



H. Veracruz, Ver., a 29 de enero de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1479/2024.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en av. Fernando Siliceo no. 419, fusión de los lotes 7, 8, 9 y 10, manzana 106 cat. perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Ver.

KEDU REAL STATE, S. A. P. I. DE C. V.

C. JORGE VILLEGAS ORTIZ

PRESENTE

INSTITUTO MEXICANO AMERICANO DE VERACRUZ, A. C.

C. PERLA XÓCHITL HERNANDEZ DELFIN

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 25 de enero de 2024, signada por **Instituto Mexicano Americano de Veracruz, A. C.**, representada por la **C. Perla Xóchitl Hernández Delfín**, quien arrenda la superficie de **total** del predio propiedad de la persona moral, **Kedu Real State, S. A. P. I. DE C. V.**, representado por el **C. Jorge Villegas Ortiz**, ubicado en avenida Fernando Siliceo número 419 entre calles Mario B. Remes y Dr. Alfredo Iglesias, fusión de los lotes 7, 8, 9 y 10, manzana 106 cat., perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Ver; con una superficie total de **m²**, según consta en Escritura Pública Número , inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número , Volumen , de la sección, de fecha y con número de cuenta catastral ; quien destina el predio para: **Uso Comercial: Educación básica y media superior: jardín de niños, primaria, secundaria y bachillerato**; y considerando que

El promovente o propietario presenta copias 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, **Kedu Real State, S. A. P. I. DE C. V.**, mediante Instrumento Público Número libro de fecha , pasada ante la fe de la Notaría Pública Número , de la Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de , Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Comprobante de pago del impuesto predial del año 2023, con clave catastral .
3. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Kedu Real State, S. A. P. I. DE C. V.**, mediante Escritura Pública Número Volumen de fecha pasada ante la fe de la Notaría Pública Número con sede en la ciudad de , debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
4. Poder que otorga **Kedu Real State, S. A. P. I. DE C. V.**, a favor de **C. Jorge Villegas Ortiz**, mediante Escritura Pública Número Libro de fecha pasada ante la fe de la Notaría Pública Número con sede en la ciudad de .
5. Credencial para votar, como identificación oficial del representante legal, **C. Jorge Villegas Ortiz**, con clave .
6. Contrato de arrendamiento, de fecha , que celebran por una parte **Kedu Real State, S. A. P. I. DE C. V.**, representado por **C. Jorge Villegas Ortiz**, a quien se le denominará "el arrendador".





H. Veracruz, Ver., a 29 de enero de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1479/2024.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en av. Fernando Silíceo no. 419, fusión de los lotes 7, 8, 9 y 10, manzana 106 cat. perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Ver.

y por otra parte **Instituto Mexicano Americano de Veracruz, A. C.**, representada por **C. Perla Xóchitl Hernández Delfín**, a quien se le denominará "la arrendataria".

7. Acredita su personalidad la empresa denominada, **Instituto Mexicano Americano de Veracruz, A. C.**, mediante Instrumento número [REDACTED], Volumen [REDACTED] de fecha [REDACTED], pasada ante la fe de la Notaría Pública No. [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial con sede en la ciudad de [REDACTED] Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
8. Poder que otorga **Instituto Mexicano Americano de Veracruz, A. C.**, a favor de **C. Perla Xóchitl Hernández Delfín**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED], Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED], pasada ante la fe de la Notaría Pública No. [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de [REDACTED] Ver.
9. Credencial para votar, como identificación oficial de la representante legal, **C. Perla Xóchitl Hernández Delfín**, con clave [REDACTED].
10. Anuencia de Protección Civil, no. de folio **DPCMVER/A/0865/2023**, de fecha 21 de abril de 2023, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
11. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMayPA-1915/2023**, de fecha 09 de octubre de 2023, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
12. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio [REDACTED], expedido por Comisión Federal de Electricidad.
13. Recibo de suministro de agua potable y saneamiento, no. de cuenta [REDACTED], expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
14. Proyecto arquitectónico existente, croquis de localización y reporte fotográfico del predio.
15. Recibo de pago folio 20240125/07/00020, de fecha 25 de enero de 2024.

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en otorgar la presente:

LICENCIA DE USO DE SUELO

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 Asentamiento 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.

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, el predio referido se ubica en el **Distrito 1, Reforma, con vocación Subcentro Urbano y Habitacional, ID: D01Z, 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 industrial ni el uso para infraestructura; con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de hasta 70% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 210%, equivalente a 3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles).**

Se resuelve con carácter **POSITIVO**, para el predio ubicado en avenida Fernando Silíceo número 419 entre calles Mario B. Remes y Dr. Alfredo Iglesias, fusión de los lotes 7, 8, 9 y 10, manzana 106 cat. perteneciente

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en av. Fernando Siliceo no. 419, fusión de los lotes 7, 8, 9 y 10, manzana 106 cat. perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Ver.

Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente; en caso de haber accedido a las autorizaciones posteriores y no haber modificado las premisas bajo las cuales se otorgó la licencia, no será necesario actualizarla.

El proyecto deberá proporcionar **1 cajón de estacionamiento por cada 50m para educación básica y 2 cajones de estacionamiento para media por cada aula superior y media superior**, de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.

El presente documento no lo exime del cumplimiento de los requisitos técnicos que a continuación se expresan:

- Acatar con las disposiciones contenidas en el Reglamento de la Ley que Regula las Construcciones Públicas y Privadas del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.
- Acatar con las disposiciones contenidas en la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.
- Acatar la Ley de Protección Civil y la Reducción del Riesgo de Desastres para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Sin más por el momento, quedo de usted.

