejército Mexicano y Vicente Barrios MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NÚMERO: _____ MANZANA: _____ NÚMERO DE VIVIENDAS: _____
COLONIA: Enrique C. Rebsamen

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: CRIOGAS SA de CV.
DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____ NOMBRE DEL CONTACTO: _____
CORREO ELECTRONICO: _____ Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno: _____
TELÉFONO LOCAL: _____ FIRMA: _____
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 ELECTRONICO: _____
TELÉFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA: _____

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 CÁLCULO 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 conidentes, 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).



Suponiendo de decir verdad, si los informes o declaraciones proporcionados por el particular, resultan falsos, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicio de las penas que incurran aquellos que se conduzcan con falsedad de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. La actuación administrativa de la autoridad y la de la Intermediación resultará 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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

Fecha de Pago:
 17/abril/2026
Perlas

SELLO DE RECEPCIÓN