



H. Veracruz, Ver., a 21 de marzo de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2223/2025.

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Lafragua número 1481 esquina calle 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. ILUMINDA MANTILLA SÁNCHEZ

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 **Actualización de Licencia de Uso de Suelo**, de fecha 14 de marzo de 2025, signada por **Kedu Real Estate, S. A. P. I. de C. V.**, representado por el **C. Jorge Villegas Ortiz**, quien entrega en arrendamiento la superficie total a **Instituto Mexicano Americano de Veracruz, S. C.**, representada por la **C. Iluminda Mantilla Sánchez**, para el predio 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 21204, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 3060, Volumen 153, de la sección primera, de fecha 10 de abril de 2023, y con número de cuenta catastral el cual destina para **Uso Comercial: Educación Elemental Básica: Preescolar**

El promovente o propietario presenta copias simples de la documentación que a continuación se enlista:

1. Se acredita en propiedad de la persona moral denominada **Kedu Real Estate, S. A. P. I. de C. V.**, mediante Instrumento Público Número 21204, libro 304, de fecha 15 de marzo de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 18, 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 denominada **Kedu Real Estate, S. A. P. I. de C. V.**, mediante Escritura pública número 4077, volumen 2, de fecha 13 de septiembre de 2017, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 8, con sede en la ciudad de México., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Poder que otorga **Kedu Real Estate, S. A. P. I. de C. V.**, a favor de **C. Jorge Villegas Ortiz**, mediante Escritura Pública Número 101153, Libro 1742, de fecha 15 de marzo de 2022, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 246, con sede en la ciudad de México.



H. Veracruz, Ver., a 21 de marzo de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2223/2025.

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

4. Credencial para votar, como identificación oficial del representante legal, **C. Jorge Villegas Ortiz**, con clave [REDACTED].
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED].
6. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED] que celebran por una parte **Kedu Real Estate, S. A. P. I. de C. V.**, representado por **C. Jorge Villegas Ortiz**, a quien se le denominará "el arrendador" y por otra parte **Instituto Mexicano Americano de Veracruz, S. C.**, representada por **C. Mariana García Valverde**, a quien se le denominará "la arrendataria".
7. Acredita su constitución, la empresa denominada, **Instituto Mexicano Americano de Veracruz, S. C.**, mediante Instrumento Público Número 21183, Volumen 304, de fecha 25 de febrero de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 18, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial con sede en la ciudad de Veracruz, 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. Iluminda Mantilla Sánchez**, mediante Escritura pública número 67353, libro 1823, de fecha 05 de septiembre de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 140, con sede en la ciudad de Huixquilucan, Estado de México.
9. Credencial para votar, como identificación oficial de la representante legal, **C. Iluminda Mantilla Sánchez**, con clave [REDACTED].
10. Licencia de Uso de Suelo anterior, oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/1480/2024**, de fecha 29 de enero de 2024, expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
11. Anuencia de Protección Civil, no. de folio **DPCMVER/A/0998/2024**, de fecha 14 de junio de 2024, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
12. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **849 111 004 213**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
13. Recibo de suministro de agua potable y saneamiento, no. de cuenta **31666**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
14. Plano de proyecto arquitectónico existente y reporte fotográfico del predio.
15. Recibo de pago folio 20250314/38/00005, de fecha 14 de marzo 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 70, Lafragua**, tramo vial de Horacio Díaz a Américas, con vocación **Habitacional y comercio local, ID: 70**, señalando una **densidad máxima 469viv/ha**; para predios con una



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

superficie mayor de 501.00m², **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 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 560%, equivalente a **7 niveles máximo de construcción (planta baja y seis 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), 39 y 40 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, esta dirección expide la presente:

ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO

Para el 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) hasta de 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 560%, equivalente a **7 niveles máximo de construcción (planta baja y seis 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. 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 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 50.00m² para educación básica (jardín de niños)**, 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 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 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:

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

- 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


ARQ. MÓNICA DINORAH LUNA GAZCÓN
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL


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



c.c.p. Archivo/ Minutario
JCTS/MDLG/BAR





VERACRUZ

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

US/2223/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: US/2223/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TPU-CUSO-717
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO:

