



H. Veracruz, Ver., a 29 de enero de 2024.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1480/2024.
ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en av. Lafragua número 1481 esq. Luz Nava, lote 01, manzana 05 perteneciente al fraccionamiento Moderno del Municipio de Veracruz, Ver.

KEDU REAL ESTATE, S. A. P. I. DE C. V.
C. JORGE VILLEGAS ORTIZ
PRESENTE

INSTITUTO MEXICANO AMERICANO DE VERACRUZ, S.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, S. C.**, representada por el **C. Perla Xóchitl Hernández Delfín**, quien arrenda la superficie **Total** del predio propiedad de la persona de **Kedu Real Estate, S. A. P. I. DE C. V.**, ubicado en avenida Lafragua número 1481 esquina calle Luz Nava, lote 01, manzana 05 perteneciente al fraccionamiento Moderno 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 **██████████**; 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 Estate, 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 Estate, 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 Estate, 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 Estate, S. A. P. I. DE C. V.**, a quien se le denominará "el arrendador" y por otra parte **Instituto Mexicano Americano de Veracruz, S. 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, S. C.**, mediante Instrumento número **██████████**, Libro **██████████**, de fecha **██████████**, pasada ante la fe de



H. Veracruz, Ver., a 29 de enero de 2024.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1480/2024.
ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en av. Lafragua número 1481 esq. Luz Nava, lote 01, manzana 05 perteneciente al fraccionamiento Moderno del Municipio de Veracruz, Ver.

- 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, S. 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 Número [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver.
 9. Credencial para votar, como identificación oficial del representante legal, **C. Perla Xóchitl Hernández Delfín**, con clave [REDACTED].
 10. Anuencia de Protección Civil, no. de folio **DPCMVER/A/0673/2023**, de fecha 04 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-1914/2023**, 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 20240125/07/00011, 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 **Corredor Urbano, Lafragua, con vocación Habitacional y comercio local, ID: 70, señalando una Densidad máxima 469viv/ha; donde es permitido el uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar; **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 distrito: comercio y servicios especializados que sirven a un distrito, siempre y cuando, no genere impacto urbano o ambiental negativo a la zona en la que se ubique; **uso de equipamiento** para vialidad secundaria, **donde no está permitido el uso industrial y el uso para infraestructura está condicionado;** con un **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) de hasta 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 560%, equivalente a 7 niveles máximo de construcción (planta baja y seis niveles).**





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

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1480/2024.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en av. Lafragua número 1481 esq. Luz Nava, lote 01, manzana 05 perteneciente al fraccionamiento Moderno del Municipio de Veracruz, Ver.

Se resuelve con carácter **POSITIVO**, para una superficie arrendada de [REDACTED] m² del predio ubicado en avenida Lafragua número 1481 esquina calle Luz Nava, lote 01, manzana 05 perteneciente al fraccionamiento Moderno 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 ELEMENTAL BÁSICA: PREESCOLAR; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de hasta 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 560%, equivalente a 7 niveles máximo de construcción (planta baja y seis niveles).**

Esta Actualización 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; 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.

El proyecto deberá proporcionar **1 cajón de estacionamiento por cada aula para preescolar**, 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 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 OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

INTRA. KARLA MENA HERMIDA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

c.c.p. Archivo/ Minutario
JCTS/KMH/AJGV/MDLG/OUCH





H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ 2022-2025 DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

US/1480/2024

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: US/1480/2024 FECHA DE INGRESO: _____ FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-1050-480
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: _____ NÚMERO DE EXPEDIENTE: _____ FECHA DEL RESOLUTIVO: _____

