



H. Veracruz, Ver., a 22 de diciembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2881/2025.

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para los predios ubicados en calle Tuero Molina, esquina avenida 22 de marzo, lotes 13, 14, 15 y 16, manzana 23 perteneciente a la Colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. GISELA LLARENA MONTAÑO
Y COPROPIETARIOS
PRESENTE**

**COLEGIO PARTICULAR ANTONIO CASO, A. C.
C. JUAN DE JESÚS HAMSHO LLARENA
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 diciembre de 2025, propiedad de **C. Gisela Llarena Montaña y copropietarios**, quien entrega en arrendamiento la superficie **total** del predio a **Colegio Particular Antonio Caso, A.C.**, representado por **C. Juan de Jesús Hamsho Llarena**, ubicado en calle Tuero Molina, esquina avenida 22 de marzo, lotes 13, 14, 15 y 16, manzana 23 perteneciente a la Colonia Centro; el lote 13, con una superficie de **m²**, según consta en Escritura Pública Número 69,953, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 5,095, Volumen 255, de la primera sección, de fecha 10 de marzo de 2004, y con número de cuenta catastral **;** lotes 14 y 15, con una superficie de **m²**, según consta Escritura Pública Número 40,652, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 11,880, Volumen 297, de la primera sección, de fecha 20 de diciembre de 1996, y con número de cuenta catastral **;** lote 16, con una superficie de **m²**, según consta Escritura Pública Número 48,839, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 6,812, Volumen 171, de la primera sección, de fecha 10 de julio de 1998, y con número de cuenta catastral **;** resultando una superficie total de **m²**; el cual manifiesta destinar para **Uso de Servicios Educativos: 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 el lote 13, en propiedad de la persona física, denominada **Gisela Llarena Montaña y copropietarios**, mediante Escritura Pública Número 69953, Volumen 1071, de fecha 03 de marzo de 2004, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 7 de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
2. Se acreditan los lotes 14 y 15, en propiedad de la persona física, denominada **Gisela Llarena Montaña y copropietarios**, mediante Escritura Pública Número 40,652, Volumen 646, de fecha 02 de junio de 1995, pasada ante la fe de la notaría pública No. 7 de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.





H. Veracruz, Ver., a 22 de diciembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2881/2025.

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para los predios ubicados en calle Tuero Molina, esquina avenida 22 de marzo, lotes 13, 14, 15 y 16, manzana 23 perteneciente a la Colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

3. Se acredita el lote 16, en propiedad de la persona moral, denominada **Escuela Primaria Particular Antonio Caso, A. C.**, mediante Escritura Pública Número 48,839, Volumen 783, de fecha 22 de diciembre de 1997, pasada ante la fe de la notaría pública No. 7 de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
4. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. Gisela Llarena Montaña**; con clave [REDACTED].
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, del lote 13, con cuenta catastral [REDACTED].
6. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, del lote 14 y 15, con cuenta catastral [REDACTED].
7. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, del lote 16, con cuenta catastral [REDACTED].
8. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED] que suscriben **C. Gisela Llarena Montaña y copropietarios**, en su carácter de "arrendador" y por otra parte **Colegio Particular Antonio Caso, A. C.**, representado por **C. Eusebio Llarena Montaña**, en su carácter de "arrendatario".
9. Convenio Modificatorio al contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED], que suscriben **C. Gisela Llarena Montaña y copropietarios**, en su carácter de "arrendador" y por otra parte **Colegio Particular Antonio Caso, A.C.**, representado por **C. Juan de Jesús Hamsho Llarena**, en su carácter de "arrendatario".
10. Acredita su constitución la persona moral, **Colegio Particular Antonio Caso, A. C.**, y la designación del representante legal **C. Juan de Jesús Hamsho Llarena**, mediante Escritura Pública Número 40,766, volumen 1,783, de fecha 15 de septiembre de 2020 pasado ante la fe de la Notaría Pública Número 28, de la Décima Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
11. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Juan de Jesús Hamsho Llarena**; con clave [REDACTED].
12. Licencia de Uso de Suelo anterior, oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/2770/2018**, de fecha 25 de junio de 2018, expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
13. Anuencia de Protección Civil, oficio no. **DPCMVER/A/1971/2025**, de fecha 13 de noviembre de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
14. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **849 001 106 053**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
15. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de cuenta **70465**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento SAPI de C.V.
16. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de cuenta **30549**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento SAPI de C.V.
17. Planos de proyecto arquitectónico existente, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
18. Recibo de pago folio 20251215/18/00075, de fecha 15 de diciembre 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, Centro**, con vocación **Habitacional**, ID:**D01Y**, señalando una **densidad máxima 335viv/ha**, para predios con una 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, en los que hasta el 34% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional;



ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para los predios ubicados en calle Tuero Molina, esquina avenida 22 de marzo, lotes 13, 14, 15 y 16, manzana 23 perteneciente a la Colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

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 350%, equivalente a 5 niveles máximo de construcción (planta baja y cuatro 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 Tuero Molina, esquina avenida 22 de marzo, lotes 13, 14, 15 y 16, manzana 23 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 DE SERVICIOS EDUCATIVOS: SECUNDARIA, BACHILLERATO Y UNIVERSIDAD**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 51% a 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 40.00m² de construcción para educación media, media superior y superior**, de acuerdo con lo estipulado en la Licencia de Uso de Suelo anterior, oficio no. DOPDU/SDDU/OT/US/2770/2018, de fecha 25 de junio de 2018, expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.





**VERA
CRUZ**
NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 22 de diciembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2881/2025.
ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA
DE USO DE SUELO para los predios ubicados en calle
Tuero Molina, esquina avenida 22 de marzo, lotes 13,
14, 15 y 16, manzana 23 perteneciente a la Colonia
Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

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 GAZCON
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
ELABORÓ



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

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





HAIR STYLING: OLIVIERO TOSCANI. MAKEUP: JENNIFER WILSON

US/2881/2025

NÚMERO DE TRAMITE: UJ2881/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TPU-WSO-92

NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO:

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

LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS

☐ CONSTANCIA DE INTEGRACION VIAL

☐ ORDEN DE PUBLICACION

☐ PROYECTO DE LOTIFICACION E INICIO DE OBRA PARCIAL

☐ DICTAMEN TECNICO LEGAL

☐ RELOTIFICACION

☐ MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION

☐ AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO

☐ PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

☐ ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

☐ ENAJENACION DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantia y celebrado convenio)

☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL
superficie: _____ m² número de lotes: _____

☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO

☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL
superficie: _____ m² número de lotes: _____

REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

☐ CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN

☐ CANCELACION DE FIANZA PARA REGIMEN

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____
 DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CÉDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____

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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

VERACRUZ TRÁMITES Y LICENCIAS

15 DIC 2025

RECIBIDO

SELLO DE RECEPCIÓN