



H. Veracruz, Ver., 12 de junio de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0350/2026
ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en la avenida 20 de noviembre número 1872, lote 15, manzana 43, perteneciente a la colonia Ignacio Zaragoza de la Ciudad de Veracruz, Ver.

HOUS INDUSTRIES INTERNATIONAL, S.A. DE C.V.
C. GLADYS ANAY SEDANO MARTÍNEZ
PRESENTE

C. PATRICIA HERNÁNDEZ CARDONA
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 **Licencia de Uso de Suelo**, de fecha 11 de junio de 2026, signada por la **C. Patricia Hernández Cardona**, quien toma en arrendamiento la superficie de **Total** del predio propiedad de **Hous Industries International S.A. de C.V.**, ubicado en la avenida 20 de noviembre número 1872, lote 15, manzana 43, perteneciente a la colonia Ignacio Zaragoza, con una superficie total de [REDACTED] según consta en Escritura Pública número 11870 inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 8705, volumen 436, de la sección primera, de fecha 25 de septiembre de 2025; con número de cuenta catastral [REDACTED] quien manifiesta destinar el predio para **Uso Comercial de Servicios: Colegio Particular Prescolar, Primaria y Secundaria**.

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 **Hous Industries International, S.A. de C.V.**, mediante Escritura Pública número 11870, libro 142, de fecha 22 de julio de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 8, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con número de cuenta catastral [REDACTED]; [REDACTED]
3. Acredita su constitución la persona moral **Hous Industries International, S.A. de C.V.**, mediante escritura pública número 1563, volumen 8, de fecha 18 de diciembre de 2015, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 6, con sede en la ciudad de Cancún, Quintana Roo.
4. Poder que otorga **Hous Industries International, S.A. de C.V.**, a favor de **C. Gladys Anay Sedano Martínez**, mediante escritura pública número 9802, libro 242, de fecha 5 de mayo de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 9, de la Décimo Segunda Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Teocelo, Ver.
5. Credencial para votar, como identificación oficial de la apoderada legal, **C. Gladys Anay Sedano Martínez**; con clave [REDACTED]



H. Veracruz, Ver., 12 de junio de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0350/2026
ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en la avenida 20 de noviembre número 1872, lote 15, manzana 43, perteneciente a la colonia Ignacio Zaragoza de la Ciudad de Veracruz, Ver.

- Contrato de arrendamiento, de fecha 30 de agosto de 2025, que suscriben **Hous Industries International, S.A. de C.V.**, representada por **C. Gladys Anay Sedano Martínez** como "el arrendador" y por otra parte la **C. Patricia Hernández Cardona**, como "el arrendatario".
- Credencial para votar como identificación oficial de la arrendataria, **C. Patricia Hernández Cardona**, con clave [REDACTED]
- Constancia de Zonificación, no. oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/0243/2026**, de fecha 06 de mayo de 2026, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
- Anuencia de Protección Civil, oficio número **DMPC/VER/A/0044/2026**, de fecha 11 de marzo de 2026, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
- Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMAyPA-1850/2025**, de fecha 19 de diciembre de 2025, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
- Recibo de energía eléctrica, número de servicio **849 230 704 100**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
- Recibo de agua y saneamiento, número de inmueble **82159**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
- Alineamiento y número Oficial, folio **A-0703/26** de fecha 08 de abril de 2026, 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 20260611/29/00001, de fecha 11 de junio de 2026.

Una vez constatado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado, Tomo CCIV, Número Extraordinario 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 2, 20 de noviembre de Bolívar a Azueta** con vocación **Habitacional y Comercio de Distrito, ID:2**, señalando una **Densidad máxima 469viv/ha**, para predios con una superficie de 501.00m² a 1,000.00m², **donde es permitido el uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar; **uso mixto bajo:** con base en los niveles permisibles, hasta el 50% 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



serven 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 el uso para infraestructura está condicionado, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de hasta 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), 41 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, esta dirección expide la presente:

RREGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO

Para el predio ubicado en la avenida 20 de Noviembre número 1872, lote 15, manzana 43, perteneciente a la colonia Ignacio Zaragoza de la Ciudad 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 de Servicios: Colegio Particular Prescolar, Primaria y Secundaria**; 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.

