



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

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2657/2025.

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Francisco I. Madero no. 593, lote 005cat., manzana 049cat., perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

SINDICATO DE OBREROS, PANADEROS, REPOSTEROS Y SIMILARES DEL PUERTO DE VERACRUZ.

C. EFREN PERZABAL MENESES

PRESENTE

CENTRO DE ESTUDIOS UNIVERSITARIOS DEL SUR 20 DE NOVIEMBRE, S. C.

C. JOEL CHÁVEZ ROSAS

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 **Centro de Estudios Universitarios del Sur 20 de noviembre, S. C.**, representada por el **C. Joel Chávez Rosas**, quien toma en comodato la superficie total del predio, propiedad del **Sindicato de Obreros, Panaderos, Reposteros y Similares del Puerto de Veracruz**, representado por el **C. Efrén Perzabal Meneses**, ubicado en avenida Francisco I. Madero no. 593, lote 005cat., manzana 049cat., perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura Pública Número 3973 inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo Número 4, Tomo 1030, de la sección primera, de fecha 28 de febrero de 1962; con número de cuenta catastral [REDACTED]; el cual manifiesta destinar para **Uso Comercial: Educación media superior y superior: bachillerato, universidad y posgrados**; 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 moral, denominada **Sindicato de Obreros, Panaderos, Reposteros y Similares del Puerto de Veracruz**, mediante Escritura pública número 3973, volumen 43, de fecha 23 de noviembre de 1961, pasada ante la fe de la Notaría Pública "oficio público más antiguo", 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 el **Sindicato de Obreros, Panaderos, Reposteros y Similares del Puerto de Veracruz**, mediante copia certificada del acta constitutiva, la cual se encuentra en las actuaciones del expediente R-76/933 del índice del Departamento de Registro de Asociaciones y Sindicatos de la Secretaría de Trabajo, previsión social y productividad del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.
3. Poder que otorga el **Sindicato de Obreros, Panaderos, Reposteros y Similares del Puerto de Veracruz**, y a **C. Efrén Perzabal Meneses**, mediante Escritura pública número 51022, volumen 1109, de fecha 15 de marzo de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 12, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.





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

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2657/2025.

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida Francisco I. Madero no. 593, lote 005cat., manzana 049cat., perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

4. Credencial para votar, como identificación oficial del representante legal, **C. Efrén Perzabal Meneses**; con clave [REDACTED].
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED].
6. Contrato de Comodato, de fecha [REDACTED], que suscriben **Sindicato de obreros, panaderos, reposteros y similares del puerto de Veracruz**, en su carácter de "comodante" y por otra parte **Centro de Estudios Universitarios del Sur 20 de noviembre, S. C.**, como "comodatario".
7. Acredita su constitución, la persona moral denominada **Centro de Estudios Universitarios del Sur 20 de noviembre, S. C.**, mediante Escritura pública número 51070, libro 1109, de fecha de 01 de abril de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 12, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
8. Poder que otorga **Centro de Estudios Universitarios del Sur 20 de noviembre, S. C.**, a favor de **C. Joel Chávez Rosas**, y la designación del representante legal **C. Joel Chávez Rosas**, mediante Escritura pública número 84646, libro 1094, de fecha 30 de mayo de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 10, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Puebla, Pue., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
9. Credencial para votar, como identificación oficial del representante legal, **C. Joel Chávez Rosas**; con clave [REDACTED].
10. Licencia de Uso de Suelo anterior, no. de Oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/1901/2024**, de fecha 30 de agosto de 2024, expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
11. Anuencia de Protección Civil, oficio no. **DPCMVER/A/0199/2025**, de fecha 19 de febrero de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
12. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **846 960 903 974**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
13. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de inmueble **2985**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento SAPI de C.V.
14. Plano de proyecto existente, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
15. Recibo de pago folio 20251015/34/00003, de fecha 15 de octubre 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 "A", **Sub-sector 2.- Ciriaco Vázquez, Madero**, con vocación **habitacional y mixto**, donde está permitido el **uso habitacional**: unifamiliar, plurifamiliar; **uso comercial**: autoservicio, tiendas departamentales, turísticas, oficinas, despachos y consultorios, representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares, galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre, bibliotecas, librerías y web café, internet archivos, templos y lugares para culto, instalaciones religiosas, seminarios, y conventos, auditorios,

