



H. Veracruz, Ver., a 27 de abril de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0227/2026

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en Avenida 20 de noviembre no. oficial 2770, fusión de los lotes 11, 12, 13 y 14, manzana K 106-1 perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Ver.

KEDU REAL ESTATE, S. A. P. I. DE C. V.
C. DIANA RAMOS CALVILLO
PRESENTE

INSTITUTO MEXICANO AMERICANO DE VERACRUZ, S. C.
C. PERLA XOCHITL HERNÁNDEZ DELFÍN
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 21 de abril de 2026, signada por **Kedu Real Estate, S. A. P. I. de C. V.**, representado por el **C. Diana Ramos Calvillo**, quien entrega en arrendamiento la superficie **total** del predio a **Instituto Mexicano Americano de Veracruz, S. C.**, representada por la **C. Perla Xochitl Hernández Delfín**, para el predio ubicado en Avenida 20 de noviembre número oficial 2770, fusión de los lotes 11, 12, 13 y 14, manzana K 106-1 perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Ver; con una superficie total de [REDACTED] según consta en Escritura Pública número 21982, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 1074, volumen 54, de la sección primera, de fecha 24 de enero de 2024, y con número de cuenta catastral [REDACTED] quien destina el predio para: **Uso Comercial: Educación básica y media superior: jardín de niños, primaria, secundaria y bachillerato.**

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, **Kedu Real Estate, S. A. P. I. de C. V.**, mediante Instrumento Público número 21982, libro 322, de fecha 23 de enero de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 18, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, 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, **Kedu Real Estate, S. A. P. I. de C. V.**, mediante Escritura Pública número 4077, libro de registro volumen II, de fecha 13 de septiembre de 2017, pasada ante la fe de la Correduría Pública número 8, con sede en la Ciudad de México., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Poder que otorga **Kedu Real Estate, S. A. P. I. de C. V.**, a favor de **C. Diana Ramos Calvillo**, mediante Escritura Pública número 109571, libro 1894, de fecha 29 de marzo de 2023, pasada ante la fe de la

H. Ayuntamiento de la Ciudad y Puerto de Veracruz.
Grijalva No. 34 entre Cristóbal Colón y Rafael Freyre,
Fracc. Reforma, Veracruz, Ver. CP. 91919
Tel.: (229) 2002250 al 53 ext. 1003

www.veracruzmunicipio.gob.mx

Administración 2026 - 2029



H. Veracruz, Ver., a 27 de abril de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0227/2026
ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en Avenida 20 de noviembre no. oficial 2770, fusión de los lotes 11, 12, 13 y 14, manzana K 106-I perteneciente al fraccionamiento Reforma del Municipio de Veracruz, Ver.

- Notaría Pública número 246 actuando en el Protocolo de la Notaría número 212, en el que también actúa la Notaría número 223, con sede en la Ciudad de México.
4. Credencial para votar, como identificación oficial del representante legal, **C. Diana Ramos Calvillo**, con clave [REDACTED]
 5. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED]
 6. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED] que celebran por una parte **Kedu Real Estate, S. A. P. I. de C. V.**, representado por **C. Jorge Villegas Ortiz**, a quien se le denominará "el arrendador" y por otra parte **Instituto Mexicano Americano de Veracruz, S. C.**, representada por **C. Mariana García Valverde**, a quien se le denominará "la arrendataria".
 7. Acredita su constitución, la empresa denominada, **Instituto Mexicano Americano de Veracruz, S. C.**, mediante Instrumento Público número 21183, libro 304, de fecha 25 de febrero de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública número. 18, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
 8. Poder que otorga **Instituto Mexicano Americano de Veracruz, S. C.**, a favor de **C. Perla Xochitl Hernández Delfín**, mediante Escritura Pública número 67353, Libro 1823, de fecha 05 de septiembre de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública número. 140, con sede en la ciudad de Huixquilucan, Estado de México.
 9. Credencial para votar, como identificación oficial de la representante legal, **C. Perla Xochitl Hernández Delfín**, con clave [REDACTED]
 10. Licencia de Uso de Suelo anterior, no. de Oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/2198/2025**, de fecha 07 de marzo de 2025, expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
 11. Anuencia de Protección Civil, oficio no. **DPCMVER/A/0923/2025**, de fecha 17 de junio de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
 12. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **849 050 900 644**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
 13. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de cuenta **164192**, 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 20260421/62/00019, de fecha 21 de abril de 2026.

