



H. Veracruz, Ver., a 30 de julio de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2493/2025.

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Valentín Gómez Farías no. 722, entre calles Manuel Doblado y Emiliano Zapata, incorporación de lotes 29 y 31, perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver.

C. ARMANDO NOTARIO IPARREA Y COPROPIETARIOS PRESENTE

UNIVER DE VERACRUZ, A. C.

C. FRANCISCO JAVIER PASTRANA CAMARILLO
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 23 de julio de 2025, signada por **Univer de Veracruz, A. C.**, representada por el **C. Francisco Javier Pastrana Camarillo**, quien toma en comodato la superficie total del predio, propiedad de **C. Armando Notario Iparrea y copropietarios**, ubicado en avenida Valentín Gómez Farías no. 722, entre calles Manuel Doblado y Emiliano Zapata, incorporación de lotes 29 y 31, perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **m²**, según consta en Instrumento Público Número 10225, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 2078, Volumen 104, de la sección primera, de fecha 05 de marzo de 2013; y con número de cuenta catastral **;** quien manifiesta destinar para **Uso comercial de Servicios: Educación Elemental: Escuelas Preparatorias, Institutos Técnicos, Centros de Capacitación, Universidades, Centro de Estudios de Posgrado**; fungiendo únicamente como: **Centro de Estudios Superiores CESUVER.**

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 física **C. Armando Notario Iparrea y copropietarios**, mediante Instrumento Público Número 10225, Libro 271, de fecha 05 de febrero de 2013, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 13, de la Decimoséptima Demarcación Notarial, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. Armando Notario Iparrea**, con clave **.**
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral **.**
4. Contrato privado de comodato, de fecha **,** que suscriben los **C. Armando Notario Iparrea y copropietarios**, denominados como "los comodantes" y por otra parte **Univer de Veracruz, A. C.**, representada por la **C. Paola Viridiana Figueroa Barradas**, como "la comodataria".
5. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Univer de Veracruz, A. C.**, mediante Escritura Pública Número 1525, Libro 26, de fecha 21 de febrero de 2002, pasada ante la fe de la Notaría Pública

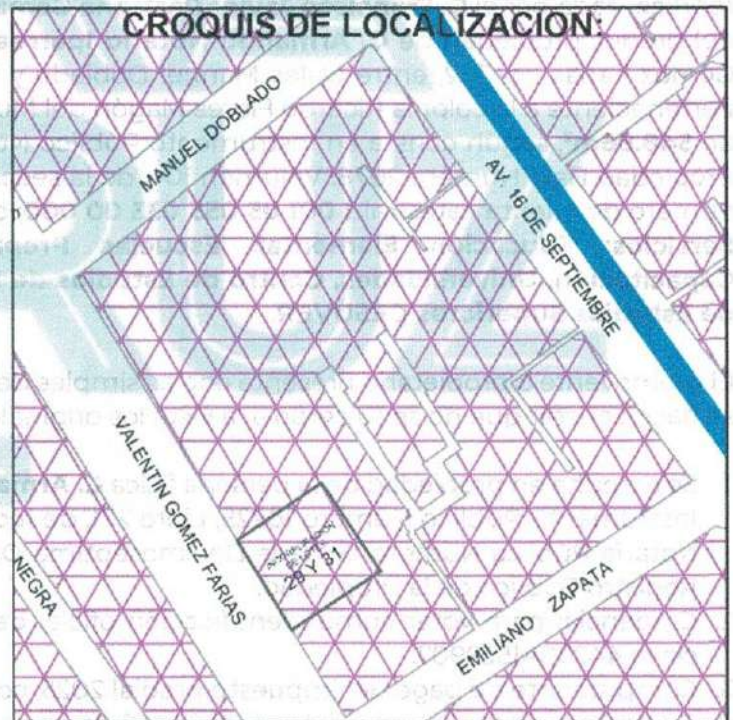
ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Valentín Gómez Farías no. 722, entre calles Manuel Doblado y Emiliano Zapata, incorporación de lotes 29 y 31, perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver.

- Número 13 de la Décimo Séptima Demarcación Notarial; debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
6. Poder General para pleitos, cobranzas y actos de administración que otorga **Univer de Veracruz, A. C.**, a favor de **C. Francisco Javier Pastrana Camarillo**, mediante Escritura Pública Número 23629, libro 300, de fecha 10 de marzo de 2011, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 26 de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver.
 7. Cédula Profesional como identificación oficial, del apoderado **C. Francisco Javier Pastrana Camarillo**, con no. 7451694.
 8. Actualización de Licencia de Uso de Suelo anterior, no. de oficio: **DOPDU/SDDU/OT/US/1750/2024**, de fecha 06 de junio de 2024, expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
 9. Anuencia de Protección Civil, oficio no. **DPCMVER/A/0179/2025**, de fecha 18 de febrero de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.
 10. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **846 190 100 401**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
 11. Recibo de agua potable, drenaje y saneamiento, número **3631**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento SAPI de C.V. (GRUPO MAS).
 12. Planos del proyecto arquitectónico existente, croquis de localización y reporte fotográfico del predio.
 13. Recibo de pago folio 20250723/38/00014, de fecha 23 de julio de 2025.

