



H. Veracruz, Ver., a 15 de diciembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2841/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calzada Isabel La Católica, número oficial 549, lote 14, manzana 1 perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. MARIANO ACOSTA REYNIER Y COPROPIETARIOS
PRESENTE**

**DISTRIBUIDORA, COMERCIALIZADORA Y
MANTENIMIENTO COGA, S. A. DE C. V.
C. ADOLFO MONTIEL BARRADAS
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 08 de diciembre de 2025, signada por **Distribuidora, Comercializadora y Mantenimiento Coga, S. A. de C. V.**, representada por **C. Adolfo Montiel Barradas**, quien toma en comodato la superficie **total** del predio, propiedad de **C. Mariano Acosta Reynier y copropietarios**, ubicado en calzada Isabel La Católica, número oficial 549, lote 14, manzana 1 perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **m²**, según consta en Escritura pública número 32758, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 4454, volumen 223, de la sección primera, de fecha 25 de mayo de 2017, y con número de cuenta catastral **;** quien manifiesta destinar el predio para **Uso Comercial: 5 locales comerciales para renta;** 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 las personas físicas, **C. Mariano Acosta Reynier y copropietarios**, mediante Escritura pública número 32758, libro 1044, de fecha 29 de diciembre de 2016, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 21, 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. Mariano Acosta Reynier**, con clave **;**
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral **;**
4. Contrato de comodato, de fecha **;** que suscriben **C. Mariano Acosta Reynier y copropietarios**, como "los comodantes" y por otra parte **Distribuidora, Comercializadora y Mantenimiento Coga, S. A. de C. V.**, representada por el **C. Adolfo Montiel Barradas**, como "el comodatario".
5. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Distribuidora, Comercializadora y Mantenimiento Coga, S. A. de C. V.**, y designación del representante legal **C. Adolfo Montiel Barradas**, mediante Escritura Pública Número 1150, libro 1, de fecha 22 de agosto de 2024, pasada





H. Veracruz, Ver., a 15 de diciembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2841/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calzada Isabel La Católica, numero oficial 549, lote 14, manzana 1 perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Ver.

ante la fe de la Correduría Pública Número 18, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

6. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Adolfo Montiel Barradas**, con clave [REDACTED]
7. Deslinde Municipal, oficio no. **D-1990/25**, de fecha 02 de abril de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
8. Alineamiento y Número Oficial, oficio no. **A-4986/24**, de fecha 09 de agosto de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
9. Constancia de Zonificación, oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/2042/2024**, de fecha 13 de noviembre de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
10. Factibilidad de construcción, no. de oficio **DPCMVER/A/2168/2025**, de fecha 27 de noviembre de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
11. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMAyPA-1026/2025**, de fecha 02 de julio de 2025, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
12. Factibilidad de suministro de energía eléctrica, no. consecutivo **M-DJ060-PLA1064-/2025**, de fecha 19 de agosto de 2025, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
13. Carta de Factibilidad de suministro de agua potable y alcantarillado sanitario, no. **0077/2025**, de fecha 23 de junio de 2025, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
14. Planos de proyecto arquitectónico, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
15. Recibo de pago folio 20251208/23/00030, de fecha 08 de diciembre 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 sección sexta, de fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en el **Corredor urbano 63, Isabel la Católica**, tramo vial de calzada Costa Verde a España, con vocación **comercio y habitacional**, **ID:63**, señalando una **densidad máxima 50viv/ha**, donde es permitido el uso **habitacional**: unifamiliar; **uso mixto bajo**: cuando en la planta baja presenta un uso distinto al habitacional, y los niveles superiores son habitacionales. Hasta el 34% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional; **uso comercial a nivel barrio**: comercios y servicios de consumo cotidiano, con cobertura a nivel colonia o fraccionamiento y preferentemente de alcance peatonal; **uso de equipamiento** para



vialidad local, donde **no está permitido el uso habitacional: multifamiliar, el uso industrial ni el uso para infraestructura**; con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) **hasta de 70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) **hasta de 210%**, 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 calzada Isabel La Católica, número oficial 549, lote 14, manzana 1 perteneciente al fraccionamiento Reforma 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 **USO COMERCIAL: 5 LOCALES COMERCIALES PARA RENTA**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) **hasta de 70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) **hasta de 210%**, 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 50.00m² para comercios de productos básicos y 1 cajón de estacionamiento por cada 100.00m² para comercios 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:





**VERA
CRUZ**

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 15 de diciembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2841/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calzada Isabel La Católica, número oficial 549, lote 14, manzana 1 perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Ver.

- 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.

ATENTAMENTE

ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

ARQ. MÓNICA DINORAH LUNA GAZCON ARRIOLA
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO URBANO SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

TERRITORIAL
ELABORÓ



Vo. Bo.

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



Eliminado: 14 espacios, Con fundamento legal: artículos 115 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículos 3 fracción XXI, 8 fracción X, 42, 43, 50 fracción XXV, 84, 85 fracción III, 97, 101, 103 Y 104 de la Ley 250 de la materia; artículos 2 fracción IV, 3 fracción X y XI, 10, 11 y 12 de la Ley 251 de Protección de Datos personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Veracruz. En virtud de tratarse de datos personales identificativos. Se suprimieron: (CLAVE CATASTRAL, CORREO ELECTRÓNICO, CELULAR, CURP, RFC, NOMBRE DE CONTACTO, FIRMAS, DIRECCIÓN).



