



**VERA
CRUZ**
CIUDAD HEROICA

H. Veracruz, Ver., 23 de febrero de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0084/2026

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en carretera estatal La Posta-Vargas-San Juan, fracción deducida de una fracción del predio rústico "El Guanabo", lote 533 cat., manzana 016 cat., perteneciente a la antigua Hacienda de Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

COMPAÑÍA CERVECERA DE VERACRUZ, S. DE R. L. DE C.V.
C. JAIME CERVANTES HERNÁNDEZ
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 María 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 **Licencia de Uso de Suelo**, de fecha 18 de febrero de 2026, signada por **Compañía Cervecera de Veracruz, S. de R. L. de C. V.**, representada por **C. Jaime Cervantes Hernández**, para el predio ubicado en carretera estatal La Posta-Vargas-San Juan, fracción deducida de una fracción del predio rústico "El Guanabo", lote 533 cat., manzana 016 cat., perteneciente a la antigua Hacienda de Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] según consta en Escritura pública número 38828, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 1547, volumen 78, de la sección primera, de fecha 06 de febrero de 2024, y con número de cuenta catastral [REDACTED] quien manifiesta destinar el predio para **Uso de Infraestructura: Tuberías de descarga de aguas residuales con estación de muestreo**.

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, **Compañía Cervecera de Veracruz, S. de R. L. de C. V.**, mediante Escritura Pública número 38828, volumen 432, de fecha 17 de agosto de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 27, 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 **Compañía Cervecera de Veracruz, S. de R.L. de C.V.**, mediante Escritura pública número 50670, libro 1333, de fecha 30 de junio de 2017, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 218, con sede en la Ciudad de México, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Poder que otorga **Compañía Cervecera de Veracruz, S. de R.L. de C.V.** a favor de **C. Jaime Cervantes Hernández**, mediante Escritura Pública número 62738, libro 1763, de fecha [REDACTED] pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 218, con sede en la Ciudad de México, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
4. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Jaime Cervantes Hernández**, con clave [REDACTED]
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2024, con cuenta catastral [REDACTED]
6. Constancia de Zonificación, no. oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/2074/2024**, de fecha 29 de noviembre de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.

7. Certificación, folio No. **AC-619**, referente a la Sesión Ordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Veracruz., celebrada el 25 de marzo de 2025, correspondiente al acta número 141, expedida por la Secretaría del H. Ayuntamiento de Veracruz.
8. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **SRA/DGIRA/DG-01462-23**, de fecha 24 de abril de 2023, expedido por la Subsecretaría de Regulación Ambiental de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales de Veracruz.
9. Modificaciones al proyecto "Planta de Tratamiento de Aguas Residuales CCV" (proyecto), oficio no. **SRA/DGIRA/DG-01647-24**, de fecha 24 de abril de 2024, expedido por la Subsecretaría de Regulación Ambiental de la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Veracruz.
10. Dictamen Técnico de Riesgo por Uso de suelo en Materia de Protección Civil Rubro: Construcción, Edificación y Obras de Infraestructura, no. **SPC/DGPYR/VyR/D-207/2025**, de fecha 10 de septiembre de 2025, expedido por la Dirección General de Planeación y Regulación de la Secretaría de Protección Civil del Estado de Veracruz.
11. Aprobación del Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable, oficio número **DGDUOT/0411/2026**, de fecha 16 de abril de 2026, expedido por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno del Estado de Veracruz
12. Título de Concesión/Asignación número **847660** emitido el 25 de octubre de 2022, otorgado a **Compañía Cervecera de Veracruz, S. de R.L. de C.V.**, para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales subterráneas por un volumen anual por un volumen de 150,000.000 m³, otorgado por la Comisión Nacional de Agua (CONAGUA).
13. Título de Concesión/Asignación número **847603** emitido el 11 de agosto de 2023, otorgado a **Compañía Cervecera de Veracruz, S. de R.L. de C.V.**, para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales subterráneas por un volumen anual de 798,566.8000 m³, otorgado por la Comisión Nacional de Agua (CONAGUA).
14. Título de Concesión/Asignación número **845850** emitido el 14 de agosto de 2023, otorgado a **Compañía Cervecera de Veracruz, S. de R.L. de C.V.**, para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales subterráneas por un volumen anual de 1,069,000.0000 m³, otorgado por la Comisión Nacional de Agua (CONAGUA).
15. Título de Concesión/Asignación número **845855** emitido el 20 de octubre de 2023, otorgado a **Compañía Cervecera de Veracruz, S. de R.L. de C.V.**, para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales subterráneas por un volumen anual de 1,436,348.0000 m³, otorgado por la Comisión Nacional de Agua (CONAGUA).
16. Factibilidad de suministro de energía eléctrica, no. consecutivo **M-DJ060-PLA0592-/2022**, de fecha 08 de abril de 2022, expedido por Comisión Federal de Electricidad
17. Plano de proyecto arquitectónico, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
18. Recibo de pago folio 202600218/62/00012, de fecha 18 de febrero de 2026

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 **Reserva 18, Reserva Ecológica Productiva**, con vocación **Producción Agropecuaria, ID:R18**, señalando una **Densidad máxima**, Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) **sin definir**, correspondiente al rango menor de **4 viviendas por hectárea**.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en carretera estatal La Posta-Vargas-San Juan, fracción deducida de una fracción del predio rústico "El Guanabo", lote 533 cat., manzana 016 cat., perteneciente a la antigua Hacienda de Santa Fe del Municipio de Veracruz, Ver.

