



H. Veracruz, Ver., a 23 de abril de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0233/2026

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en Av. Santa Fe número oficial 95, lote 23 B, manzana 001 cat., perteneciente al parque industrial Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. RAÚL VILLARREAL CUEVA
PRESENTE**

**SIGMA FOODSERVICE COMERCIAL, S. DE R.L. DE C.V.
C. DENISSE MURILLO MUÑOZ
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:

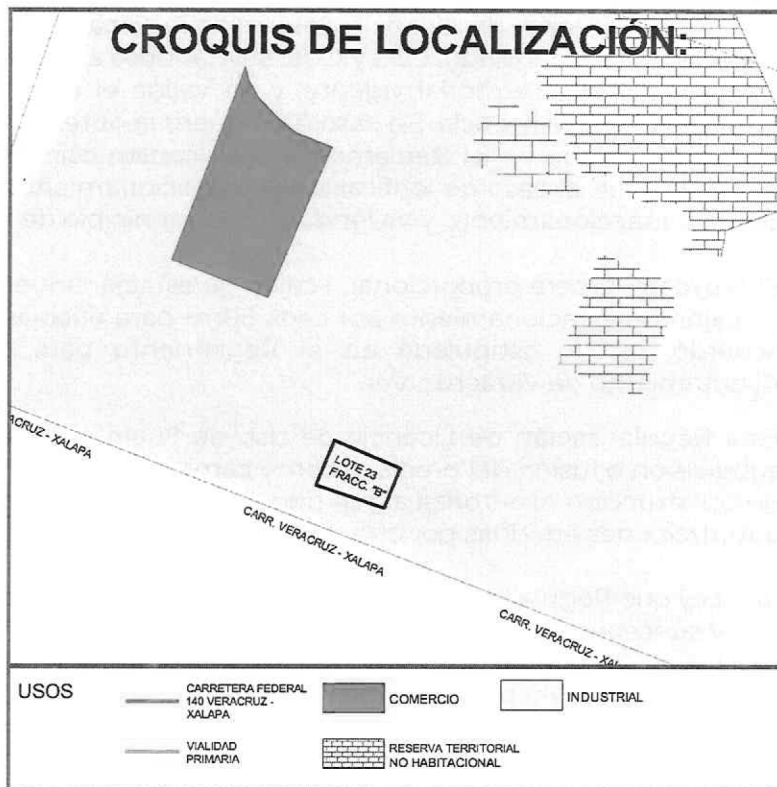
En atención a la solicitud, ingresada por Ventanilla Única, para la expedición de una **Regularización de Licencia de Uso de Suelo**, de fecha 21 de abril de 2026, asignada por **Sigma Foodservice Comercial, S. de R.L. de C.V.**, representada por **C. Raúl Villarreal Cueva** ubicado en la Avenida Santa Fe número oficial 95, lote 23 B, manzana 001 cat., perteneciente al parque industrial Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] según consta en escritura pública número 13182, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo No. 2338, volumen 117, de la sección primera, de fecha 09 de marzo de 2018, y con número de cuenta catastral [REDACTED] quien manifiesta destinar el predio para **Uso Comercial: área de bodega y oficinas administrativas**.

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, **C. Raúl Villarreal Cueva**, mediante escritura pública número 13182, libro 367, de fecha 25 de agosto de 2017, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 13, 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. Raúl Villarreal Cueva**, con clave [REDACTED]
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED]
4. Contrato de arrendamiento, de fecha 06 de abril de 2023, que suscriben el **C. Raúl Villarreal Cueva**, como "el arrendador" y por otra parte **AITAX2, S.A. de C.V.**, representada por el **C. Aitor Villarreal Alejandro**, como "el arrendatario".
5. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. Aitor Villarreal Alejandro**, con clave [REDACTED]
6. Acredita su constitución la persona moral, **AITAX2, S.A. de C.V.**, y apoderado legal, **C. Raúl Villarreal Cueva**, mediante escritura pública número 10492, libro 253, folio 50589, de fecha 11 de enero de 2017, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 55, con ejercicio en el primer Distrito del estado, con sede en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.

7. Contrato de subarrendamiento, de fecha de inicio de contrato 07 de abril de 2023, que suscriben **AITAX2, S.A. de C.V. C.**, representada por el **C. Raúl Villarreal Cueva**, como "el arrendador" y por otra parte **Sigma Foodservice Comercial, S. de R.L. de C.V.**, representada por la **C. María del Rosario Díaz Vallejo**, como "el subarrendatario".
8. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. C. María del Rosario Díaz Vallejo**, con clave [REDACTED]
9. Acredita su constitución la persona moral, **Sigma Foodservice Comercial, S. de R.L. de C.V.**, mediante escritura pública número 2936, libro 62, folio 012318, de fecha 28 de marzo de 2018, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 115, con sede en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
10. Poder que otorga **Sigma Foodservice Comercial, S. de R.L. de C.V.**, a favor de la **C. Denisse Murillo Muñoz**, mediante escritura pública número 1066, libro 24, folio 4772, de fecha 12 de julio de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 148, con sede en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
11. Credencial para votar como identificación oficial de la apoderada legal, **C. Denisse Murillo Muñoz**, con clave [REDACTED]
12. Constancia de zonificación oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/0061/2026** con fecha 11 de febrero de 2026, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.
13. Dictamen técnico de Riesgo por uso de suelo en materia de Protección Civil, no. de dictamen **SPC/DGPyR/VyR/D-017/2026**, de fecha 13 de febrero de 2026, expedido por la Secretaría de Protección Civil, Dirección General de Planeación y Regularización del estado de Veracruz.
14. Resolutivo de Impacto Ambiental, no. de oficio **SEDEMA/DCCEA/006818/2025**, expedido por la Secretaría de Medio Ambiente.
15. Dictamen de factibilidad Regional Sustentable, no. de oficio **DGDUOT/0295/2026**, de fecha 18 de marzo del 2026, expedido por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.
16. Alineamiento y No. Oficial, folio **A-7824/25** de fecha 18 de noviembre de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
17. Constancia de No Afectación No. de oficio: **M-DJ060-PLA0549-/2025**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
18. Constancia de No Afectación No. de oficio: **CENAGAS-UAJ-DEDV-DDVOS/0138/2026**, constancia No.: **057-2025**, expedido por Centro Nacional de Control del Gas Natural.
19. Constancia de No Afectación No. de oficio: **B00.805.08.01.-0248/25**, expedido por Comisión Nacional del Agua
20. Visto Bueno de Obra "Ampliación SIGMA VER", No. de oficio: **401.3S.4.2-2025/1410** expedido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia.
21. Planos de proyecto arquitectónico existente, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
22. Recibo de pago folio 20260421/62/00042, de fecha 21 de abril de 2026