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

US/2841/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: US/2841/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TRD-LUSO-910
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO:

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
4454	223	25	05	2017	26

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

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN			USO DE SUELO			LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS		
☐ VECES		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	☐ LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION			☐ MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN		
☐ CAMBIO DE PROYECTO		m ²	☐ SUBDIVISIÓN lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> m ²			☐ AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO		
☐ DEMOLICIÓN		m ²	☐ FUSIÓN lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> m ²			☐ PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN		
☐ BARDAS largo: <u> </u> ml alto: <u> </u> ml			☐ IMAGEN URBANA			☐ ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN		
☐ ESTACIONAMIENTO <u> </u> 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: <u> </u> m ² número de lotes: <u> </u>		
☐ CISTERNAS		m ³	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN 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: <u> </u> m ² número de lotes: <u> </u>		
☐ 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: <u> </u>			☐ 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		
☐ REMODELACIÓN DE FACHADA		m ²	☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL <u> </u> ml					
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.			☐ DESLINDE <u> </u> m ²					
tipo de obra: <u> </u> long.: <u> </u> ml			☐ CONSTANCIAS					
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES			☐ NUMERO OFICIAL	☐ CALLE				
<u> </u> días: <u> </u> longitud. <u> </u> ml			☐ COLONIA POPULAR	☐ AVANCE DE OBRA				
			☐ TERMINO DE OBRA					

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE		
PREDIO DESTINADO PARA: <u>5 LOCALES COMERCIALES (P.B., 2 NIVELES)</u>	Indicar si se encuentra en centro histórico: <u>NO</u>	
DOMICILIO: <u>CALZADA ISABEL LA CATOLICA</u>	NÚMERO OFICIAL: <u>549</u>	
ENTRE CALLES: <u>AV. BERNAL DIAZ DEL CASTILLO Y CALLE HERIBERTO JARA CORONA</u>	MUNICIPIO: <u>VERACRUZ</u>	
LOTE NÚMERO: <u>14</u> MANZANA: <u>1</u>	NUMERO DE VIVIENDAS: <u>-</u>	
COLONIA: <u>FRACC. REFORMA</u>		

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL		
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: <u>DISTRIBUIDORA, COMERCIALIZADORA Y MANTENIMIENTO COGA, S.A. DE C.V.</u>	NO. OFICIAL: <u>549</u>	
DOMICILIO: <u>CALZADA ISABEL LA CATOLICA</u>	RFC: <u> </u> CURP: <u> </u>	
COLONIA: <u>FRACC. REFORMA</u>	NOMBRE DEL CONTACTO: <u> </u>	
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: <u> </u>	CORREO ELECTRÓNICO: <u> </u>	
CORREO ELECTRÓNICO: <u> </u>	TELÉFONO LOCAL: <u> </u>	
CELULAR: <u> </u>	Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno: <u> </u> FIRMA <u> </u>	

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA		
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: <u>ING. USIEL GARCIA ANTONIO</u>	NO. OFICIAL: <u> </u>	
DOMICILIO: <u> </u>	RFC: <u> </u> CURP: <u> </u>	
COLONIA: <u> </u>	CÉDULA PROFESIONAL: <u>3902618</u> REGISTRO MUNICIPAL: <u>PRO-GGAU-072-11</u> REGISTRO S.S.A.: <u>08-SSV-077</u>	
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: <u> </u>	CORREO ELECTRÓNICO: <u> </u>	
CORREO ELECTRÓNICO: <u> </u>	TELÉFONO LOCAL: <u> </u>	
CELULAR: <u> </u>	FIRMA <u> </u>	

PERITOS CORRESPONDIENTES DE OBRA EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

NOMBRE O RAZON SOCIAL:

DOMICILIO:

COLONIA:

RFC:

CURP:

NO. OFICIAL:

CEDULA PROFESIONAL:

REGISTRO MUNICIPAL:

REGISTRO S.S.A.

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRONICO:

TELÉFONO LOCAL:

CELULAR:

FIRMA

EN CALCULO ESTRUCTURAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL:

DOMICILIO:

COLONIA:

RFC:

CURP:

NO. OFICIAL:

CEDULA PROFESIONAL:

REGISTRO MUNICIPAL:

REGISTRO S.S.A.

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRONICO:

TELÉFONO LOCAL:

CELULAR:

FIRMA

EN INSTALACIONES

NOMBRE O RAZON SOCIAL:

DOMICILIO:

COLONIA:

RFC:

CURP:

NO. OFICIAL:

CEDULA PROFESIONAL:

REGISTRO MUNICIPAL:

REGISTRO S.S.A.

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRONICO:

TELÉFONO LOCAL:

CELULAR:

FIRMA

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZON SOCIAL:

DOMICILIO:

COLONIA:

RFC:

CURP:

NO. OFICIAL:

CEDULA PROFESIONAL:

REGISTRO MUNICIPAL:

REGISTRO S.S.A.

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRONICO:

TELÉFONO LOCAL:

CELULAR:

FIRMA

CROQUIS DE LOCALIZACION

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, los informes o declaraciones proporcionados por el particular resultan falsos, en aplicación de las sanciones administrativas correspondientes, en perjuicio de las personas en quienes concurren aquellas que se señalan en la ley de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. La información administrada por la autoridad y de los interesados se sujetará al principio de veracidad.

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

08 JUL 2025

RECIBIDO

SELLA DE RECEPCION

11:48 am