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 50 metros cuadrados para educación privada elemental y básica y 1 cajón de estacionamiento por cada 40 metros cuadrados para educación privada media**, 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:

- 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. YESENIA TEMICH ALVAREZ
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
ELABORÓ



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





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

05-0350

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: FECHA DE INGRESO: 15 mayo 2026 FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TDU-CUSO
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 082

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD						CLAVE CATASTRAL					
BAJO NÚMERO	TOMO	DIA	MES	AÑO	Z. REG.	TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCION ☐ VECES ☐ 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 PÚBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES. tipo de obra: long.: ml ☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN 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.: 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 VÍA PÚBLICA ☐ RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA 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 URBANIZACIÓN ☐ AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO ☐ PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN ☐ ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA 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: 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: Colegio Particular (Primaria, Secundaria y preescolar) ☐ indicar si se encuentra en centro histórico: NO
DOMICILIO: AV. 20 DE NOVIEMBRE NÚMERO OFICIAL: 1872
ENTRE CALLES: ORIZABO Y STOS. PEDRO ABASCAL MUNICIPIO: VERACRUZ
LOTE NÚMERO: 15 MANZANA: 43 NÚMERO DE VIVIENDAS: VERACRUZ
COLONIA: IGNACIO ZARAGOZA

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL
NOMBRE O RAZON SOCIAL: DARIELA HERNANDEZ CARDONA NO. OFICIAL: 1079
DOMICILIO: [REDACTED] RFC: [REDACTED] CURP: [REDACTED]
COLONIA: [REDACTED]
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: [REDACTED] NOMBRE DEL CONTACTO: [REDACTED]
CORREO ELECTRONICO: [REDACTED] Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno: [REDACTED]
TELÉFONO LOCAL: [REDACTED]
CELULAR: [REDACTED]

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA
NOMBRE O RAZON SOCIAL: DR. JOSE ATILANO RODRIGUEZ NO. OFICIAL: 995
DOMICILIO: JUAN SOTO RFC: [REDACTED] CURP: [REDACTED]
COLONIA: CENTRO
CEDULA PROFESIONAL: 654697 REGISTRO MUNICIPAL: PROLOXA-022-11 REGISTRO S.S.A.: 43
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: EL MISMO
CORREO ELECTRONICO: [REDACTED]
TELÉFONO LOCAL: 22 91 48 03 69
CELULAR: [REDACTED]

FIRMA

**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

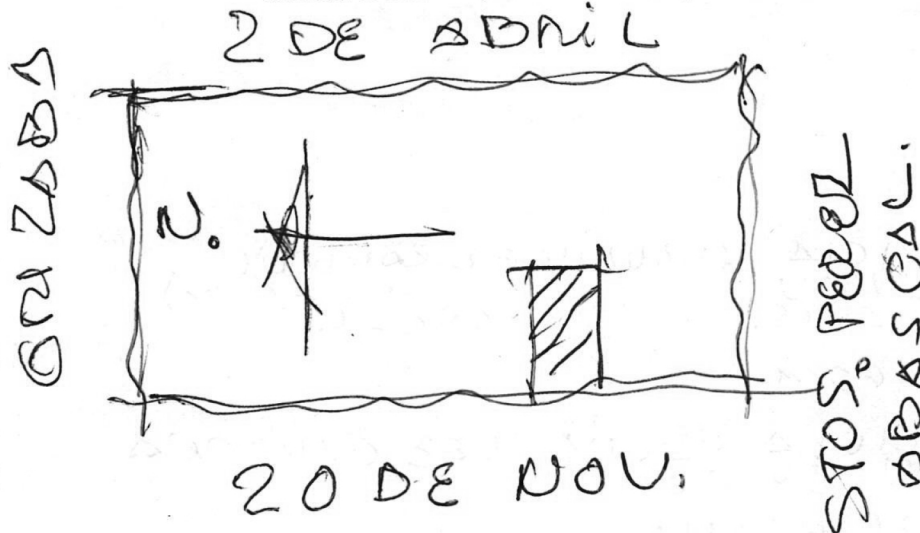
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

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 perjuicios de las penas en que incurriran aquellos que se conduzcan con falsedad de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. La actuación administrativa de la autoridad y de los interesados se sujetará al principio de buena fe.

Aviso de Privacidad Simplificado de la Ventanilla Unica:

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) Cestionar 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

Fecha de Pago:
11/junio/2026
[Signature]

SELLO DE RECEPCIÓN