



H. Veracruz, Ver., a 28 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2667/2025.

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida La Fragua no. 1333, entre calle Horacio Díaz Correa y Santos Pérez Abascal, fracción de lote 04, manzana 01 perteneciente al fraccionamiento Moderno del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. GEORGINA EMMA ROJAS OLIMÓN
PRESENTE**

**CENTRO DE ESTUDIOS IBEROAMERICANO, S. C.
C. PATRICIA GUADALUPE GARCÍA VALDÉZ
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 20 de octubre de 2025, signada por **Centro de Estudios Iberoamericano, S. C.**, representado por **C. Patricia Guadalupe García Valdez**, quien toma en arrendamiento la superficie **total** del predio, propiedad de **C. Georgina Emma Rojas Olimón**, ubicado en avenida Lafragua no. 1333, entre calle Horacio Díaz Correa y Santos Pérez Abascal, fracción de lote 04, manzana 01 perteneciente al fraccionamiento Moderno del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **m²**, según consta en Instrumento Público Número 23863, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 4122, Volumen 104, de la sección primera, de fecha 02 de abril de 2002, y con número de cuenta catastral , el cual manifiesta destina el predio para **Uso de Equipamiento: Educación elemental básica: Preescolar**; 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. Georgina Emma Rojas Olimón**, mediante Instrumento Público Número 23863, Volumen 900, de fecha 31 de enero de 2002, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 28, 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. Georgina Emma Rojas Olimón**; con clave
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral
4. Contrato de arrendamiento, de fecha que suscriben **C. Georgina Emma Rojas Olimón**, como "el arrendador" y por otra parte **Centro de Estudios Iberoamericano, S. C.**, representado por **C. Patricia Guadalupe García Valdez**, como "el arrendatario".
5. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Centro de Estudios Iberoamericano, S. C.**, y la designación del representante legal **C. Patricia Guadalupe García Valdés**, mediante Instrumento Público Número 22952, Volumen 265, de fecha 08 de noviembre de 2002, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 5, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
6. Credencial para votar, como identificación oficial de la representante legal, **C. Patricia Guadalupe García Valdez**; con clave



ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida La Fragua no. 1333, entre calle Horacio Díaz Correa y Santos Pérez Abascal, fracción de lote 04, manzana 01 perteneciente al fraccionamiento Moderno del Municipio de Veracruz, Ver.

7. Actualización de Licencia de Uso de Suelo anterior, no. de Oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/1315/2023**, de fecha 26 de octubre de 2023, expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
8. Anuencia de Protección Civil, oficio no. **DPCMVER/A/1548/2025**, de fecha 17 de septiembre de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
9. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **849 060 801 580**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
10. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de inmueble **43966**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento SAPI de C.V.
11. Plano de proyecto arquitectónico existente, croquis de localización y fotografías del predio.
12. Recibo de pago folio 20251020/38/00008, de fecha 20 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 **Corredor Urbano 69, Lafragua**, tramo vial de Uribe a Horacio Díaz, con vocación **habitacional y comercio local, ID: 69**, señalando una **densidad máxima 201viv/ha**, para predios con una superficie hasta de 500.00m², **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, en los que 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 **240%**, 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 avenida La Fragua no. 1333, entre calle Horacio Díaz Correa y Santos Pérez Abascal, fracción de lote 04, manzana 01 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 DE EQUIPAMIENTO: EDUCACIÓN ELEMENTAL BÁSICA: PREESCOLAR**, señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 70% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 280%, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres 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 aula para preescolar**, de acuerdo con lo estipulado en la Licencia de Uso de Suelo anterior, oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/1315/2023**, de fecha 26 de octubre de 2023, 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 GAZCÓN
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ELABORÓ

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

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

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





VERA CRUZ
NO ENTRO PUERTO, NUESTRA CASA

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

1333

US/2667/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: US/2667/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-100-
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 854

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
<u>4122</u>	<u>104</u>	<u>2</u>	<u>04</u>	<u>2002</u>	<u>17</u>

CLAVE CATASTRAL						
TIPO	CÓNG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCION	
☐ VECES	m²
☐ OBRA NUEVA	m²
☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA	m²
☐ REMODELACIÓN	m²
☐ REGULARIZACIÓN	m²
☐ AMPLIACIÓN	m²
☐ CAMBIO DE PROYECTO	m²
☐ DEMOLICIÓN	m²
☐ BARDAS largo: <u> </u> ml alto: <u> </u> ml	m²
☐ ESTACIONAMIENTO <u> </u> cajones	m²
☐ PATIOS DESCUBIERTOS	m²
☐ CISTERNAS	m³
☐ TANQUES SUBTERRANEOS	m³
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	ml
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA	m³
☐ OTRAS LICENCIAS:	
☐ REMODELACION INTERIOR	m²
☐ REMODELACIÓN DE FACHADA	m²
☐ LICENCIA DE VIA PÚBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.	
tipo de obra: <u> </u> long.: <u> </u> ml	
☐ LICENCIA DE VIA PÚBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES	
días: <u> </u> longitud. <u> </u> 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	
☐ SUBDIVISIÓN lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> m²	
☐ FUSIÓN lotes: <u> </u> Superf.: <u> </u> m²	
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 <u> </u> ml	
☐ DESLINDE <u> </u> m²	
CONSTANCIAS	
☐ NUMERO OFICIAL ☐ CALLE	
☐ COLONIA POPULAR ☐ AVANCE DE OBRA	
☐ TERMINO DE OBRA	

LOTIFICACION 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	
☐ 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> m² número de lotes: <u> </u>	
☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO	
☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: <u> </u> m² 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 RECIMEN	

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE	
PREDIO DESTINADO PARA: <u>Educación Basica de Preescolar</u>	Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
DOMICILIO: <u>Lapaz</u>	NÚMERO OFICIAL: <u>1333</u>
ENTRE CALLES: <u>Santos Perez Abascal</u>	MUNICIPIO: <u>Veracruz</u>
LOTE NÚMERO: <u>Quatro</u> MANZANA: <u>Uno</u>	NUMERO DE VIVIENDAS: <u> </u>
COLONIA: <u>Moderno</u>	

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: <u>Centro de Estudios Iberoamericanos SC de CV / Patricia Guadalupe Garcia Valdez</u>	NO. OFICIAL: <u>1333</u>
DOMICILIO: <u>Lapaz</u>	
COLONIA: <u>Moderno</u> RFC: <u>CEIO211088PN2</u> CURP: <u> </u>	
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: <u> </u>	NOMBRE DEL CONTACTO: <u> </u>
CORREO ELECTRÓNICO: <u> </u>	Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno
TELÉFONO LOCAL: <u> </u>	
CELULAR: <u> </u>	

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: <u> </u>	
DOMICILIO: <u> </u>	
COLONIA: <u> </u> RFC: <u> </u> CURP: <u> </u>	
CÉDULA PROFESIONAL: <u> </u> REGISTRO MUNICIPAL: <u> </u>	REGISTRO S.S.A. <u> </u>
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: <u> </u>	
CORREO ELECTRÓNICO: <u> </u>	
TELÉFONO LOCAL: <u> </u>	
CELULAR: <u> </u>	

FIRMA

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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

20 OCT 2025

RECIBI
FIRMA
HORA 10:35am

GELLO DE RECEPCIÓN