



H. Veracruz, Ver., a 27 de abril de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0228/2026
ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en Avenida Lafragua número 1481 esquina calle Luz Nava, lote 01, manzana 05 perteneciente al fraccionamiento Moderno 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 Lafragua número 1481 esquina calle Luz Nava, lote 01, manzana 05 perteneciente al fraccionamiento Moderno del Municipio de Veracruz, Ver; con una superficie total de [REDACTED] según consta en Escritura Pública número 21204, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 3060, Volumen 153, de la sección primera, de fecha 10 de abril de 2023, y con número de cuenta catastral [REDACTED] el cual destina para **Uso Comercial: Educación Elemental Básica: Preescolar**

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 21204, Libro 304, de fecha 15 de marzo 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.
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. Veracruz, Ver., a 27 de abril de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0228/2026

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en Avenida Lafragua número 1481 esquina calle Luz Nava, lote 01, manzana 05 perteneciente al fraccionamiento Moderno 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 01 de abril de 2023, 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/2223/2025**, de fecha 21 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/0911/2025**, de fecha 16 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 **849 111 004 213**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
13. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de inmueble **31666**, 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 20260421/62/00017, 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 **Corredor Urbano-Comercial 70, Lafragua**, tramo vial de Horacio Díaz a Américas, con vocación **Habitacional y comercio local**, ID: 70, señalando una **densidad máxima 469viv/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. 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

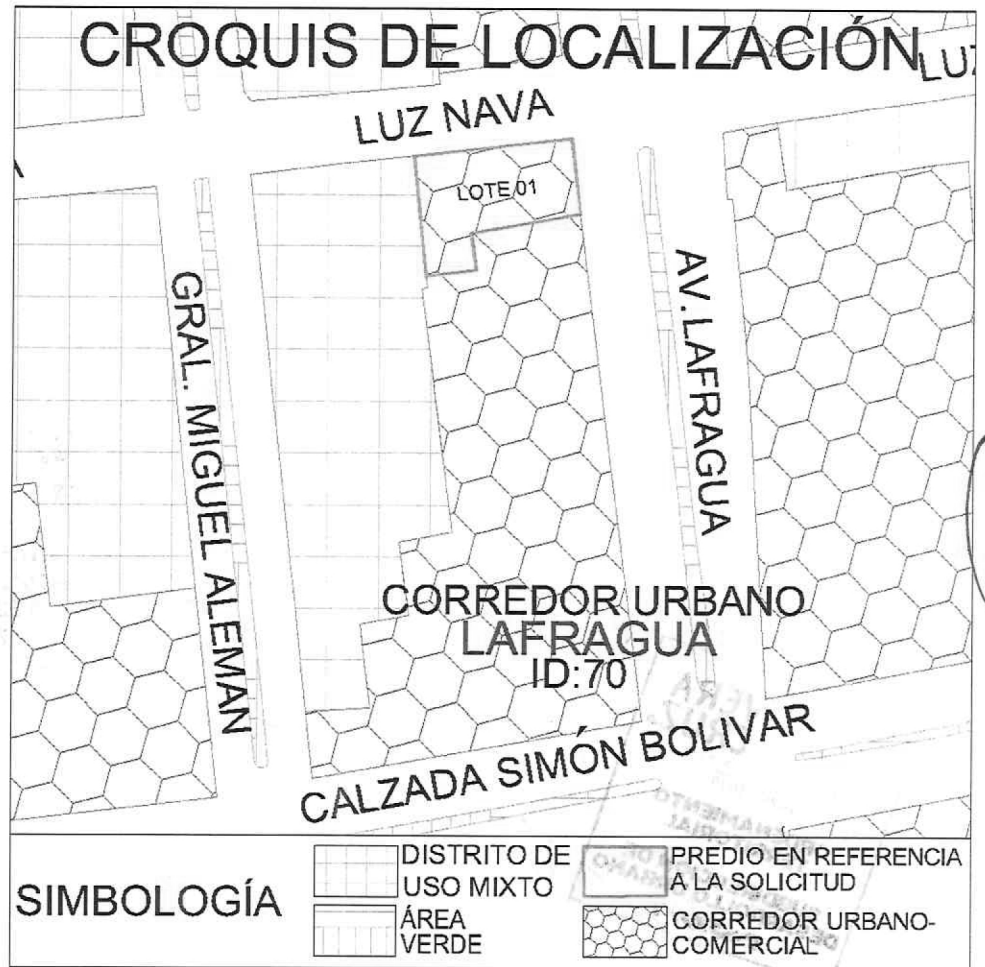
o ambiental negativo a la zona en la que se ubique; **uso de equipamiento** para vialidad secundaria, **donde no está permitido el uso industrial y el uso para infraestructura está condicionado**; con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) **hasta de 80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) **hasta de 560%**, equivalente a **7 niveles máximo de construcción (planta baja y seis 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 Lafragua número 1481 esquina calle Luz Nava, lote 01, manzana 05 perteneciente al fraccionamiento Moderno 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 avenida Lafragua número 1481 esquina calle Luz Nava, lote 01, manzana 05 perteneciente al fraccionamiento Moderno 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 ELEMENTAL BÁSICA: PREESCOLAR; señalando un Coeficiente de Ocupación



