



H. Veracruz, Ver., a 30 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2671/2025.

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Bahamas, fracción del lote 85, manzana 7 perteneciente a la colonia Las Antillas del Municipio de Veracruz, Ver.

### C. JOSÉ MANUEL LUNA GONZÁLEZ

### ALBACEA DE LA SUCESIÓN TESTAMENTARIA A BIENES DE C. JOSEFA GONZÁLEZ CHIPULI PRESENTE

El que suscribe arquitecto Julio César Torres Sánchez, en mi carácter de Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, de conformidad con el nombramiento de fecha diecinueve de mayo de dos mil veintitrés, debidamente expedido por la Lic. Patricia Lobeira Rodríguez Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de Veracruz, con fundamento en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 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 **Regularización de Licencia de Uso de Suelo**, de fecha 23 de octubre de 2025, signada por **C. José Manuel Luna González**, para el predio ubicado en calle Bahamas, fracción del lote 85, manzana 7 perteneciente a la colonia Las Antillas del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de **██████m<sup>2</sup>**, según consta en Escritura pública número 29330, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 2689, volumen 39, de la sección primera, de fecha 23 de julio de 1976, de la cual se desprendió una fracción de 120.00m<sup>2</sup>, quedando la superficie restante de **██████m<sup>2</sup>**, y con número de cuenta catastral **████████████████████**, quien manifiesta destinar el predio para **Uso Habitacional: 6 viviendas en condominio**; y considerando que:

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 física **C. Josefa González Chipuli**, mediante Escritura pública número 29330, volumen 73, de fecha 15 de mayo de 1976, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 11, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Se acredita la venta de una fracción de 120.00m<sup>2</sup> realizada por **C. Josefa González Chipuli**, mediante Escritura pública número 7803, volumen 129, de fecha 04 de junio de 1982, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 7, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 4718, volumen 68, de la sección primera, de fecha 30 de septiembre de 1982.
3. Certificado de Anotaciones Marginales, no. **██████**, de fecha **██████** expedido por la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Inspección y Archivo General de Notarías del Estado de Veracruz.
4. Se acredita al **C. José Manuel Luna González** como albacea, mediante la Sucesión Testamentaria a bienes de **C. Josefa González Chipuli**, mediante Escritura pública número 13651, libro 182, de fecha 31 de julio de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 50, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Medellín de Bravo, Ver.
5. Credencial para votar como identificación oficial del albacea, **C. José Manuel Luna González**, con clave **████████████████████**





H. Veracruz, Ver., a 30 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2671/2025.

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Bahamas, fracción del lote 85, manzana 7 perteneciente a la colonia Las Antillas del Municipio de Veracruz, Ver.

6. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED].
7. Deslinde Municipal, folio número **D-0720/23**, de fecha 10 de abril de 2023, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
8. Opinión técnica de riesgo, no. de oficio **DPCMVER/A/1245/2025**, de fecha 05 de agosto de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
9. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMAyPA-0731/2025**, de fecha 07 de mayo de 2025, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
10. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **849 950 282 032**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
11. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **849 010 606 379**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
12. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **849 000 800 681**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
13. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **849 231 201 519**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
14. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **849 960 802 476**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
15. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **849 960 802 450**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
16. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de inmueble **20598**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
17. Planos de proyecto arquitectónico existente, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
18. Recibo de pago folio 20251023/38/00001, de fecha 23 de octubre de 2025.

