



H. Veracruz, Ver., 12 de junio de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0340/2026
ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en Playa Los Cocos número oficial 367, lote 180, manzana 117, perteneciente a la colonia Playa Linda de la Ciudad de Veracruz, Ver.

C. RAFAEL ENRIQUE CEBALLOS MAGAÑA 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, febrero por Ventanilla Única, para la expedición de una **Licencia de Uso de Suelo**, de fecha 04 de junio de 2026, signada por **C. Rafael Enrique Ceballos Magaña**, para el predio ubicado en Playa Los Cocos número oficial 367, lote 180, manzana 117, perteneciente a la colonia Playa Linda del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] según consta en escritura pública número 56583, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo No. 5681, volumen 285, de la sección primera, de fecha 25 de junio de 2025, y con número de cuenta catastral [REDACTED] quien manifiesta destinar el predio para **Uso Habitacional: 2 departamentos**.

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. Rafael Enrique Ceballos Magaña**, mediante escritura pública número 56583, libro 1564, de fecha 03 de junio de 2025, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 23, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. Rafael Enrique Ceballos Magaña**, con clave [REDACTED]
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED]
4. Alineamiento y Número Oficial, folio **A-7798/25** de fecha 07 de noviembre de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
5. Constancia de Zonificación, no. oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/0196/2026**, de fecha 09 de abril de 2026, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
6. Opinión de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, carta número **GMAS-GIO-CI-26.029**, de fecha 27 de febrero de 2026, donde se informa que "...ES FACTIBLE otorgar los servicios para su predio..." expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
7. Plano de proyecto arquitectónico, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
8. Recibo de pago folio 20260604/23/00032, de fecha 04 de junio de 2026.

Una vez Constatado en el Programa de Ordenamiento, Mejoramiento y Revitalización del Centro Histórico de Veracruz, publicado en la Gaceta Oficial del Estado Número Extraordinario 15 en fecha 12 de enero de 2007, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 3044, volumen 153, de la

primera sección, de fecha 09 de febrero de 2007, el predio referido se ubica en el **Distrito 10A, Playa Linda**, con vocación **Habitacional**, ID:D10A, señalando una **Densidad máxima 201viv/ha**, para predios con una superficie de hasta 200.00m², **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 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**) de hasta **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), 35 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, esta dirección expide la presente:

LICENCIA DE USO DE SUELO

Para el predio ubicado en Playa Los Cocos número oficial 367, lote 180, manzana 117, perteneciente a la colonia Playa Linda 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 HABITACIONAL: 2 DEPARTAMENTOS**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) de hasta **70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta 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.

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 multifamiliar de 2 recámaras**, 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:

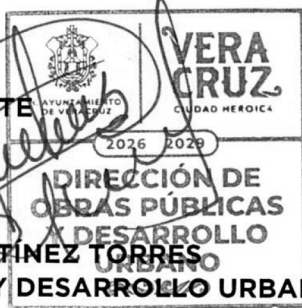
- a) Ley que Regula las Construcciones Públicas y Privadas del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su respectivo Reglamento.
- b) Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su respectivo Reglamento.
- c) Ley de Protección Civil 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. YESÉNIA TEMICH ÁLVAREZ
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL
ELABORÓ


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

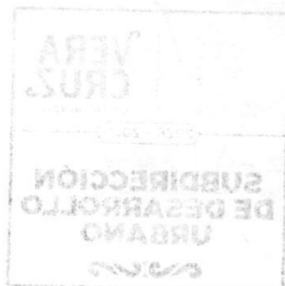
c.c.p. Archivo/ Minutario
AIMT/OMH/YTA/BAR/AAVF

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.veracruzmunipio.gob.mx

Administración 2026 - 2029

SIN TEXTO





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

05-0340

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: **TDJ-CCSO**
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: **079**

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.

CLAVE CATASTRAL							
TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCION		
☐ VECs		m ²
☐ OBRA NUEVA		m ²
☐ REVALIDACION DE LICENCIA		m ²
☐ REMODELACION		m ²
☐ REGULARIZACION		m ²
☐ AMPLIACION		m ²
☐ CAMBIO DE PROYECTO		m ²
☐ DEMOLICION		m ²
☐ BARDAS largo: ml alto: ml		m ²
☐ ESTACIONAMIENTO cajones		m ²
☐ PATIOS DESCUBIERTOS		m ²
☐ CISTERNAS		m ²
☐ TANQUES SUBTERRANEOS		m ³
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES		ml
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA		m ³
☐ OTRAS LICENCIAS:		
☐ ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL		m ²
☐ REMODELACION DE FACHADA		m ²
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.		
tipo de obra: long: ml		
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACION 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 VIA PUBLICA		
☐ RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA		
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 URBANIZACION		
☐ AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO		
☐ PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION		
☐ ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION		
☐ ENAJENACION 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: **Uso Habitacional** Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
DOMICILIO: **Calle Playa los Cocos** NUMERO OFICIAL: **367**
ENTRE CALLES: **Playa Santiago y Playa Costa Azul** MUNICIPIO: **Veracruz**
LOTE NUMERO: **180** MANZANA: **117** NUMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: **Playa Linda**

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: **Rafael Enrique Ceballos Magaña**
DOMICILIO: NO. OFICIAL:
COLONIA: RFC: CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRONICO:
TELÉFONO LOCAL: Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno: ☐ FIRMA:
CELULAR:

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

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

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CÉDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRÓNICO: _____
 TELÉFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA: _____

EN CÁLCULO ESTRUCTURAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CÉDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRÓNICO: _____
 TELÉFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA: _____

EN INSTALACIONES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CÉDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRÓNICO: _____
 TELÉFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA: _____

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
 CÉDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRÓNICO: _____
 TELÉFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____ FIRMA: _____

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

Situación actual del predio (consignando las calles confluencias, 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 perjuicio 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

04-06-26
Gabriela
Rosales

SELLO DE RECEPCIÓN