Una vez constatado en el Programa de Ordenamiento, Mejoramiento y Revitalización del Centro Histórico de Veracruz, publicado en la Gaceta Oficial del Estado no. Extraordinario 15 en fecha 12 de enero de 2007, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 3044, volumen 153, de la sección primera, de fecha 09 de febrero de 2007, el predio referido se ubica en el **Perímetro "B", Sub-sector 5, La Huaca**, catalogado como **Habitacional con Comercio**, predio con potencial de aprovechamiento, **donde está permitido el Uso Habitacional:**

unifamiliar, dúplex y plurifamiliar; **Uso Comercial:** talleres de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores y bicicletas, gimnasios y adiestramiento físico, salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías y laboratorios fotográficos y digitales, asilos de ansiosos, casas de cuna, y otras instituciones de asistencia, instituciones de asistencia, guarderías, jardines niños, y escuelas para niños atípicos, escuelas primarias, academias de danza, belleza,

contabilidad, computación e idiomas, escuela secundarias y secundarias técnicas, escuelas preparatorias, institutos técnicos, centro de capacitación, Conalep, vocacionales, centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles; **Uso Industrial:** microindustria, industria doméstica sin riesgo; **Uso de Equipamiento condicionado;** con una **densidad alta de más de 61 viv/ha**, un Coeficiente de Ocupación



del Suelo (**COS**) hasta de **0.70** y un Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) de **0.70 a 1.40**, número de niveles de construcción de **1 a 2 niveles (planta baja y un nivel)**; altura permitida de **3 a 6 metros**; Nivel patrimonial: **sin valor patrimonial**.

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 Valentín Gómez Farías no. 722, entre calles Manuel Doblado y Emiliano Zapata, incorporación de lotes 29 y 31, perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón 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 DE SERVICIOS: EDUCACIÓN ELEMENTAL: ESCUELAS PREPARATORIAS, INSTITUTOS TÉCNICOS, CENTROS DE CAPACITACIÓN, UNIVERSIDADES, CENTRO DE ESTUDIOS DE POSGRADO**; fungiendo únicamente como: **Centro de Estudios Superiores CESUVER**, señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **0.70** y un Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) de **0.70 a 1.40**, número de niveles de construcción de **1 a 2 niveles (planta baja y un nivel)**; altura permitida de **3 a 6 metros**; nivel patrimonial: **sin valor patrimonial**.

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 40.00m² de construcción para servicios educativos**, con las medidas mínimas de 2.50x5.50m, de acuerdo con lo estipulado en la Licencia de Uso de Suelo anterior no. de oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/1750/2024**, de fecha 06 de junio de 2024, expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento 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 Valentín Gómez Farías no. 722, entre calles Manuel Doblado y Emiliano Zapata, incorporación de lotes 29 y 31, perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver.

- a) Ley que Regula las Construcciones Públicas y Privadas del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su respectivo Reglamento.
- b) Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su respectivo Reglamento.
- c) 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. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

ARQ. MÓNICA DINORAH LUNA GAZCÓN
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ELABORÓ



MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

Vo. Bo.

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



Eliminado: 8 espacios, Con fundamento legal: artículo 112 y 116 de la Ley General De Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículo 3 Fracción XXXIII; 11 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. (Clave catastral, Correo Electrónico, Celular, Nombre de Contacto, Firmas, Dirección).



VERACRUZ

NUESTRO PUEBLO. NUESTRA CASA.

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

U/2493/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: U/2493/2025

FECHA DE INGRESO: 17/06/25

FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 10070000-795

NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR

NÚMERO DE EXPEDIENTE:

FECHA DEL RESOLUTIVO:

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

BAJO NÚMERO TOMO DIA MES AÑO Z. REG.