del Suelo (**COS**) hasta de **80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **560%**, equivalente a **7 niveles máximo de construcción (planta baja y seis 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)**, 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/2223/2025**, de fecha 21 de marzo de 2025, expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.

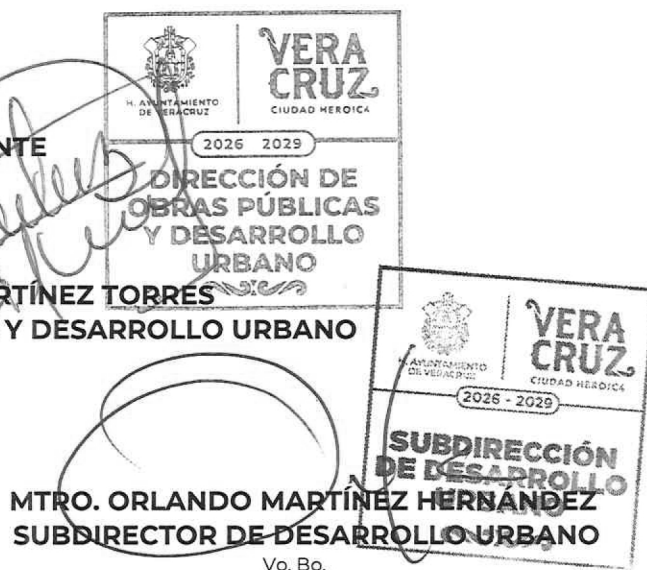
Esta Actualización de Licencia de Uso de Suelo no deberá interpretarse como autorización para la Subdivisión o Fusión del predio, o como Cambio de Régimen de Propiedad en Condominio; no es Licencia de Construcción ni autoriza algún tipo de obra, ni le exime del cumplimiento u obtención de licencias o autorizaciones emitidas por otras autoridades, con base en su normativa, entre las que se encuentran:

- 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



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

Administración 2026 - 2029

US-0228

NÚMERO DE TRAMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: **100-100-249**

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

CLAVE CATASTRAL

BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.	TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	PERTO	DIC.
-------------	------	-----	-----	-----	---------	------	-------	------	-----	------	-------	-------	------

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

- | | | | |
|--------------------------|---|----------------|----------------|
| ☐ | VECS | _____ | m ² |
| ☐ | OBRA NUEVA | _____ | m ² |
| ☐ | REVALIDACIÓN DE LICENCIA | _____ | m ² |
| ☐ | REMODELACIÓN | _____ | m ² |
| ☐ | REGULARIZACIÓN | _____ | m ² |
| ☐ | AMPLIACIÓN | _____ | m ² |
| ☐ | CAMBIO DE PROYECTO | _____ | m ² |
| ☐ | DEMOLICIÓN | _____ | m ² |
| ☐ | BARDAS | largo: _____ m | alto: _____ m |
| ☐ | ESTACIONAMIENTO | _____ cajones | m ² |
| ☐ | PATIOS DESCUBIERTOS | _____ | m ² |
| ☐ | CISTERNAS | _____ | m ³ |
| ☐ | TANQUES SUBTERRANEOS | _____ | m ³ |
| ☐ | ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES | _____ | m |
| ☐ | MOVIMIENTOS DE TIERRA | _____ | m ³ |
| ☐ | OTRAS LICENCIAS: | _____ | |
| ☐ | REMODELACION INTERIOR | _____ | m ² |
| ☐ | REMODELACIÓN DE FACHADA | _____ | m ² |
| ☐ | LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES, | _____ | |
| | tipo de obra: | _____ | long.: _____ m |
| ☐ | LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES | _____ | |
| | días: | longitud: | m |