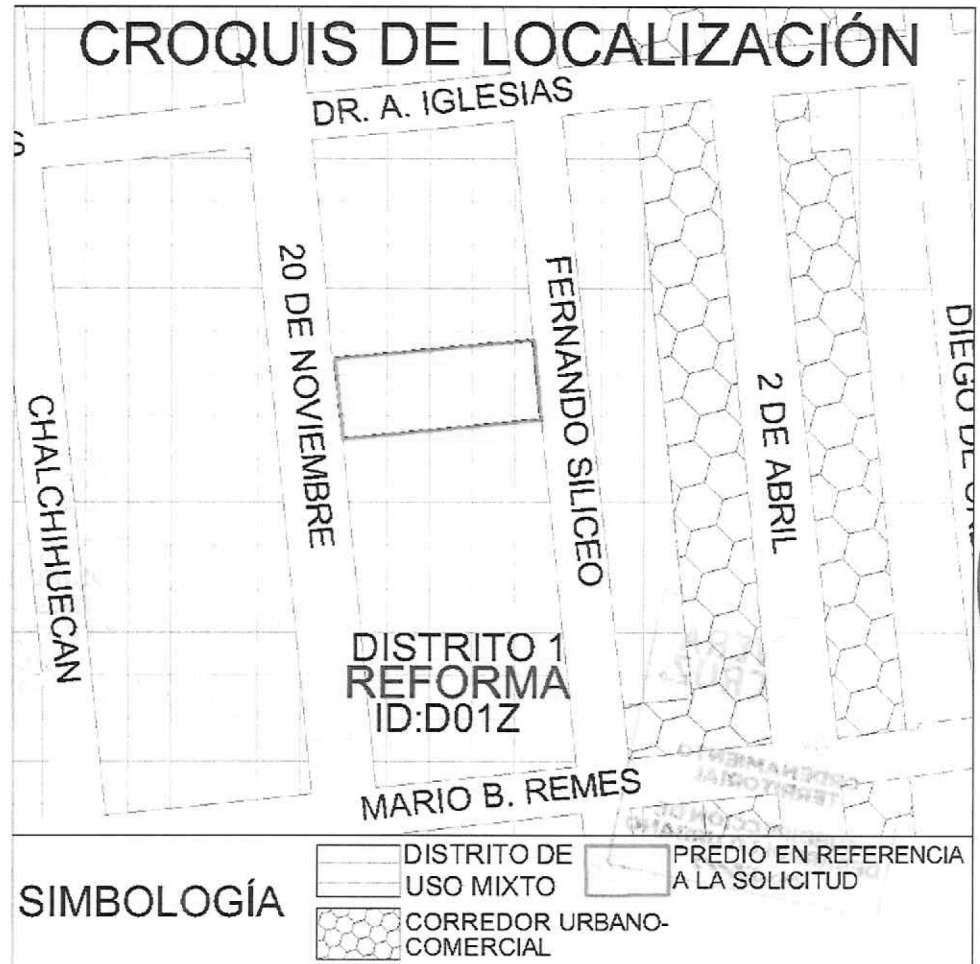
Una vez Constatado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado, Tomo CCIV, Núm. Ext.498 de fecha 15 de diciembre de 2021, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo Número 8, Volumen 1, de la sexta sección, de fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en el **Distrito 1, Reforma**, con vocación **Subcentro Urbano y Habitacional**, ID: **D01Z**, señalando una **densidad máxima 50viv/ha; 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) hasta de 70% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 210%, 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 20 de noviembre número oficial 2770, fusión de los lotes 11, 12, 13 y 14, manzana K 106-1 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: EDUCACIÓN BÁSICA Y MEDIA SUPERIOR: JARDÍN DE NIÑOS, PRIMARIA, SECUNDARIA Y BACHILLERATO;** señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 70% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 210%, equivalente a 3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos 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, **1 cajón de estacionamiento por cada 50.00m² para educación básica (jardín de niños y primaria), 1 cajón de estacionamiento por cada 40.00m² para educación media (secundarias) y 1 cajón de estacionamiento por cada 30.00m² para educación media superior (preparatorias)**, 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/2198/2025**, de fecha 07 de marzo de 2025, 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:

- 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

LIC. CARLOS 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/AAVF

H. Ayuntamiento de la Ciudad y Puerto de Veracruz.
Grijalva No. 34 entre Cristóbal Colón y Rafael Freyre,
Fracc. Reforma, Veracruz, Ver. CP. 91919
Tel.: (229) 2002250 al 53 ext. 1003

www.veracruzmunicipio.gob.mx

Administración 2026 - 2029



H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
2026 - 2029
DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS Y
DESARROLLO URBANO **05-0227**

FORMATO MULTITRAMITE

NÚMERO DE TRAMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: **100-1050-048**
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO:

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD					CLAVE CATASTRAL					
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.	TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE