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 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, Almacenaje Urbano e Industrial, el Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) de **15% - 30%** y con un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) equivalente a **1 nivel máximo de construcción. (planta baja)**, debido a que se trata de suelo urbanizado y vacío, o con alguna actividad que no demanda de edificación de más de un nivel para su desarrollo.



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), 41 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, esta dirección expide la presente:

REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO

Para el predio ubicado en Avenida Santa Fe número oficial 95, lote 23 B, manzana 001 cat., perteneciente al parque industrial Santa Fe 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: ÁREA DE BODEGA Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) de **hasta 30%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) equivalente a **1 niveles máximo de construcción (planta baja)**.

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 apege a los reglamentos y disposiciones vigentes.

Esta Regularización de 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 100m² para bodegas de almacén y 1 cajón de estacionamiento por cada 50m² para oficinas, con las medidas mínimas de 2.50x5.50m, de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.

Esta Regularización 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:

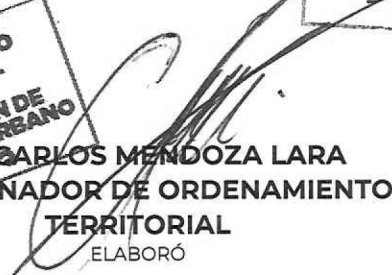
- Ley que Regula las Construcciones Públicas y Privadas del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su respectivo Reglamento.
- Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su respectivo Reglamento.
- Ley de Protección Civil y la Reducción 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

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


**VERA
CRUZ**
H. AYUNTAMIENTO
DE VERACRUZ
CIUDAD HEROICA
2026 - 2029
**ORDENAMIENTO
TERRITORIAL**
**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO URBANO**


CARLOS MENDOZA LARA
**COORDINADOR DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL**
ELABORÓ


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


**VERA
CRUZ**
H. AYUNTAMIENTO
DE VERACRUZ
CIUDAD HEROICA
2026 - 2029
**SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
URBANO**

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

H. Ayuntamiento de la Ciudad y Puerto de Veracruz.
Grijalva No. 34 entre Cristóbal Colón y Rafael Freyre,
Fracc. Reforma, Veracruz, Ver. CP. 91919
Tel.: (229) 2002250 al 53 ext. 1003

www.veracruzmunipio.gob.mx

Administración 2026 - 2029

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
2026 - 2029
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y
DESARROLLO URBANO

05-0233

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-1050-051
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO:

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

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCION	USO DE SUELO	LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS
☐ VECES m ²	☐ CONSTANCIA DE ZONIFICACION	☐ CONSTANCIA DE INTEGRACION VIAL
☐ OBRA NUEVA m ²	☐ CAMBIO DE USO DE SUELO	☐ ORDEN DE PUBLICACION
☐ REVALIDACION DE LICENCIA m ²	☐ LICENCIA DE USO DE SUELO	☐ PROYECTO DE LOTIFICACION E INICIO DE OBRA PARCIAL
☐ REMODELACION m ²	☐ ACTUALIZACION DE USO DE SUELO	☐ DICTAMEN TECNICO LEGAL
☐ REGULARIZACION m ²	☒ REGULARIZACION DE USO DE SUELO	☐ RELOTIFICACION
☐ AMPLIACION m ²	☐ LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION	☐ MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION
☐ CAMBIO DE PROYECTO m ²	☐ SUBDIVISION lotes: Superf.: m ²	☐ AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO
☐ DEMOLICION m ²	☐ FUSION lotes: Superf.: m ²	☐ PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
☐ BARDAS largo: ml alto: ml	☐ IMAGEN URBANA	☐ ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
☐ ESTACIONAMIENTO cajones m ²	☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA	☐ ENAJENACION 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	☐ RENOVACION 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	☐ RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO C	☐ REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA m ³	☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	☐ CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
☐ OTRAS LICENCIAS:	☐ RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN
☐ ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL m ²	☐ TOPOGRAFIA	☐ CANCELACION 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 COLOCACION 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: Bodega y Oficina
DOMICILIO: Av. Santa Fe
ENTRÉ CALLES: Cametera Fed. Ver-Xalapa.
LOTE NUMERO: 001 Catastral MANZANA: 001 Catastral
COLONIA: Elido Delfino Victoria MUNICIPIO: Veracruz.
NUMERO DE VIVIENDAS:

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

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

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

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

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
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: _____
TELÉFONO 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: _____
TELÉFONO 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: _____
TELÉFONO 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: _____
TELÉFONO 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).



En protesta de lo contrario, si los informes o declaraciones proporcionados por el particular resultan falsos, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicio 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@veracruzmunipia.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

21/04/2026
David Arturo
González Mb

SELLO DE RECEPCIÓN