



H. Veracruz, Ver., a 11 de febrero de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0083/2026

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado avenida Primero de mayo número oficial 1577, fusión de lotes 19, 20 y 21, manzana 63 perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver.

**BANCO INVEX S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO
FIDEICOMISO NUMERO F/3277**

**UNIVERSIDAD DEL DESARROLLO PROFESIONAL, S. C.
C. ELVIRA ROSALES FLORES
PRESENTE**

La que suscribe Mtra. Ana Isabel Martínez Torres, en mi carácter de Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, de conformidad con el nombramiento de fecha dos de enero de dos mil veintiséis, debidamente expedido por la Mtra. Rosa Hernández Espejo Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de Veracruz, con fundamento en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 68 y 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 18 de febrero de 2025, signada por **Universidad del Desarrollo Profesional, S. C.**, representada por **C. Elvira Rosales Flores**, quien toma en subarrendamiento la superficie [REDACTED] del predio, arrendado por **Expresión y Gestión Inmobiliaria, S. A. de C. V.**, representado por **C. Alejandro Raga Pérez**, propiedad de **Banco Invex S. A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero**, representado por **Fibra Educa Management, S. C.**, ubicado en avenida Primero de mayo número oficial 1577, fusión de lotes 19, 20 y 21, manzana 63 perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura Pública Número 44, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 1765, Volumen 89, de la primera sección, de fecha 13 de febrero de 2024, y con número de cuenta catastral [REDACTED] el cual manifiesta destinar para **Uso comercial: Educación superior: 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 moral **Banco Invex S. A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero**, mediante Escritura Pública número 44, volumen 2, de fecha 17 de noviembre de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 199, con sede en la ciudad Ecatepec de Morelos, Estado de México., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Poder que otorga **Banco Invex S. A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero**, a favor de **Fibra Educa Management, S. C.**, mediante Escritura Pública Número 124183, volumen 2361, de fecha 10 de diciembre de 2021, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 49, con sede en la ciudad de México.
3. Poder que otorga **Fibra Educa Management, S. C.**, a favor del **C. María de Lourdes Miriam Mendoza Martínez**, mediante Escritura Pública Número 95018, volumen 2216, de fecha 10 de enero de 2022, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 94, con sede en la ciudad de México.



H. Veracruz, Ver., a 11 de febrero de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0083/2026
ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado avenida Primero de mayo número oficial 1577, fusión de lotes 19, 20 y 21, manzana 63 perteneciente a la colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver.

4. Cédula profesional como identificación oficial del representante legal, **C. María de Lourdes Miriam Mendoza Martínez**, con número [REDACTED].
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con clave catastral [REDACTED].
6. Contrato de Fideicomiso Irrevocable bajo el número F/3277 denominado "Fibra Educa", celebrado por Grupo Nagoin, S. A. de C. V., en su carácter de "fideicomitente" y por la otra Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de "fiduciario".
7. Contrato de arrendamiento, de fecha 21 de noviembre de 2023, que suscriben **Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero**, representado por **Fibra Educa Management, S. C.**, a su vez representado por la **C. María de Lourdes Miriam Mendoza Martínez** en su carácter de "arrendador" y por otra parte **Expresión y Gestión Inmobiliaria, S. A. de C. V.**, representada por el **C. Alejandro Raga Pérez**, en su carácter de "arrendatario".
8. Acredita su constitución la persona moral denominada **Expresión y Gestión Inmobiliaria, S. A. de C. V.**, y la designación del representante legal, **C. Alejandro Raga Pérez**, mediante Escritura Pública Número 16024, volumen 499, de fecha 14 de noviembre de 2022, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 111 con sede en la ciudad de Huixquilucan, Estado de México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
9. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Alejandro Raga Pérez**, con clave [REDACTED].
10. Contrato de subarrendamiento, de fecha [REDACTED], que suscriben **Expresión y Gestión Inmobiliaria, S. A. de C. V.**, representada por el **C. Alejandro Raga Pérez**, en su carácter de "subarrendador" y por otra parte **Universidad del Desarrollo Profesional, S. C.**, representada por **C. Elvira Rosales Flores**, en su carácter de "subarrendatario".
11. Acredita su constitución la empresa denominada **Universidad del Desarrollo Profesional, S. C.**, mediante Escritura Pública Número 12158, volumen 291, de fecha 30 de enero de 2003, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 43, con sede en la ciudad de Hermosillo, Sonora, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
12. Poder que otorga **Universidad del Desarrollo Profesional, S. C.**, a favor de la **C. Elvira Rosales Flores**, mediante Escritura Pública Número 103617, volumen 2977, de fecha 14 de enero de 2019, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 66, con sede en la ciudad de Ecatepec de Morelos, Estado de México.
13. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Elvira Rosales Flores**, con clave [REDACTED].
14. Actualización de Licencia de Uso de Suelo anterior, no. de oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/2141/2025**, de fecha 23 de enero de 2025, expedido por No inconveniente de Protección Civil, oficio no. **DPCMVER/A/2357/2025**, de fecha 23 de enero de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
15. Anuencia, oficio no. **DPCMVER/A/1987/2025**, de fecha 14 de noviembre de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
16. Alineamiento y No. Oficial, folio **A-2865/23**, de fecha 17 de agosto de 2023, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
17. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **846 240 101 510**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
18. Recibo de pago del suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de inmueble **6004**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
19. Plano de proyecto existente y reporte fotográfico del predio.
20. Recibo de pago folio 20260218/52/00009, de fecha 18 de febrero de 2026.