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 CONSTRUCCIÓN		USO DE SUELO		LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS	
<input type="checkbox"/> VECS	m ²	<input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN		<input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL	
<input type="checkbox"/> OBRA NUEVA	m ²	<input type="checkbox"/> CAMBIO DE USO DE SUELO		<input type="checkbox"/> ORDEN DE PUBLICACIÓN	
<input type="checkbox"/> REVALIDACIÓN DE LICENCIA	m ²	<input checked="" type="checkbox"/> LICENCIA DE USO DE SUELO		<input type="checkbox"/> PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL	
<input type="checkbox"/> REMODELACIÓN	m ²	<input checked="" type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO		<input type="checkbox"/> DICTAMEN TECNICO LEGAL	
<input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN	m ²	<input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO		<input type="checkbox"/> RELOTIFICACIÓN	
<input type="checkbox"/> AMPLIACIÓN	m ²	LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN		<input type="checkbox"/> MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	
<input type="checkbox"/> CAMBIO DE PROYECTO	m ²	<input type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN	lotes: _____ Superf.: _____ m ²	<input type="checkbox"/> AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO	
<input type="checkbox"/> DEMOLICIÓN	m ²	<input type="checkbox"/> FUSIÓN	lotes: _____ Superf.: _____ m ²	<input type="checkbox"/> PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	
<input type="checkbox"/> BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml		IMAGEN URBANA		<input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	
<input type="checkbox"/> ESTACIONAMIENTO _____ cajones	m ²	<input type="checkbox"/> FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA		<input type="checkbox"/> ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)	
<input type="checkbox"/> PATIOS DESCUBIERTOS	m ²	<input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B		<input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL	superficie: _____ m ² número de lotes: _____
<input type="checkbox"/> CISTERNAS	m ⁷	<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B		<input type="checkbox"/> ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO	
<input type="checkbox"/> TANQUES SUBTERRANEOS	m ⁷	<input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO C		<input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO FINAL	superficie: _____ m ² número de lotes: _____
<input type="checkbox"/> ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	ml	<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C		REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
<input type="checkbox"/> MOVIMIENTOS DE TIERRA	m ⁷	<input type="checkbox"/> PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA		<input type="checkbox"/> CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
<input type="checkbox"/> OTRAS LICENCIAS: _____		<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA		<input type="checkbox"/> MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN	
<input type="checkbox"/> REMODELACION INTERIOR	m ²	TOPOGRAFÍA		<input type="checkbox"/> CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN	
<input type="checkbox"/> REMODELACIÓN DE FACHADA	m ²	<input type="checkbox"/> ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ ml			
<input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.		<input type="checkbox"/> DESLINDE _____ m ²			
tipo de obra: _____ long: _____ ml		CONSTANCIAS			
<input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES		<input type="checkbox"/> NUMERO OFICIAL	<input type="checkbox"/> CALLE		
días: _____ longitud. _____ ml		<input type="checkbox"/> COLONIA POPULAR	<input type="checkbox"/> AVANCE DE OBRA		
		<input type="checkbox"/> TERMINO DE OBRA			

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: USO DE EOUPIAMIENTO: EDUCACION ELEMENTAL BASICA: PREESCOLAR Indicar si se encuentra en centro histórico: NO
DOMICILIO: LA FRAGUA No 1481 NÚMERO OFICIAL: 1481
ENTRE CALLES: C LUZ NAVA Y CALZADA SIMON BOLIVAR MUNICIPIO: VERACRUZ
LOTE NÚMERO: 01 MANZANA: 05 NUMERO DE VIVIENDAS: _____
COLONIA: FRACCIONAMIENTO MODELO

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: INSTITUTO MEXICANO AMERICANO DE VERACRUZ, S. C.
DOMICILIO: AV. 20 DE NOVIEMBRE NO. OFICIAL: 2770
COLONIA: REFORMA RFC: _____ CURP.: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: AV. 20 DE NOVIEMBRE No 2770, FRACC REFORMA. NOMBRE DEL CONTACTO: _____
CORREO ELECTRÓNICO: direccion@institutoima.edu.mx Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno: _____
TELÉFONO LOCAL: 2299 80 87 44 FIRMA: _____
CELULAR: _____

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

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

**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:
LA FRAGUA No 1481
ESQ. CALLE LUZ NAVA
LOTE 01

SUPERFICIE:
587.50 M2

MEDIDAS EN M.

CROQUIS DE UBICACION

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@veracruzmunipicio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
VERACRUZ
TRÁMITES Y LICENCIAS

25 ENE 2024

RECIBIDO

SELLO DE RECEPCIÓN

FIRMA _____ HORA _____