USO DE SUELO

- | | |
|---|---|
| ☐ | CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN |
| ☐ | CAMBIO DE USO DE SUELO |
| ☐ | LICENCIA DE USO DE SUELO |
| ☒ | ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO |
| ☐ | REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO |
| LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN | |
| ☐ | SUBDIVISIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m ² |
| ☐ | FUSIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m ² |

IMAGEN URBANA

- ☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA
- ☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B
- ☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B
- ☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C
- ☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C
- ☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA
- ☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN 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 | | |

LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS

- ☐ CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL

☐ ORDEN DE PUBLICACIÓN

☐ PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL

☐ DICTAMEN TECNICO LEGAL

☐ RELOTIFICACIÓN

☐ MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

☐ AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO

☐ PRORROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

☐ ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

☐ ENAJENACIÓN 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

☐ CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN

☐ CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Escuela Indicar si se encuentra en centro histórico: No
DOMICILIO: La Fragua NÚMERO OFICIAL: 1481
ENTRE CALLES: Esquina Luz Nueva MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NÚMERO: _____ MANZANA: _____ NÚMERO DE VIVIENDAS: 1
COLONIA: Fracc. Moderno

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Kedo Real Estate SAPI DE CV
 DOMICILIO: Tgseo de la Reforma PISO 16 NO. OFICIAL: 115
 COLONIA: Lomas de Chapultepec RFC: RACD8110230P2 CURP: RACD811023MDFMLN13
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: Av. 2a de Noviembre 2770 NOMBRE DEL CONTACTO: [REDACTED]
 CORREO ELECTRÓNICO: [REDACTED]
 TELÉFONO LOCAL: [REDACTED] Bajo protesta de decir verdad, juro que
 el inmueble no se encuentra en
 estado litigioso alguno: [REDACTED]
 CELULAR: [REDACTED] FIDMA

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____

DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____

COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____

CÉDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

CORREO ELECTRÓNICO: _____

TELÉFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____

**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

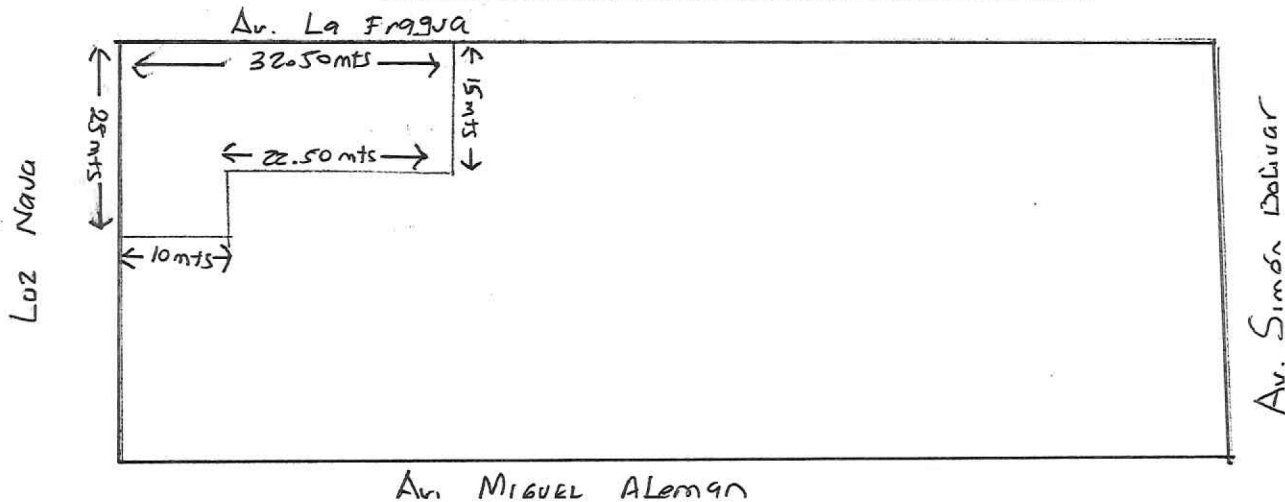
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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 aplicaran las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicio de las penas en que incurrán 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

21/04/26

SELLO DE RECEPCIÓN