



H. Veracruz, Ver., 18 de marzo de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0147/2026
ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en Avenida Bermejo número 40, lote 7, manzana 31 "A", cuartel 14, sección Oriente perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Ver.

**C. ARTURO ERNESTO RUIZ BLANCO
PRESENTE**

**CENTRO DE INNOVACIÓN, CAPACITACIÓN Y ESTUDIOS PROFESIONALES S.C.
C. EMANUEL RUIZ CASTELLANOS
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 María 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 **Regularización Licencia de Uso de Suelo**, de fecha 17 de marzo de 2026, signada por **Centro De Innovación, Capacitación Y Estudios Profesionales S.C.**, representada por **C. Emanuel Ruiz Castellanos**, quien toma en arrendamiento la superficie de **Total** del predio propiedad del **C. Arturo Ernesto Ruiz Blanco**, ubicado en Avenida Bermejo número 40, lote 7, manzana 31 "A", cuartel 14, sección Oriente perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **██████ m²**, según consta en escritura pública número 14856, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número. 1600, volumen 40, de la sección primera, de fecha 18 de febrero de 1992, y con número de cuenta catastral **████████████████████**, quien manifiesta destinar el predio para **Uso Comercial: Centro de Innovación, Capacitación y Estudios Profesionales**.

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, **C. Arturo Ernesto Ruiz Blanco**, mediante escritura número 14856, volumen 360, de fecha 19 de junio de 1991, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 12, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. Arturo Ernesto Ruiz Blanco**, con clave **██████████**
3. Constancia de **NO** adeudo Fiscal correspondiente al 2026, con clave catastral **████████████████████**
4. Contrato de arrendamiento, de fecha 02 de junio de 2025, que suscriben **C. Arturo Ernesto Ruiz Blanco**, como "el arrendador" y por otra parte **C. Emanuel Ruiz Castellanos**, como "el arrendatario".



H. Veracruz, Ver., 18 de marzo de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0147/2026

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en Avenida Bermejo número 40, lote 7, manzana 31 "A", cuartel 14, sección Oriente perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Ver.

- Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. Emanuel Ruiz Castellanos**, con clave [REDACTED]
- Acredita su personalidad la empresa denominada, **Centro De Innovación, Capacitación Y Estudios Profesionales S.C.**, mediante Instrumento número 7274, libro 125 de fecha 09 de octubre de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 52, con sede en Jamapa, cabecera del municipio del mismo nombre, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
- Constancia de Zonificación, no. oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/0132/2026**, de fecha 11 de marzo de 2026, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
- Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMayPA-1853/2025**, de fecha 19 de diciembre de 2025, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
- Factibilidad de construcción, no. de oficio **DPCMVER/A/2576/2025**, de fecha 29 de diciembre de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
- Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **849 250 702 961**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
- Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de inmueble **26351**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
- Alineamiento y No. Oficial, folio **A-1740/23** de fecha 25 de enero de 2023, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz
- Plano de proyecto arquitectónico, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
- Recibo de pago folio 20260317/31/00015, de fecha 17 de marzo de 2026.

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, Reforma**, con vocación **Subcentro Urbano y Habitacional, ID: D01Z** señalando una **Densidad máxima 50viv/ha**, para predios con una superficie de hasta 200.00m², **donde es permitido el uso habitacional: unifamiliar; 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**) de hasta **70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) **hasta de 210%**, equivalente a **3 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), 41 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, esta dirección expide la presente:

REGULARIZACIÓN LICENCIA DE USO DE SUELO

Para el predio ubicado en Avenida Bermejo número 40, lote 7, manzana 31 "A", cuartel 14, sección Oriente perteneciente al fraccionamiento Reforma 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: CENTRO DE INNOVACIÓN, CAPACITACIÓN Y ESTUDIOS PROFESIONALES**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) de hasta **70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) **hasta de 210%**, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y cuatro 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.

Esta licencia determina la vocación permisible del inmueble en cuanto a su uso, compatibilidad, densidad, COS y CUS, sujetándose a lo dispuesto por el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente, y no valida el anteproyecto presentado, o su concordancia a lo plasmado en esta licencia. En caso de requerir la obtención de licencia de construcción, deberá cumplir con lo estipulado en el Reglamento para construcciones públicas y privadas del Municipio Libre de Veracruz, o en el caso de lotificaciones y fraccionamientos, lo definido en el Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver.

El proyecto deberá proporcionar, **1 cajón de estacionamiento por cada 20.00 m² para educación privada superior e Institutos de investigación**, con las medidas mínimas de 2.50x5.50m, de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento para construcciones públicas y privadas del Municipio Libre de Veracruz.

Esta 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:

- a) Ley que Regula las Construcciones Públicas y Privadas del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su respectivo Reglamento.
- b) Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su respectivo Reglamento.
- c) 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

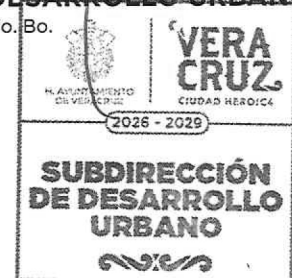
MTRA. ANA ISABEL MARTÍNEZ TORRES
DIRECTORA DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
AUTORIZÓ



MOS MENDOZA LARA
COORDINADOR DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
ELABORÓ

MTRO. ORLANDO MARTÍNEZ HERNÁNDEZ
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO

Vo.Bo.



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



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2026 - 2029

DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y DESARROLLO URBANO

US-0147

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: **TDO-CCSO**
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: **034**

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NÚMERO	TOMO	DIA	MES	AÑO	Z. REG.
1600	40	18	02	1992	

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

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

VECES _____ m²
 OBRA NUEVA _____ m²
 REVALIDACION DE LICENCIA _____ m²
 REMODELACION _____ m²
 REGULARIZACION _____ m²
 AMPLIACION _____ m²
 CAMBIO DE PROYECTO _____ m²
 DEMOLICION _____ m²
 BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml
 ESTACIONAMIENTO _____ cajones _____ m²
 PATIOS DESCUBIERTOS _____ m²
 CISTERNAS _____ m³
 TANQUES SUBTERRANEOS _____ m³
 ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES _____ ml
 MOVIMIENTOS DE TIERRA _____ m³
 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: _____ lonjitud. _____ 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 INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA

TOPOGRAFIA

ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ ml
 DESLINDE _____ m²

CONSTANCIAS

NUMERO OFICIAL CALLE
 COLONIA POPULAR AVANCE DE OBRA
 TERMINO 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 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

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Oficinas Universidad en linea Indicar si se encuentra en centro histórico:
DOMICILIO: Av Juan Rodrigo Bermejo NUMERO OFICIAL: 254
ENTRE CALLES: Isabel La Catolica y Las Americas MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NUMERO: 7 MANZANA: 31 "A" NUMERO DE VIVIENDAS: _____
COLONIA: Fracc Reforma

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: CENTRO DE INNOVACION, CAPACITACION Y ESTUDIOS PROFESIONALES NO. OFICIAL: 254
DOMICILIO: Av Juan Rodrigo Bermejo RFC: _____ CURP: _____
COLONIA: Fracc Reforma NOMBRE DEL CONTACTO: _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: El mismo Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno: _____
CORREO ELECTRONICO: _____ FIRMA: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

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: _____
CELULAR: _____ FIRMA: _____

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

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

EN CALCULO ESTRUCTURAL

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

EN INSTALACIONES

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

EN DISEÑO URBANO

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



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

SELLO DE RECEPCIÓN