



H. Veracruz, Ver., 03 de junio de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0311/2026

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en la Calzada Rafael Cuervo X, frac. 2, resultante de la subdivisión del lote 6, lote 001 cat., manzana 503 cat., perteneciente a la colonia Playa Linda de la Ciudad de Veracruz, Ver.

ARRENDADORA INMOBILIARIA TORRESMOCHAS, S.A. DE C.V.

C. GUSTAVO ARMANDO ROBLES LUQUE

PRESENTE

SERVICIOS ADMINISTRATIVOS OSLO, S. A. DE C. V.

C. FRANCISCO JAVIER CERVANTES SILVA

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 **Licencia de Uso de Suelo**, de fecha 26 de mayo de 2026, signada por **Servicios Administrativos Oslo, S. A. de C. V.** representada por **C. Francisco Javier Cervantes Silva**, quien toma en Arrendamiento la superficie de [REDACTED] del predio propiedad de la persona moral **Arrendadora Inmobiliaria Torresmochas, S.A. de C.V.**, ubicado en la Calzada Rafael Cuervo X, frac. 2, resultante de la subdivisión del lote 6, lote 001 cat., manzana 503 cat., perteneciente a la colonia Playa Linda de la Ciudad de Veracruz, Ver., con una superficie Total de [REDACTED] en la Ciudad de Veracruz, Ver, según consta en Escritura Pública número 40425, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 3297, volumen 83, de la sección primera, de fecha 08 de marzo de 2001; con número de cuenta catastral [REDACTED] quien manifiesta destinar el predio para **Uso Comercial: Cafetería**.

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 **Arrendadora Inmobiliaria Torresmochas, S.A. de C.V.**, mediante Escritura Pública número 40425, libro 616, de fecha 11 de diciembre de 2000, del protocolo de la Notaría Pública número 75, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial con sede en la alcaldía Cuauhtemoc, Ciudad de México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral denominada **Arrendadora Inmobiliaria Torresmochas, S.A. de C.V.** mediante Escritura pública número 37, de fecha 25 de mayo de 1997, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 55, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Saltillo, Coahuila, debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
3. Poder que otorga la persona moral denominada **Arrendadora Inmobiliaria Torresmochas, S.A. de C.V.**, a favor de **Gustavo Armando Robles Luque**, mediante Escritura pública número 33763, libro 1053, de fecha 20 de junio de 2015, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 24, con sede en la ciudad de Monterrey, Nuevo León.



H. Veracruz, Ver., 03 de junio de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0311/2026

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en la Calzada Rafael Cuervo X, frac. 2, resultante de la subdivisión del lote 6, lote 001 cat., manzana 503 cat., perteneciente a la colonia Playa Linda de la Ciudad de Veracruz, Ver.

4. Credencial para votar, como identificación oficial del propietario **C. Gustavo Armando Robles Luque**; con clave [REDACTED]
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED]
6. Contrato de arrendamiento, de fecha 01 de enero de 2012, que suscriben **Arrendadora Inmobiliaria Torresmochas, S.A. de C.V.**, representada por **C. Carlos José Carabías Anzorena** como "El Arrendador" y por otra parte **Tiendas Soriana, S.A. de C.V.**, representada por la **C. María Enriqueta García Farfán**, como "El Arrendatario".
7. Acredita su constitución la persona moral **Tiendas Soriana, S.A. de C.V.**, mediante escritura pública número 414, de fecha 22 de octubre de 1999, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 27, con sede en la ciudad de Torreón, Distrito de Viesca, Coahuila de Zaragoza.
8. Poder que otorga **Tiendas Soriana, S.A. de C.V.**, a favor de **C. Marcela Pérez Olivas**, mediante escritura pública número 12429, libro 146, de fecha 13 de octubre de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 80, con sede en la ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León.
9. Credencial para votar como identificación oficial de la representante legal, **C. Marcela Pérez Olivas**, con clave [REDACTED]
10. Contrato de subarrendamiento de fecha 01 de agosto de 2025, que suscriben **Tiendas Soriana, S.A. de C.V.**, representada por la **C. Marcela Pérez Olivas** como "La Subarrendadora" y por otra parte **Servicios Administrativos Oslo, S.A. de C.V.**, representada por el **C. Nicolás Reynoso Carmelo**, como "El Subarrendatario".
11. Acredita su constitución la persona moral **Servicios Administrativos Oslo, S.A. de C.V.**, mediante escritura pública número 2686, volumen 76, de fecha 21 de abril de 2003, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 35, con sede en la ciudad de Hermosillo, Sonora.
12. Poder que otorga **Servicios Administrativos Oslo, S.A. de C.V.**, a favor de **C. Francisco Javier Cervantes Silva**, mediante escritura pública número 13439, libro 389, de fecha 10 de diciembre de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 29, con sede en la ciudad de Monterrey, estado de Nuevo León.
13. Credencial para votar como identificación oficial de la representante legal **C. Francisco Javier Cervantes Silva**, con clave [REDACTED]
14. Constancia de Zonificación número oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/2617/2025**, de fecha 03 de octubre de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
15. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental oficio número **DMAYPA-1609/2025**, de fecha 31 de octubre de 2025, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
16. Factibilidad de construcción número de oficio **DPCMVER/A/1770/2025**, de fecha 22 de octubre de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
17. Factibilidad de suministro de energía eléctrica número consecutivo **M-DJ060-PLA-773/2025**, de fecha 09 de junio de 2025, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
18. Carta de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado sanitario número **0153/2025** de fecha 25 de noviembre de 2025, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
19. Plano de proyecto arquitectónico, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
20. Recibo de pago folio 20260526/64/00031, de fecha 26 de mayo de 2026.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en la Calzada Rafael Cuervo X, frac. 2, resultante de la subdivisión del lote 6, lote 001 cat., manzana 503 cat., perteneciente a la colonia Playa Linda de la Ciudad de Veracruz, Ver.