Calle Juan de Grijalva No. 34
Fracc. Reforma Veracruz, Ver
229 200 22 49
veracruzmunipio.gob.mx



teatros, cines, salas de concierto, cineteca, centros de convenciones, centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles, clubes sociales, salones para banquetes; **uso de equipamiento:** educación, cultura, se aplicará la normatividad que tiene SEDESOL y la SEDERE; **donde está condicionado el uso comercial:** venta de abarrotes, comestibles, y comida elaborada sin comedor, panaderías, minisúper, misceláneas, venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas, 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, servicio de alquiler de artículos en general, bancos y casas de cambio, asilos de ancianos, casas de cuna, otras instituciones de asistencia, , guarderías, jardines de niños, escuelas primarias, academias de danza, belleza, contabilidad, computación e idiomas, escuelas secundarias y secundarias técnicas, escuelas preparatorias, institutos técnicos, centro de capacitación, cch, conalep, vocacionales, politécnicos, tecnológicos, universidades, centros de estudios de posgrado, y escuelas normales, cafés, restaurantes y cenadurías, fondas y comedores, centros nocturnos y discotecas, cantinas bares, cervecerías y video bares, hoteles, hostales y albergues, instalaciones portuarias, agencias de correos telégrafos y teléfonos, centrales telefónicas sin atención al público; **uso industrial:** micro industria, industria doméstica sin riesgo; **uso de equipamiento:** salud, asistencia social, comercio, abasto, comunicaciones, transporte, recreación, deporte, administración pública, servicios urbanos, se aplicará la normatividad que tiene SEDESOL y la SEDERE; **uso para preservación ecológica:** viveros, bosques, etc., y dónde no está permitido el **uso habitacional:** dúplex; **uso comercial:** bodega de productos no perecederos y bienes muebles, venta de material de construcción y madereras, centro comercial, venta y renta de vehículos y maquinaria, talleres automotrices, baños públicos, hospital de urgencias de especialidades, general y centro médico, centros de salud, clínicas de urgencias y clínicas en general, laboratorios dentales de análisis, clínicos y radiografías, veterinarias, y tiendas de animales, centros deportivos, boliches, billares, pistas de patinaje, puestos de socorro y centrales de, ambulancias, agencias funerarias, terminales de auto transporte urbano y foráneo, estaciones del sistema de transporte colectivo, estacionamientos públicos y gasolineras, helipuertos, centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público, estaciones repetidoras de comunicación celular y el **uso para infraestructura:** subestaciones eléctricas, planta de tratamiento, etc.; señalando una **densidad baja de 1 a 20 viv/ha**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) **hasta de 0.80** y un Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) **de 0.80 a 1.60**, número de niveles de construcción de **1 a 2 niveles (planta baja y un nivel)**; altura permitida de **3 a 6 metros**; nivel patrimonial: **arquitectura patrimonial histórica**.

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 Francisco I. Madero no. 593, lote 005cat., manzana 049cat., perteneciente a la colonia Centro 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 MEDIA SUPERIOR Y SUPERIOR: BACHILLERATO, UNIVERSIDAD Y POSGRADOS**, señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) **hasta de 0.80** y un Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) **de 0.80 a 1.60**, número de niveles de construcción de **1 a 2 niveles (planta baja y un nivel)**; altura permitida de **3 a 6 metros**; nivel patrimonial: **arquitectura patrimonial histórica**.