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD						CLAVE CATASTRAL					
BATO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.	TIPO	CONC	REG	MZA	LOTES	NIVEL
<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ☐ VECES <u> </u> m ² ☐ OBRA NUEVA <u> </u> m ² ☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA <u> </u> m ² ☐ REMODELACIÓN <u> </u> m ² ☐ REGULARIZACIÓN <u> </u> m ² ☐ AMPLIACIÓN <u> </u> m ² ☐ CAMBIO DE PROYECTO <u> </u> m ² ☐ DEMOLICIÓN <u> </u> m ² ☐ BARDAS largo: <u> </u> ml alto: <u> </u> mli ☐ ESTACIONAMIENTO <u> </u> cajones <u> </u> m ² ☐ PATIOS DESCUBIERTOS <u> </u> m ² ☐ CISTERNAS <u> </u> m ³ ☐ TANQUES SUBTERRANEOS <u> </u> m ³ ☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES <u> </u> mli ☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA <u> </u> m ³ ☐ OTRAS LICENCIAS: <u> </u> ☐ REMODELACIÓN INTERIOR <u> </u> m ² ☐ REMODELACIÓN DE FACHADA <u> </u> m ² ☐ LICENCIA DE VÍA PÚBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES. tipo de obra: <u> </u> long.: <u> </u> mli ☐ LICENCIA DE VÍA PÚBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES <u> </u> días: <u> </u> longitud: <u> </u> mli	USO DE SUELO ☐ CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN ☐ CAMBIO DE USO DE SUELO ☐ LICENCIA DE USO DE SUELO ☒ ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO ☐ REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN ☐ SUBDIVISIÓN lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> m ² ☐ FUSIÓN lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> m ² IMAGEN URBANA ☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA ☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B ☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B ☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C ☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C ☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA ☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INST. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA TOPOGRAFÍA ☐ ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL <u> </u> mli ☐ DESLINDE <u> </u> m ² CONSTANCIAS ☐ NÚMERO OFICIAL <u> </u> ☐ CALLE <u> </u> ☐ COLONIA POPULAR <u> </u> ☐ AVANCE DE OBRA <u> </u> ☐ TÉRMINO DE OBRA <u> </u>	LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS ☐ CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL ☐ ORDEN DE PUBLICACIÓN ☐ PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL ☐ DICTAMEN TÉCNICO LEGAL ☐ RELOTIFICACIÓN ☐ MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN ☐ AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO ☐ PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN ☐ ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN ☐ ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio) ☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: <u> </u> m ² número de lotes: <u> </u> ☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO ☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: <u> </u> m ² número de lotes: <u> </u> REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO ☐ CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO ☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN ☐ CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN
--	--	---

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Escuela Indicar si se encuentra en centro histórico:
DOMICILIO: Lafragua NÚMERO OFICIAL: 1481
ENTRE CALLES: Esquina Luz Dava MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NÚMERO: MANZANA: NÚMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: Tracc. Moderno

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Redo Real Estate SAPI de CV / Jorge Villagay Ortiz NO. OFICIAL:
DOMICILIO: RFC: CURP:
COLONIA: DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRÓNICO: TELÉFONO LOCAL: CELULAR:
Verdadero, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno.

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

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

Eliminado: 6 espacios. Con fundamento legal: artículo 112 y 116 de la Ley General De Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículo 3 Fracción XXXIII; II Fracción VII; 60, 65, 66, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículo 3 Fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia. Artículos Noveno y Trigésimo Octavo Lineamientos Generales de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como la elaboración de Versiones Públicas; emitidos por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos. Se suprimieron. (superficie).

PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA

EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

NOMBRE O RAZON SOCIAL:

DOMICILIO:

COLONIA:

CEDULA PROFESIONAL:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRONICO:

TELEFONO LOCAL:

CELULAR:

NO. OFICIAL:

REGISTRO S.S.A.

FIRMA

EN CALCULO ESTRUCTURAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL:

DOMICILIO:

COLONIA:

CEDULA PROFESIONAL:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRONICO:

TELEFONO LOCAL:

CELULAR:

NO. OFICIAL:

REGISTRO S.S.A.