Una vez constatado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado, Tomo CCIV, Número Extraordinario 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 36, Rafael Cuervo de puente del Río Medio a av. Cuauhtémoc**, con vocación **Acceso Urbano y Puerto Comercio Diverso, ID:36**, señalando una **Densidad máxima 402viv/ha**, para predios con una superficie de 201.00m² a 500.00m², **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, y vialidad primaria solo para los subsistemas abasto y servicios urbanos, **donde el uso industrial** es permitido para industria ligera y mediana, **y el uso para infraestructura** está condicionado, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) de hasta 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de 480%, equivalente a **6 niveles máximo de construcción (planta baja y cinco 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 Rafael Cuervo X, frac. 2, resultante de la subdivisión del lote 6, lote 001 cat., manzana 503 cat., perteneciente a la colonia Playa Linda, de la Ciudad 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: CAFETERÍA**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) de hasta 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de 480%, equivalente a **6 niveles máximo de construcción (planta baja y cinco 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 25.00 m² para cafeterías**, 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.



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



c.c.p. Archivo/ Minutario
AIMT/OMH/YTA/BAR/AAVF

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 *US-0311*

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: FECHA DE INGRESO: *21/abr/2026* FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: *100-COSO*
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: *071*

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	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 INSTALACION 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: *Cafeteria* Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
DOMICILIO: *Dr. Rafael Correo* NÚMERO OFICIAL:
ENTRE CALLES: *Playa del Rey y Playa Palma Sol* MUNICIPIO: *Veracruz*
LOTE NUMERO: *L-6* MANZANA: NÚMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: *Playa Linda*

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: *Servicios Administrativos Cito S.A. de C.V.*
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 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 RAZON 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 CALCULO ESTRUCTURAL

NOMBRE O RAZON 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

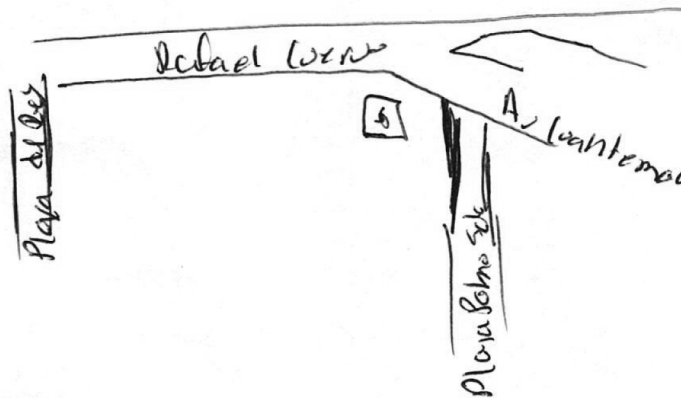
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZON 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 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, si los informes o declaraciones proporcionados por el particular resultan falsos, se aplicaran las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicios 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 Unica:

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

28-05-20
Gobernador
Rosauro
SELLO DE RECEPCIÓN