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.

El proyecto deberá **1 cajón de estacionamiento por cada 20.00m² para universidades**, 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/2141/2025**, de fecha 23 de enero de 2025, expedido 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

MTRA. ANA ISABEL MARTÍNEZ TORRES
DIRECTORA DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
AUTORIZÓ



LIC. CARLOS MENDOZA LARA
COORDINADOR DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
ELABORÓ

MTRO. ORLANDO MARTÍNEZ
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO
Vo. Bo.



c.c.p. Archivo/ Minutario
AIMT/OMH/CML/OUCH

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 - Comercial 1, 1 de mayo**, con vocación **Habitacional con comercio local y enfoque turístico, ID: 1**, señalando una **densidad máxima 335viv/ha**; para predios con una superficie mayor de 201.00m², **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. 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 primaria, **donde no está permitido el uso industrial y está condicionado el uso para infraestructura**; con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **400%**, 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 la avenida Primero de mayo número oficial 1577, fusión de lotes 19, 20 y 21, manzana 63 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 SUPERIOR: UNIVERSIDAD**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **400%**, equivalente a **5 niveles máximo de construcción (planta baja y cuatro niveles)**.



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
2026 - 2029
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y
DESARROLLO URBANO *VS-0083*

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: [] FECHA DE INGRESO: [] FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: **100-COSO-018**
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR [] NÚMERO DE EXPEDIENTE: [] FECHA DEL RESOLUTIVO: []

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
1765	89	13	02	2024	17

CLAVE CATASTRAL

TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.
[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]

TRAMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

- VECs
- OBRA NUEVA
- REVALIDACION DE LICENCIA
- REMODELACION
- REGULARIZACION
- AMPLIACION
- CAMBIO DE PROYECTO
- DEMOLICION
- BARDAS largo: [] ml alto: [] ml
- ESTACIONAMIENTO [] cajones
- PATIOS DESCUBIERTOS
- CISTERNAS
- TANQUES SUBTERRANEOS
- ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES
- MOVIMIENTOS DE TIERRA
- OTRAS LICENCIAS:
- ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL [] m²
- REMODELACION DE FACHADA [] m²
- LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.
- tipo de obra: [] long.: [] ml
- LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACION DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES
- días: [] longitud. [] ml

USO DE SUELO

- CONSTANCIA DE ZONIFICACION
- CAMBIO DE USO DE SUELO
- LICENCIA DE USO DE SUELO
- ACTUALIZACION DE USO DE SUELO
- REGULARIZACION DE USO DE SUELO

LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION

- SUBDIVISION lotes: [] Superf.: [] m²
- FUSION lotes: [] Superf.: [] m²

IMAGEN URBANA

- FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA
- LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B
- RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO A Y B
- LICENCIA ANUNCIOS TIPO C
- RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO C
- PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA
- RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA

TOPOGRAFIA

- ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL [] ml
- DESL.INDE [] m²

CONSTANCIAS

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

LOTIFICACION 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 garantía 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

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREUDIO DESTINADO PARA: Usa Comercial: Educación Superior Indicar si se encuentra en centro histórico: []
DOMICILIO: Av. Primero de Mayo NÚMERO OFICIAL: 1577
ENTRE CALLES: C. Ignacio Zaragoza y C. Manlio Fabio Alt. MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NUMERO: Fusión de Lotes 19, 20 y 21 MANZANA: 63 NUMERO DE VIVIENDAS: -
COLONIA: Ricardo Flores Magón

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: Universidad del Desarrollo Profesional, S.C.
DOMICILIO: Fracc. Paseos de Taxqueno NO. OFICIAL: 04250
COLONIA: [] RFC: [] CURP: []
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: [] NOMBRE DEL CONTACTO: []
CORREO ELECTRONICO: [] 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 RAZON SOCIAL: []
DOMICILIO: [] NO. OFICIAL: []
COLONIA: [] RFC: [] CURP: []
CEDULA PROFESIONAL: [] REGISTRO MUNICIPAL: [] REGISTRO S.S.A. []
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: []
CORREO ELECTRONICO: []
TELÉFONO LOCAL: []

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

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

EN CALCULO ESTRUCTURAL

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

EN INSTALACIONES

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

EN DISEÑO URBANO

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

CROQUIS DE LOCALIZACION

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).



En caso de que los informes o declaraciones proporcionados por el particular resultan falsos, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicio de las demás 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@veracruzmunipicio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

[Handwritten signature]
18/02/20

SELLO DE RECEPCIÓN