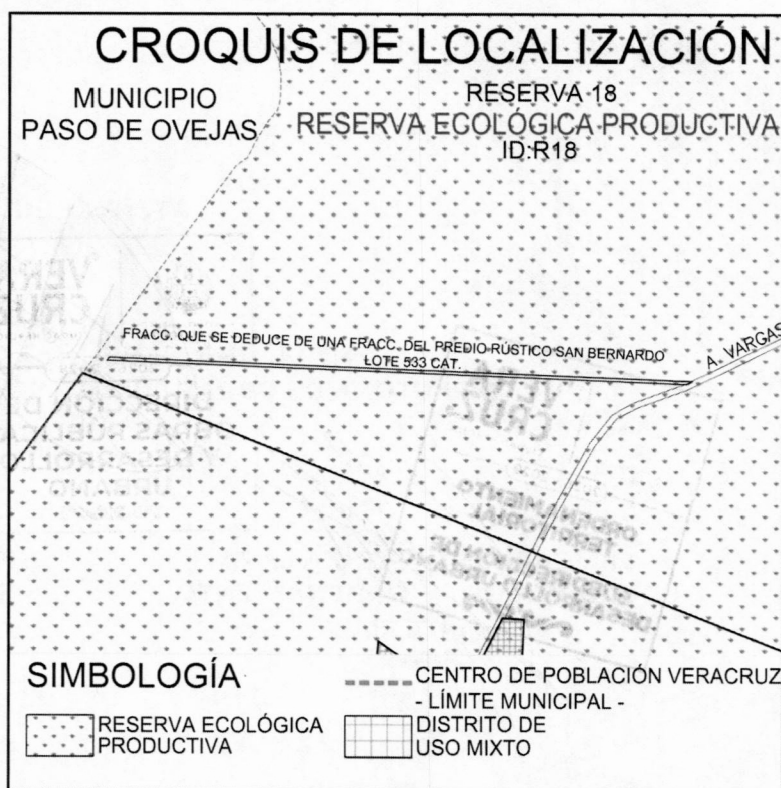
En Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada en fecha 25 de marzo del año 2025, por el Honorable Cabildo de este Ayuntamiento de Veracruz, Ver., se aprobó en el acta número 141, autorizar el Cambio de Uso de Suelo a **Infraestructura**, con un Coeficiente de Ocupación de Suelo (**COS**) de **1%**, un Coeficiente de Utilización del Suelo (**CUS**) de **1%**, **máximo 1 nivel de construcción (planta baja)**, para el desarrollo del proyecto denominado infraestructura sanitaria-tubería de descarga de aguas residuales con estación de muestreo.

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 estatal La Posta-Vargas-San Juan, fracción deducida de una fracción del predio rústico "El Guanabo", lote 533 cat., manzana 016 cat., perteneciente a la antigua Hacienda de 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 DE INFRAESTRUCTURA: TUBERÍAS DE DESCARGA DE AGUAS RESIDUALES CON ESTACIÓN DE MUESTREO**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) de **1%**, un Coeficiente de Utilización del Suelo (**CUS**) de **1%**, **máximo 1 nivel de construcción (planta baja)**.

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 100.00 m² para infraestructura en general**, 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:

- 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.

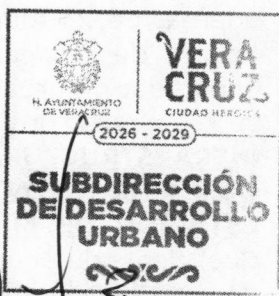
ATENTAMENTE



MTRA. ANA ISABEL MARTÍNEZ TORRES
DIRECTORA DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
AUTORIZO
LIC. CARLOS MENDOZA LARA
COORDINADOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ELABORÓ



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





H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2026 - 2029

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y

DESARROLLO URBANO 05-0084

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: **1002-0050**
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: **019**

DATOS 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

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. tipo de obra: long.: ml	☐ DESLINDE m ²	
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACION DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES días: longitud: ml	CONSTANCIAS	
	☐ NUMERO OFICIAL ☐ CALLE	
	☐ COLONIA POPULAR ☐ AVANCE DE OBRA	
	☐ TERMINO DE OBRA	

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE
PREDIO DESTINADO PARA: Tubería de descarga de aguas residuales en estación de muestreo Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
DOMICILIO: Fracc. de predio Rustico carretera a Vargas Prieto de la ex-Itaciencia NUMERO OFICIAL:
ENTRE CALLES: MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NUMERO: MANZANA: NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: Santa Fe

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL
NOMBRE O RAZON SOCIAL: Compañía Concretera de Veracruz S. De R. L. de C. V.
DOMICILIO: BLVD. Adolfo Ruiz Cortines y Torre Exertia NO. OFICIAL: S/N Int. Piso 21
COLONIA: Playa de Oro Mocambo RFC: MHO 1706302 H4 CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: BLVD. Adolfo Ruiz Cortines y Torre Exertia NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRONICO: Bajo protesta de decir verdad, juro que
TELÉFONO LOCAL: el inmueble no se encuentra en estado
CELULAR: litigioso alguno: 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:

