



H. Ayuntamiento Constitucional de Veracruz  
Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano  
Coordinación de Fraccionamientos  
**Licencia de Construcción**

Folio: **LF/0686/25**  
Fecha de otorgamiento: **10/11/2025**  
Folio antecedente:

Vigencia del **31** de OCTUBRE del 2025 al **31** de OCTUBRE del 2026

Datos de inscripción en el registro público de la propiedad						Clave catastral						
Bajo no.	Tomo	Día	Mes	Año	Z. reg.	Tipo	Cong.	Reg.	Mza.	Lote	Nivel	Depto.
7384	370	27	07	16	17							

**Ubicación de la obra**

Calle: **XICO** Manzana(s): **14**  
Lote(s): **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10**  
Número(s) oficial(es): **245, 239, 233, 227, 221, 215, 209, 203, 197, 191**  
Fraccionamiento: **CONJUNTO URBANO CONDOMINAL PUEBLOS MAGICOS**  
Localidad / Municipio: **VERACRUZ, VERACRUZ** Superficie escriturada: **900.000 m2**  
Boleta predial:  Tipo de lote: **UNIFAMILIAR**

**Datos del propietario o poseedor**

Nombre: **URBANIZADORA BUENA VISTA, S.A. DE C.V.**  
Domicilio: **COSTA DEL SOL 277 COSTA VERDE, BOCA DEL RIO. VERACRUZ**

**Características de la obra**

**Autorizaciones solicitadas**

X	Obra nueva	932.000	m2
-	Ampliación	-----	m2
-	Regularización	-----	m2
-	Revalidación	-----	m2
X	Barda	96.000	ml
-	Alberca	-----	m3
-	Cambio de proyecto	-----	m2

**Resolutivo de impacto ambiental**

Oficio No.: **IA-1199/2008**  
Dependencia: **SECRETARIA DEL MEDIO AMBIENTE**  
Dictamen de desarrollo urbano

Oficio No.:  
Números Lotificaciones/Relotificaciones  
Lotificación: **INMUVI/DEPOT/CF/LT/0428/14**  
Relotificación: **N/A**  
Resolutivo protección civil

**Ordenamiento territorial y datos específicos**

Licencia de uso de suelo: **CDUS0515/04/14** Fecha: **22/04/2010**  
Folio(s) de alineamiento(s): **749/25**  
Fecha de otorgamiento: **31/10/2025** Viviendas autorizadas: **10 vivs.**  
Superficie de construcción autorizada: **932.000 m2**  
Superficie de construcción existente: **-----**  
Tipología de la edificación a construir:  
**10 VIVS. DE 93.20 M2 C/U**

Número de niveles autorizados: **PLANTA BAJA Y UN NIVEL**  
Altura máxima sobre nivel de banquetta: **5.75 m**  
Coeficiente de ocupación de suelo por prototipo:

**C.O.S. 51.39%**  
Número de cajones según proyecto: **2 POR VIVIENDA**  
Referencia al recibo de pago de los derechos correspondientes  
Folio de pago: **20251031/06/00015** Fecha: **31/10/2025**  
Importe total del pago: **\$ 88,527.00 M.N.**

**Datos de peritos responsables**

**Perito responsable de obra**

Nombre: **ING. RICARDO HERNANDEZ AGUILAR**  
Cédula profesional: **477722**  
Registro municipal: **PRO-HEAR-039-11**  
Registro S.S.A.: **DRRS-739**



**Mtra. Mariluz Adriana Arroyo Arriola.**  
Subdirectora de Desarrollo Urbano.  
Vo.Bo.

**Perito corresponsable de obra**

Diseño Arquitectónico: Nombre: **ARQ. FELIPE ARMANDO LÓPEZ CASTRO**  
Ced. Prof.: **1096868** Reg. Mpal: **PCRO-ARQ-LOCF-009-15**  
Cálculo Estructural: Nombre: **ING. GILBERTO NICOLAS GARCIA TORRES**  
Ced. Prof.: **1362530** Reg. Mpal: **PCRO-EST-GATG-004-11**  
Diseño Instalaciones: Nombre: **ING. OLIVER OLMOS CABRERA**  
Ced. Prof.: **5165049** Reg. Mpal: **PCRO-INS-OOCO-50-25**

**Sello municipal**

**Arq. Julio César Torres Sánchez.**  
Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.  
Autorizó

**L.A.E Anibal Maturano Ramírez.**  
Coordinador de Fraccionamientos.  
Elaboró

Valida tu documento en: <https://desarrollourbano.veracruzmunipio.gob.mx/sigver/valida/>

Código: **07d92671**



## Fundamentos

1. Todas las acciones que transformen el estado actual o natural de cualquier predio, mediante obras o instalaciones, dentro del territorio municipal estará sujeto a la a lo establecido en los artículos 6 y 7 del Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.
2. En todas las obras en proceso de construcción durante la ejecución de ésta deberá mantener copia de la licencia de construcción y planos autorizados, de la bitácora y lona de obra, los cuales deberán estar a disposición de los supervisores del H. Ayuntamiento, con fundamento en el artículo 142 del Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.
3. Las licencias de construcción para usos habitacionales de los fraccionamientos y las concernientes al régimen en propiedad de condominio de los mismos, en materia de vivienda en serie, se expedirán en términos los artículos 68 al 77 del Reglamento de Desarrollo, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver.; a falta de norma expresa en materia de construcciones se aplicará supletoriamente las establecidas en el artículo 7 del Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.
4. Tratándose de construcciones de prototipos seriados de vivienda, la solicitud de licencia de construcción y sus planos respectivos, además de la firma del Perito Responsable de Obra el Proyecto Ejecutivo a registrar, deberá ser validado por los Peritos Corresponsables de Obra de cada especialidad, así como anexar la constancia de su inscripción en el registro municipal de peritos, en términos los artículos 69 del Reglamento de Desarrollo, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver., y 44, 45, 54, 63 y 63 Bis del Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.
5. Las funciones de los Peritos Responsables de Obra y Corresponsables de Obra, para las construcciones en las que hayan otorgado su respectiva responsiva, quedara sujeto a lo establecido en los artículos 47 Bis, 48, 49, 50 y 54 del Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.
6. Con fundamento en el artículo 49 Bis del Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., se establecerán los casos en que serán sancionados los Peritos Responsables y Corresponsables de Obra por infracciones a las disposiciones contenidas en los ordenamiento que menciona el artículo 7 del reglamento en cuestión; asimismo, la Dirección, a través de la comisión dictaminadora del municipio, podrá determinar la suspensión de los efectos del registro de Perito Responsable de Obra y Perito Corresponsable de Obra, según lo establecido en el artículo 50 del Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.
7. El carácter y propósito de esta licencia de construcción NO constituye autorización para cambio de uso de suelo, subdivisión de predios, construcciones fuera de alineamiento, construcciones fuera del área privada, invasión de predios colindantes o áreas verdes y demás que no sean acreditables de posesión, toda vez que únicamente autoriza la construcción de obra pública y privada en términos los artículos 6 y 2, fracciones VI, VII y VIII del Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver. 🍷