LICENCIA DE CONSTRUCCION			USO DE SUELO			LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS		
☐ VECES		m²	☐ CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN			☐ CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL		
☐ OBRA NUEVA		m²	☐ CAMBIO DE USO DE SUELO			☐ ORDEN DE PUBLICACION		
☐ REVALIDACION DE LICENCIA		m²	☐ LICENCIA DE USO DE SUELO			☐ PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL		
☐ REMODELACION		m²	☒ ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO			☐ DICTAMEN TECNICO LEGAL		
☐ REGULARIZACIÓN		m²	☐ REGULARIZACION DE USO DE SUELO			☐ RELOTIFICACION		
☐ AMPLIACIÓN		m²	LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION			☐ MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN		
☐ CAMBIO DE PROYECTO		m²	☐ SUBDIVISION	lotes:	Superf.: m²	☐ AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO		
☐ DEMOLICIÓN		m²	☐ FUSION	lotes:	Superf.: m²	☐ PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN		
☐ BARDAS largo: ml alto: ml			IMAGEN URBANA			☐ ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN		
☐ ESTACIONAMIENTO cajones		m²	☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA			☐ ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)		
☐ PATIOS DESCUBIERTOS		m²	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B			☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: m² número de lotes:		
☐ CISTERNAS		m³	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B			☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO		
☐ TANQUES SUBTERRANEOS		m³	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C			☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: m² número de lotes:		
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES		ml	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C			REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO		
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA		m³	☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA			☐ CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO		
☐ OTRAS LICENCIAS:			☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA			☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN		
☐ ADECUACIÓN DE LOCAL COMERCIAL		m²	TOPOGRAFIA			☐ CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN		
☐ REMODELACION DE FACHADA		m²	☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL	ml				
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.			☐ DESLINDE	m²				
tipo de obra: long.: ml			CONSTANCIAS					
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES			☐ NUMERO OFICIAL	☐ CALLE				
días: longitud: ml			☐ COLONIA POPULAR	☐ AVANCE DE OBRA				
			☐ TERMINO DE OBRA					

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE
PREDIO DESTINADO PARA: Escuela Indicar si se encuentra en centro histórico: ☒ NO
DOMICILIO: 20 de Noviembre NÚMERO OFICIAL: 2770
ENTRE CALLES: Bermes e Iglesias MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NÚMERO: 1112/13,14 MANZANA: M-K106-1 NUMERO DE VIVIENDAS: 1
COLONIA: Reforma

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Redu Real Estate SAPI DE CV
DOMICILIO: Paseo de la Reforma PISO 16 NO. OFICIAL: 115
COLONIA: Lomas de Chapultepec RFC: BACD 810230P2 CURP: [REDACTED]
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: [REDACTED]
CORREO ELECTRÓNICO: [REDACTED] NOMBRE DEL CONTACTO: [REDACTED]
TELÉFONO LOCAL: [REDACTED] Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno: [REDACTED]
CELULAR: [REDACTED] FIRMA: [REDACTED]

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: [REDACTED]
DOMICILIO: [REDACTED] NO. OFICIAL: [REDACTED]
COLONIA: [REDACTED] RFC: [REDACTED] CURP: [REDACTED]
CEDULA PROFESIONAL: [REDACTED] REGISTRO MUNICIPAL: [REDACTED] REGISTRO S.S.A: [REDACTED]
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: [REDACTED]
CORREO ELECTRÓNICO: [REDACTED]
TELÉFONO LOCAL: [REDACTED]
CELULAR: [REDACTED] FIRMA: [REDACTED]

EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

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

EN DISEÑO URBANO

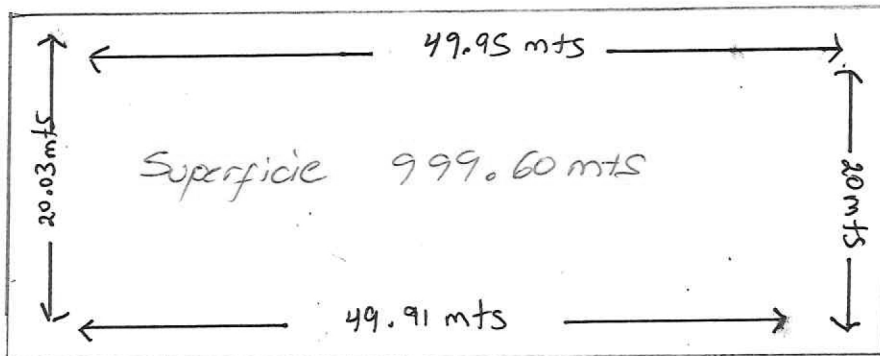
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
 DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

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).

Calle Doctor Alfredo Iglesias

Ave. 20 de Noviembre



Calle Fernando Silveo

Calle Mario B. Ramos

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 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

[Handwritten signature]
 21/04/20

SELLO DE RECEPCIÓN