ATENTAMENTE

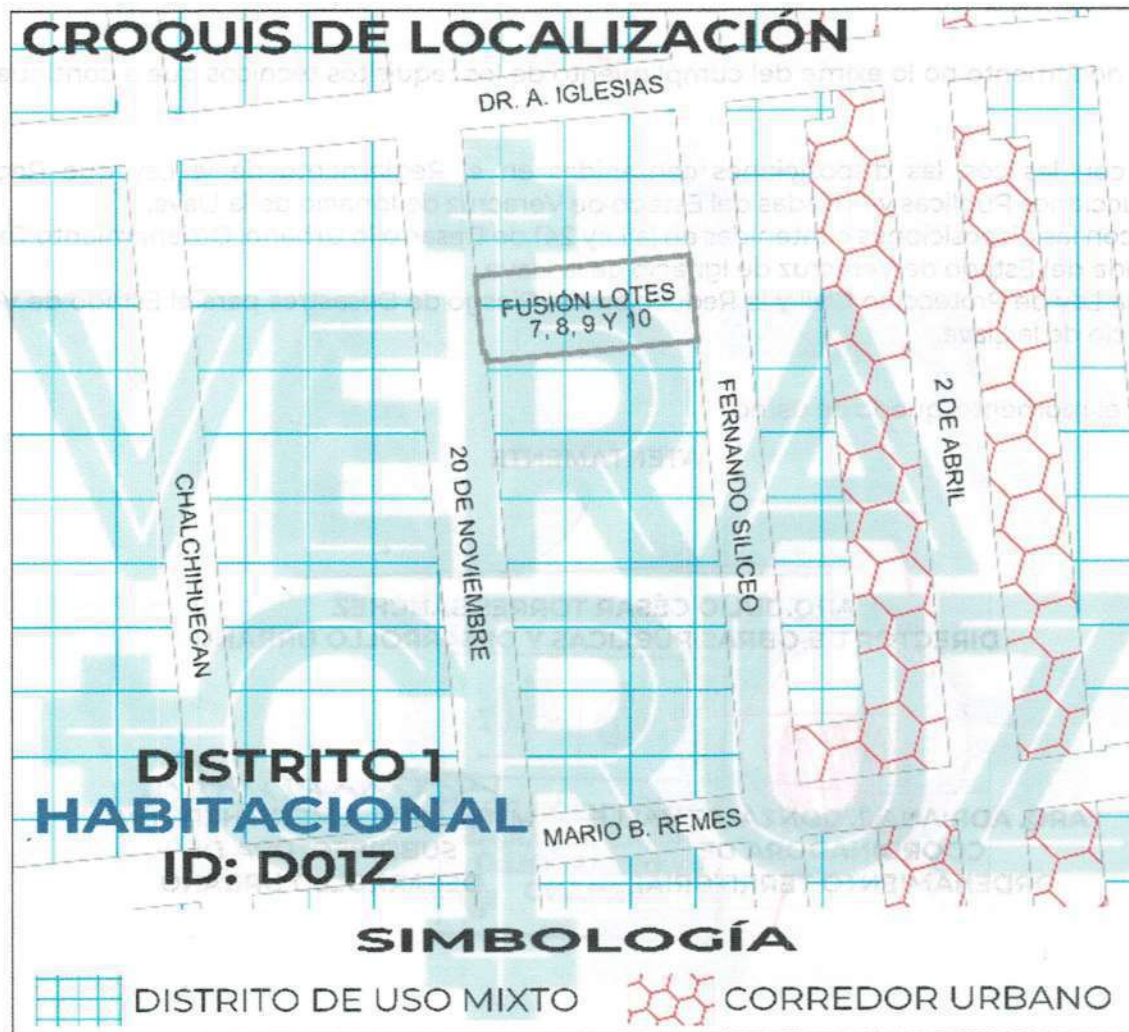
ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

ARQ. ADRIANA J. GONZÁLEZ VALLE **COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**
MTA. KARLA MENA HERMIDA **SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO**



ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en av. Fernando Siliceo no. 419, fusión de los lotes 7, 8, 9 y 10, manzana 106 cat. perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Ver.

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 de **USO COMERCIAL: EDUCACIÓN BÁSICA Y MEDIA SUPERIOR: JARDÍN DE NIÑOS, PRIMARIA, SECUNDARIA Y BACHILLERATO**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 70% y un Coeficiente de utilización de Suelo (CUS) de 210%, equivalente a 3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles).



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; no es Licencia de Construcción ni autoriza algún tipo de obra.

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. Cuando se hubiere vencido el plazo de vigencia de la licencia de uso de suelo, sin haber obtenido licencia de construcción, el propietario podrá solicitar una actualización, la cual podrá variar con base en el



**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CÉDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A.: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRÓNICO: _____
TELÉFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

EN CALCULO ESTRUCTURAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CÉDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A.: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRÓNICO: _____
TELÉFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

EN INSTALACIONES

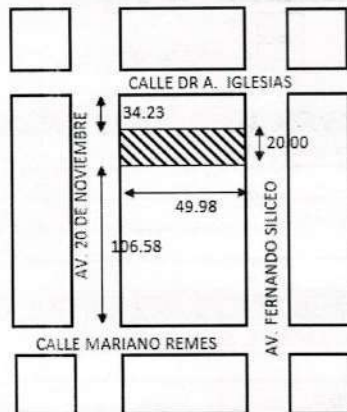
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CÉDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A.: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRÓNICO: _____
TELÉFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CÉDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A.: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRÓNICO: _____
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).



PREDIO:
20 DE NOVIEMBRE No 2756
LOTES 7, 8, 9 Y 10

SUPERFICIE:
999.60 M2

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 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