FIRMA

EN INSTALACIONES

NOMBRE O RAZON SOCIAL:

DOMICILIO:

COLONIA:

CEDULA PROFESIONAL:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRONICO:

TELEFONO LOCAL:

CELULAR:

NO. OFICIAL:

REGISTRO S.S.A.

FIRMA

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZON SOCIAL:

DOMICILIO:

COLONIA:

CEDULA PROFESIONAL:

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:

CORREO ELECTRONICO:

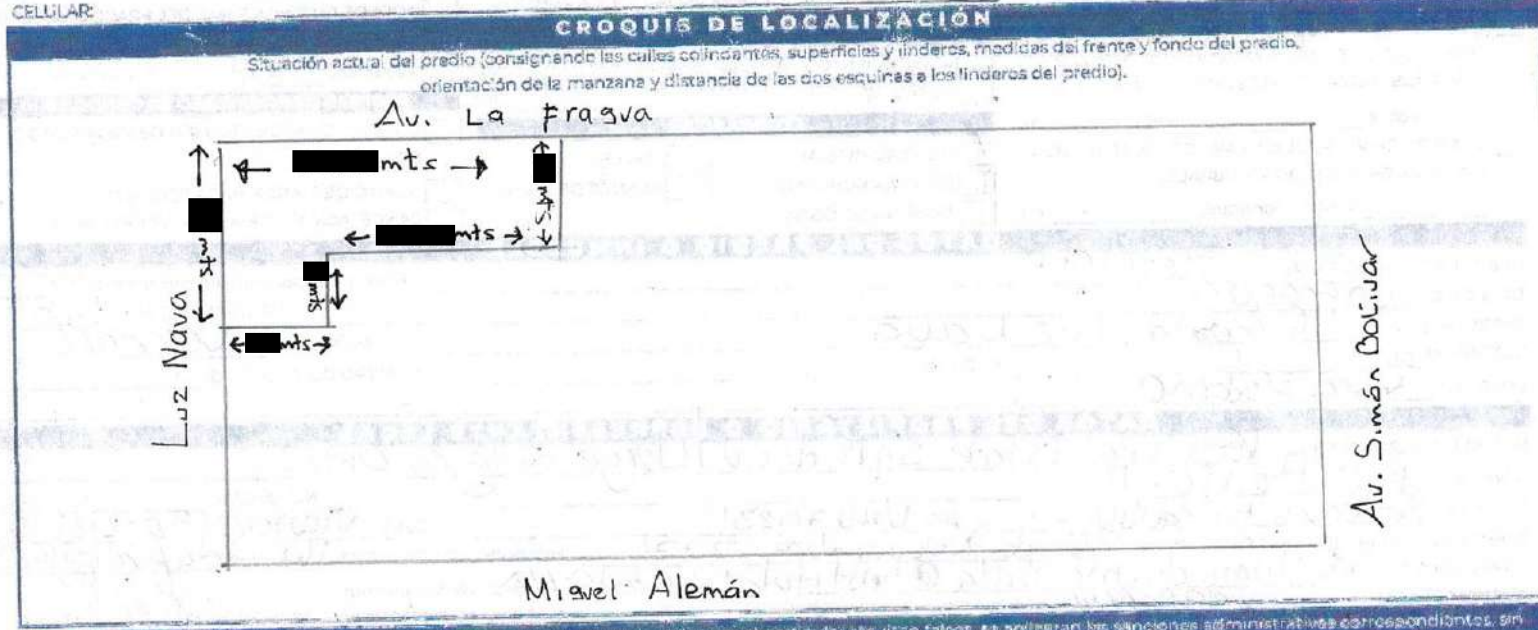
TELEFONO LOCAL:

CELULAR:

NO. OFICIAL:

REGISTRO S.S.A.

FIRMA



Se prohíbe de decir verdad, si les informa o desinforma, manipulación por el particular, así como los sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicio de las penas en que incurran aquellos que se conspiren 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 proporciona.

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 ley.

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

1 MAR 2025

RECIBIDO

FOMA HOBA