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

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: US/2651/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-0080
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 847

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

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

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		
☐ VECES	_____ 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	
☐ PATIOS DESCUBIERTOS	_____ m ²	
☐ CISTERNAS	_____ m ³	
☐ TANQUES SUBTERRANEOS	_____ m ³	
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	_____ ml	
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA	_____ m ³	
☐ OTRAS LICENCIAS:		
☐ REMODELACION 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		

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 / FUSION		
☐ SUBDIVISION lotes: _____ Superf.: _____ m ²		
☐ FUSION lotes: _____ Superf.: _____ 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 INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA		
TOPOGRAFIA		
☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ ml		
☐ DESLINDE _____ m ²		
CONSTANCIAS		
☐ NUMERO OFICIAL	☐ CALLE	
☐ COLONIA POPULAR	☐ AVANCE DE OBRA	
☐ TERMINO DE OBRA		

LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS		
☐ CONSTANCIA DE INTEGRACION 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 OBRA DE URBANIZACIÓN		
☐ ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN		
☐ ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuant hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)		
☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: _____ m ² número de lotes: _____		
☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO		
☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: _____ m ² número de lotes: _____		
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: Educación media Superior y Superior, Bachillerato, Universidad, Posgrado
DOMICILIO: Francisco I. Madero NÚMERO OFICIAL: 593
ENTRE CALLES: Mariano Anstas y Aquiles Serdan MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NÚMERO: 005 MANZANA: 49 NÚMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: Centro

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Centro de Estudios Universitarios del Sur "20 DE NOVIEMBRE"
DOMICILIO: Francisco I. Madero NO. OFICIAL: 593
COLONIA: Centro RFC: CAR1560514KJ7 CURP: CAR1560514HPLHSLOA
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRÓNICO: Bajo protesta de decir verdad, juro
TELÉFONO LOCAL: el inmueble no se encuentra
CELULAR: estado litigioso al

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 _____

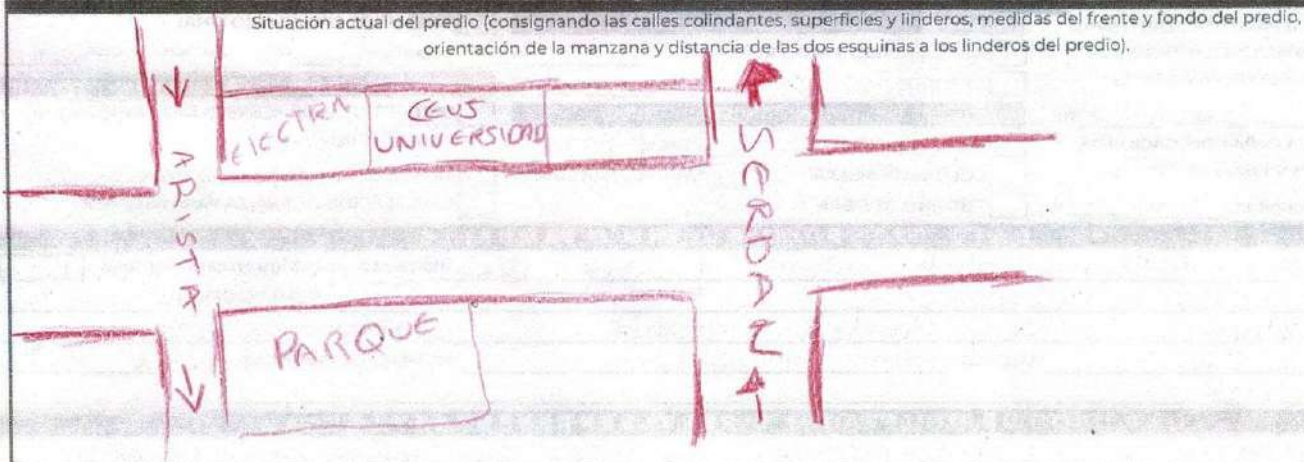
EN INSTALACIONES

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



Bajo protesta de decir verdad, si los informes o declaraciones proporcionados por el particular resultan falsos, se aplicarán 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@veracruzmunipicio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

15 OCT 2025

RECIBIDO

HORA _____

SELLO DE RECEPCIÓN