



H. Veracruz, Ver., a 23 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2656/2025.

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle José Azueta no. 358, fracción del lote 26, manzana 27, cuartel 13 perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. EMILIA GUERRERO SAAVEDRA
PRESENTE**

**EL COLEGIO CEINED, S. C.
C. MANLIO ARTURO MATTIELLO CANALES
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 15 de octubre de 2025, signada por **El Colegio CEINED, S. C.**, representado por **C. Manlio Arturo Mattiello Canales**, quien toma en arrendamiento la superficie **total** del predio, propiedad de **C. Emilia Guerrero Saavedra**, ubicado en calle José Azueta no. 358 entre avenida 16 de septiembre y callejón 21 de febrero, fracción del lote 26, manzana 27, cuartel 13 perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **m²**, según consta en Escritura Pública Número 4,894, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo Número 13,331, volumen 334, de la sección primera, de fecha 10 de noviembre de 1994; y con número de cuenta catastral **quien destina el predio para Uso Comercial: Educación: Preprimaria, Primaria, Secundaria, Bachillerato y Universidad**; y considerando que:

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, denominada **C. Emilia Guerrero Saavedra**, mediante Instrumento Público Número 4894, Libro 25, Tomo 4, de fecha 2 de agosto de 1993, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 36, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial de la propietaria, **C. Emilia Guerrero Saavedra**; con clave **...**
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral **...**
4. Contrato de comodato, de fecha **...**, que suscriben **C. Emilia Guerrero Saavedra** en su carácter de "comodante" y por otra parte **El Colegio CEINED, S. C.**, representado por **C. Manlio Arturo Mattiello Canales** como "comodatario".
5. Acredita su constitución la persona moral, **El Colegio CEINED, S. C.**, y la designación del representante legal **C. Manlio Arturo Mattiello Canales** mediante Instrumento Público Número 15007, volumen 98, Tomo 7, de fecha 21 de junio de 1993, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 22, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo Número 157, Volumen 3, de la quinta sección, de fecha 27 de septiembre de 1993.
6. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Manlio Arturo Mattiello Canales**; con clave **...**
7. Licencia de Uso de Suelo anterior, no. de Oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/1798/2024**, de fecha 27 de junio de 2024, expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.



8. Anuencia de Protección Civil, oficio no. **DPCMVER/A/0853/2025**, de fecha 04 de junio de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
9. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **846 070 905 023**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
10. Recibo de pago de los servicios de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de inmueble **751**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento SAPI de C.V. (GRUPO MAS).
11. Plano de proyecto arquitectónico existente y reporte fotográfico del predio.
12. Recibo de pago folio 20251015/34/00007, de fecha 15 de octubre 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 **Distrito 1, Ricardo Flores Magón**, con vocación **habitacional**, ID: D01X, señalando una **densidad máxima 20viv/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 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**) **hasta de 70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) **hasta de 210%**, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos 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 calle José Azueta no. 358 entre avenida 16 de septiembre y callejón 21 de febrero, fracción del lote 26, manzana 27, cuartel 13 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: EDUCACIÓN: PREPRIMARIA, PRIMARIA, SECUNDARIA, BACHILLERATO Y UNIVERSIDAD**, señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) **hasta de 70%** y un Coeficiente



de utilización de Suelo (CUS) hasta de 210%, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos 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 40.00m² de construcción para áreas de educación**, de acuerdo con lo estipulado en la Licencia de Uso de Suelo anterior, oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/1798/2024**, de fecha 27 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:

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

ARQ. MÓNICA DINORAH LUNA GAZGÓN
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ELABORÓ



MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO
c. Bo.

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





**VERA
+ CRUZ**

NUESTRO DUEÑO. NUESTRA CASA.

US/2656/2025

NÚMERO DE TRAMITE: US/2656/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 120-1050
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 8/3

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.

CLAVE CATASTRAL							
TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

- | | | | |
|--------------------------|---|-----------------|----------------|
| ☐ | VECS | _____ | m ² |
| ☐ | OBRA NUEVA | _____ | m ² |
| ☐ | REVALIDACIÓN DE LICENCIA | _____ | m ² |
| ☐ | REMODELACIÓN | _____ | m ² |
| ☐ | REGULARIZACIÓN | _____ | m ² |
| ☐ | AMPLIACIÓN | _____ | m ² |
| ☐ | CAMBIO DE PROYECTO | _____ | m ² |
| ☐ | DEMOLICIÓN | _____ | m ² |
| ☐ | BARDAS | largo: _____ ml | alto: _____ ml |
| ☐ | ESTACIONAMIENTO | _____ cajones | m ² |
| ☐ | PATÍOS DESCUBIERTOS | _____ | m ² |
| ☐ | CISTERNAS | _____ | m ² |
| ☐ | TANQUES SUBTERRANEOS | _____ | m ² |
| ☐ | ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES | _____ | ml |
| ☐ | MOVIMIENTOS DE TIERRA | _____ | m ³ |
| ☐ | OTRAS LICENCIAS: | _____ | |
| ☐ | REMODELACIÓN INTERIOR | _____ | m ² |
| ☐ | REMODELACIÓN DE FACHADA | _____ | m ² |
| ☐ | 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

☐ CONSTANCIA DE ZONIFICACION
☐ CAMBIO DE USO DE SUELO
☐ LICENCIA DE USO DE SUELO
☒ ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO
☐ REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO

☐ SUBDIVISIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m²
☐ FUSIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m²

☐ 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 INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA

☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA

☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ m

☐ DESLINDE _____ m

☐ NUMERO OFICIAL	☐ CALLE
☐ COLONIA POPULAR	☐ AVANCE DE OBRA
☐ TERMINO DE OBRA	

☐	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
☐ 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

- ☐
- ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO

- superficie: m² número de lotes:

☐ CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

- ☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN
☐ CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN

PREDIO DESTINADO PARA: EL COLEGIO CEINEN, S.C. Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐

DOMICILIO: Calle José Azueta NÚMERO OFICIAL: 358

ENTRE CALLES: Avenida 16 de Septiembre y Callejón 21 de febrero MUNICIPIO: Vuolcruz, Ver.

LOTE NÚMERO: 26 MANZANA: 27 NÚMERO DE VIVIENDAS: _____

COLONIA: Ricardo Flores Magón

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: EL COLEGIO CEINEN, S.C.
DOMICILIO: Calle José Azueta NO. OFICIAL: 358
COLONIA: Ricardo Flores Magón RFC: CCG930707IR6 CURP: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____ NOMBRE DEL CONTACTO: _____
CORREO ELECTRÓNICO: _____
TELÉFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____

Bajo protesta de decir verdad, ju
el inmueble no se encu
estado litigioso a

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: _____

CELULAR: _____ FIRMA _____

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

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

EN CALCULO ESTRUCTURAL

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

EN INSTALACIONES

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

EN DISEÑO URBANO

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

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).

Xicotencatl
 21 de Febrero
 Inmueble
 16 de Septiembre
 12 de Octubre
 Arzobispo
 C. Agustín de Iturbide

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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

MUNICIPIO DE VERACRUZ
 TRÁMITES Y LICENCIAS

15 OCT 2025

SELLO DE RECEPCIÓN

FIRMA _____ HORA _____