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 sección sexta, de fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en el **Distrito 4, Las Antillas**, con vocación **habitacional con comercio de barrio**, ID:D04X, señalando una **densidad máxima 201viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 201.00m<sup>2</sup>, equivalente a **03 viviendas** por la superficie total del predio, **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 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), 41 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, esta dirección expide la presente:

### REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO

Para el predio ubicado en calle Bahamas, fracción del lote 85, manzana 7 perteneciente a la colonia Las Antillas 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 HABITACIONAL: 6 VIVIENDAS EN CONDOMINIO**; señalando 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)**. Debido a que excede los parámetros establecidos de densidad máxima, no será posible realizar ampliaciones posteriores a esta regularización de licencia de uso de suelo

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 vivienda para habitacional multifamiliar de hasta 85.00m<sup>2</sup>**, 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 Regularización 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**

**ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ**  
**DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO**

**ARQ. MÓNICA DINORAH LUNA GAZCON** **ARQ. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA**  
**COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL** **SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO**  
**TERRITORIAL** **Vo. Bo.**  
**ELABORÓ**

c.c.p. Archivo/ Minutario  
JCTS/MAAA/MDLG/BAR



**VERA  
+ CRUZ**

TELÉFONO SURTEC NUESTRA CASA

US/2671/2025

NÚMERO DE TRAMITE: US/2671/2025      FECHA DE INGRESO: 23/10/25      FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-1050  
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR:                           NÚMERO DE EXPEDIENTE:                           FECHA DEL RESOLUTIVO: 853

## CLAVE CATASTRAL

| TIPO | CONG. | REG. | MZA | LOTE | NIVEL | DEPTO. | DIG. |
|------|-------|------|-----|------|-------|--------|------|
|      |       |      |     |      |       |        |      |

## LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

## USO DE SUELO

## 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

☐ PRÓRROGA 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: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> número de lotes: \_\_\_\_\_

☒ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO

☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL  
superficie: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> 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

PREDIO DESTINADO PARA: CUARTOS HABITACIONALES Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐

DOMICILIO: CALLE BAHAMAS. NÚMERO OFICIAL: 112

ENTRE CALLES: SANTO DOMINGO Y CUBA MUNICIPIO: VERACRUZ

LOTE NÚMERO: 85 MANZANA: 07 NÚMERO DE VIVIENDAS: 6

COLONIA: EDICION LAS ANILLAS

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: JOSE MANUEL LUNA GONZALEZ

DOMICILIO: [REDACTED] NO. OFICIAL: [REDACTED]

COLONIA: [REDACTED] RFC: [REDACTED] CURP: [REDACTED]

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: [REDACTED] 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]

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: ING FRANCISCO AGUIRRE VALENZUELA  
DOMICILIO: [REDACTED] NO. OFICIAL: [REDACTED]  
COLONIA: [REDACTED] RFC: [REDACTED] CURP: [REDACTED]  
CÉDULA PROFESIONAL: 1862293 REGISTRO MUNICIPAL: PRO-AUVF02971 REGISTRO S.S.A. 582  
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: EL ALAMO  
CORREO ELECTRÓNICO: [REDACTED]  
TELÉFONO LOCAL: [REDACTED]  
CELULAR: [REDACTED]

**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 CÁLCULO 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**

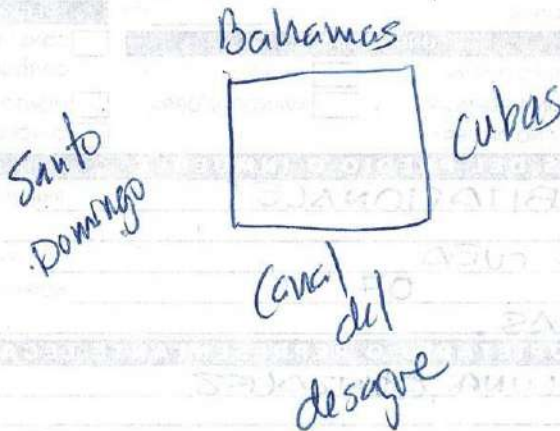
NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
DOMICILIO: \_\_\_\_\_  
COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_  
CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_  
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_  
CORREO ELECTRONICO: \_\_\_\_\_  
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 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](mailto:transparencia@veracruzmunipio.gob.mx) así como en el área de recepción de las

2022

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

23 OCT 2025

RECIBIDO

SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS

FIRMA: \_\_\_\_\_ HORA: 8:56am

SELLO DE RECEPCIÓN