CLAVE CATASTRAL

TIPO CONG. REG. MZA. LOTE NIVEL DPTO. DI

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

- ☐ VECES ☐ OBRA NUEVA ☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA ☐ REMODELACIÓN ☐ REGULARIZACIÓN ☐ AMPLIACIÓN ☐ CAMBIO DE PROYECTO ☐ DEMOLICIÓN ☐ BARDAS largo: ml alto: ml ☐ ESTACIONAMIENTO cajones ☐ PATIOS DESCUBIERTOS ☐ CISTERNAS ☐ TANQUES SUBTERRANEOS ☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES ☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA ☐ OTRAS LICENCIAS: ☐ REMODELACIÓN INTERIOR ☐ REMODELACIÓN DE FACHADA ☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES. tipo de obra: long: ml ☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES días: longitud: ml

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 SUBDIVISION / FUSIÓN ☐ SUBDIVISION lotes: Superf: m² ☐ FUSIÓN lotes: Superf: m² ☐ IMAGEN URBANA ☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA ☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B ☐ RENOVACION O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B ☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C ☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C ☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA ☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA ☐ TOPOGRAFIA ☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL ml ☐ DESLINDE m² ☐ CONSTANCIAS ☐ NUMERO OFICIAL ☐ CALLE ☐ COLONIA POPULAR ☐ AVANCE DE OBRA ☐ TERMINO DE OBRA

LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS

- ☐ CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL ☐ ORDEN DE PUBLICACIÓN ☐ PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL ☐ DICTAMEN TECNICO LEGAL ☐ RELOTIFICACIÓN ☐ MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN ☐ AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO ☐ PRORROGA 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: m² número de lotes: ☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO ☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: 548 m² número de lotes: 29x3 ☐ 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: EDUCACION - UNIVERSIDAD Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
DOMICILIO: AV. GOMEZ FARIAS NÚMERO OFICIAL: 722
ENTRE CALLES: E. ZAPATA Y MANUEL DOBLADO MUNICIPIO: VERACRUZ, VTA.
LOTE NÚMERO: 29x31 MANZANA: NÚMERO DE VIVIENDAS: 1
COLONIA: RICARDO FLORES MAGON'

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: UNIVER DE VERACRUZ, ASOCIACION CIVIL NO. OFICIAL: 722
DOMICILIO: AV. GOMEZ FARIAS
COLONIA: RICARDO FLORES MAGON RFC: UVE020221PM9 CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRÓNICO: Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno:
TELÉFONO LOCAL: 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 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

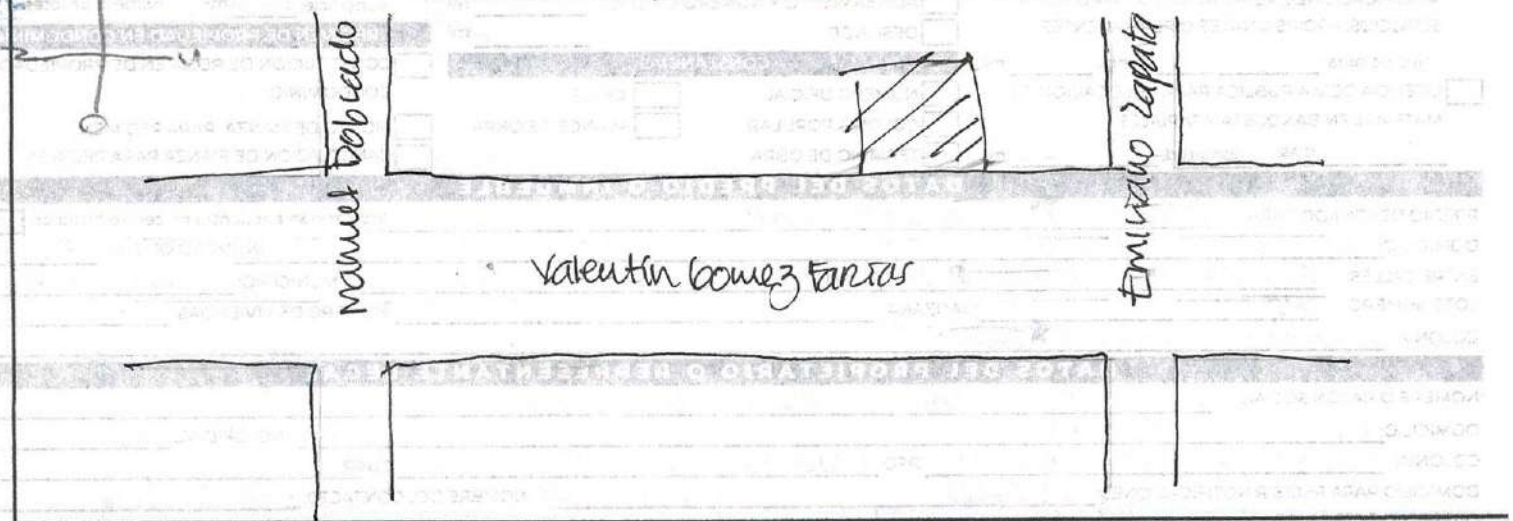
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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 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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

SELLO DE RECEPCIÓN