



**VERA
CRUZ**
CIUDAD HEROICA

H. Veracruz, Ver., a 24 de abril de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0222/2026
ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calzada Prof. Antonio Salazar Páez número oficial 1085, fracción Sur (245 cat.), manzana 011cat. perteneciente a la colonia Las Granjas II (Predio rústico El Jobo) del Municipio de Veracruz, Ver.

INMOBILIARIA COSTEÑA DEL SUR, S. A. DE C. V.
C. VÍCTOR HUGO AGÜERA IBÁÑEZ
PRESENTE

PROMOTORA DE LA UNIVERSIDAD ESTATAL DE ORIENTE, A. C.
C. CARLOS ALBERTO AGÜERA CASTRO
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 20 de abril de 2026, signada por **Promotora de la Universidad Estatal de Oriente, A. C.**, representado por **C. Carlos Alberto Agüera Castro**, quien toma en comodato la superficie **total** del predio, propiedad de **Inmobiliaria Costeña del Sur, S. A. de C. V.**, representada por **C. Víctor Hugo Agüera Ibáñez**, ubicado en calzada Prof. Antonio Salazar Páez número oficial 1085, fracción Sur (245 cat.), manzana 011cat. perteneciente a la colonia Las Granjas II (Predio rústico El Jobo) del Municipio de Veracruz, Veracruz, con una superficie total de [REDACTED], según consta en Escritura pública número 23297 inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo No. 1196, volumen 60, de la sección primera, de fecha 19 de enero de 2006, y con número de cuenta catastral [REDACTED] el cual manifiesta destinar para **Uso de Servicios: Educación Superior: Universidad**.

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 **Inmobiliaria Costeña del Sur, S. A. de C. V.**, según consta en Escritura pública número 23297, Libro 575, de fecha 07 de octubre de 2005, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 23, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución, la persona moral denominada **Inmobiliaria Costeña del Sur, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 15368, Volumen 218, de fecha 24 de junio de 2005, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 33, con sede en la Heroica Puebla de Zaragoza, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Poder que otorga **Inmobiliaria Costeña del Sur, S. A. de C. V.**, a favor del **C. Víctor Hugo Agüera Ibáñez**, mediante escritura pública número 32837, volumen 426, de fecha 26 de septiembre de 2017, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 1, con sede en la ciudad de Huejotzingo, Puebla.
4. Credencial para Votar, como identificación oficial del representante legal, **C. Víctor Hugo Agüera Ibáñez**, con clave [REDACTED]

5. Comprobante de pago del impuesto predial 2024, con cuenta catastral [REDACTED]
6. Contrato de comodato, que suscriben **Inmobiliaria Costeña del Sur S. A. de C. V.**, representado por el **C. Víctor Hugo Agüera Ibáñez**, fungiendo como "el comodante", y por otra parte la persona moral **Promotora de la Universidad Estatal de Oriente, A.C.**, representada por el, fungiendo como "el comodatario", de fecha 27 de mayo de 2024.
7. Acredita su constitución, la persona moral denominada **Promotora de la Universidad Estatal de Oriente, A. C.**, mediante Escritura pública número 6004, libro 84, de fecha 02 de abril de 2003, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 52, con sede en la ciudad de Puebla, Puebla, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
8. Poder que otorga **Promotora de la Universidad Estatal de Oriente, A. C.**, a favor del **C. Carlos Alberto Agüera Castro**, mediante Escritura pública número 48793, volumen 438, de fecha 10 de abril de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 29, con sede en la ciudad de Puebla, Puebla.
9. Credencial para Votar, como identificación oficial del representante legal, **C. Carlos Alberto Agüera Castro**, con clave [REDACTED]
10. Actualización de Licencia de Uso de Suelo anterior, oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/2085/2024**, de fecha 03 de diciembre 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/1217/2025**, de fecha 07 de agosto de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
12. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **886 061 100 863**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
13. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de cuenta **126835**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento SAPI de C.V.
14. Plano de proyecto existente y reporte fotográfico del predio.
15. Recibo de pago folio 20260420/23/00041, de fecha 20 de abril 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 sexta sección, de fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en el **Corredor Urbano-Comercial, Carretera Veracruz-Medellín**, con vocación **Comercio de distrito, ID: 30**, señalando una **densidad máxima 402viv/ha; donde es permitido el uso habitacional: unifamiliar y multifamiliar; uso mixto alto: con base en los niveles permisibles, hasta el 75% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional; uso comercial a nivel regional: instalaciones que prestan servicios al centro de población, a la zona conurbada, o inclusive a otras poblaciones. No se permite en vialidades secundarias, ni en vialidades locales; uso de equipamiento para vialidad regional; uso industrial para industria ligera y mediana; 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 480%, equivalente a 06 niveles máximo de construcción (planta baja y cinco 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; 6 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 calzada Prof. Antonio Salazar Páez número oficial 1085, fracción Sur (245 cat.), manzana 011cat. perteneciente a la colonia Las Granjas II (Predio rústico El Jobo) 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: EDUCACIÓN SUPERIOR: UNIVERSIDAD**; 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.

El proyecto deberá proporcionar, **5 cajones de estacionamiento por cada aula**, con las medidas mínimas de 2.50x5.50m, de acuerdo a lo estipulado en la Licencia de Uso de Suelo anterior, oficio no. **DOPDU/SDDU/OT/US/2085/2024**, de fecha 03 de diciembre de 2024, 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



H. Veracruz, Ver., a 24 de abril de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0222/2026
ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA
DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calzada
Prof. Antonio Salazar Páez número oficial 1085,
fracción Sur (245 cat.), manzana 011cat.
perteneciente a la colonia Las Granjas II (Predio
rústico El Jobo) del Municipio de Veracruz, Ver.

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

MTRA. CAROL MENDOZA LARA
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
ELABORÓ

MTRO. ORLANDO MARTÍNEZ HERNÁNDEZ
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO

Vo. Bo.

US-0222

FORMATO MULTITRAMITE

NÚMERO DE TRAMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-1080-
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 047

DATOS DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD						CLAVE CATASTRAL							
BAJO NÚMERO	TOMO	DIA	MES	AÑO	Z. REG.	TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.

TRAMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCION ☐ 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 ☐ REMODELACION DE FACHADA ☐ 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 dias: 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.: m ² ☐ FUSION lotes: Superf.: m ² 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 VIA PUBLICA ☐ RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA 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 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: 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 ☐ 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: Escuela Educacion Superior Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
DOMICILIO: Calzada Prof. Antonio Salazar Perez NUMERO OFICIAL: 1085
ENTRE CALLES: MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NÚMERO: MANZANA: 011 NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: Las Ganas II

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: Victor Hugo Agüero Ibarra
DOMICILIO: NO. OFICIAL:
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: FIRMA:
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:
CELULAR: FIRMA:

EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

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

EN CÁLCULO ESTRUCTURAL

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

EN INSTALACIONES

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

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CÉDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRÓNICO: _____
 TELÉFONO 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 falsas, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicio 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

Al
Alejandro Romero
 Estrada 20/04/26

SELLO DE RECEPCIÓN