



H. Veracruz, Ver., 03 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2619/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO CONDICIONADA para el predio ubicado en calle Valentín Ruiz Obregón, fusión de lotes 1, 2, 3 y 4, manzana 6, zona 4 perteneciente al Poblado El Pando (Santa Fe) del Municipio de Veracruz, Ver.

GAS NATURAL DEL NOROESTE, S. A. DE C. V.

C. ERIC OLAF VICTORIO FEREZ

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 **Licencia de Uso de Suelo**, de fecha 26 de septiembre de 2025, signada por **Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V.**, representada por **C. Eric Olaf Victorio Férrez**, para el predio ubicado en calle Valentín Ruiz Obregón, fusión de lotes 1, 2, 3 y 4, manzana 6, zona 4 perteneciente al Poblado El Pando (Santa Fe) del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura Pública Número 21912 inscrita en el Registro público de la propiedad bajo Número 3082, Volumen 155, de la sección primera, de fecha 26 de marzo de 2024; con número de cuenta catastral [REDACTED], quien manifiesta destinar el predio para **Uso de Infraestructura: Red de distribución de gas natural**; 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:

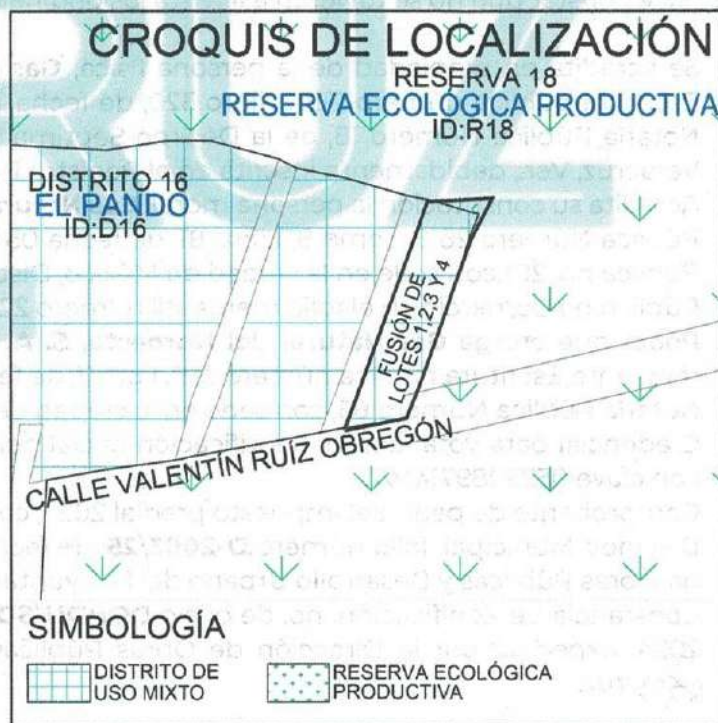
1. Se acredita en propiedad de la persona física, **Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 21912, libro 320, de fecha 13 de diciembre de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 18, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral, **Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número 2618, Tomo 9, Libro 81, de fecha 05 de junio de 1997, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 201 con sede en la ciudad de México, Distrito Federal, debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio en el folio mercantil número 224648 de fecha 25 de agosto de 1997.
3. Poder que otorga **Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V.** a favor de **C. Eric Olaf Victorio Férrez**, mediante Escritura pública número 359, libro 7, de fecha 23 de agosto de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 66, con sede en la ciudad de Torreón, Coahuila de Zaragoza.
4. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal **C. Eric Olaf Victorio Férrez**; con clave [REDACTED].
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED].
6. Deslinde Municipal, folio número **D-2003/25**, de fecha 09 de abril de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
7. Constancia de Zonificación, no. de oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/1893/2024**, de fecha 22 de agosto de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.



ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO CONDICIONADA para el predio ubicado en calle Valentín Ruiz Obregón, fusión de lotes 1, 2, 3 y 4, manzana 6, zona 4 perteneciente al Poblado El Pando (Santa Fe) del Municipio de Veracruz, Ver.

8. Certificación, folio No. **AC-545**, referente a la Sesión Ordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Veracruz., celebrada el 15 de noviembre de 2024, correspondiente al acta número 128, expedida por la Secretaría del H. Ayuntamiento de Veracruz.
9. Resolución en materia de impacto y riesgo ambiental, oficio no. **ASEA/UGSIVC/DGGC/12311/2024**, de fecha 25 de julio de 2024, expedido por la Dirección General de Gestión Comercial de la Unidad de Gestión, Supervisión y vigilancia Comercial de la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector de Hidrocarburos de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.
10. Dictamen Técnico de Riesgo por uso de suelo en materia de Protección Civil, no. de oficio **SPC/DGPYR/VyR/D-153/2025**, de fecha 05 de junio de 2025, expedido por la Dirección General de Planeación y Regulación de la Secretaría de Protección Civil del Estado de Veracruz.
11. Constancia de no afectación a derechos de Vía de CFE, no. consecutivo **M-DJ060-PLA0196A-/2025**, de fecha 20 de marzo de 2025, expedido por el Departamento de Planeación de la Unidad de Negocio Oriente de la Comisión Federal de Electricidad.
12. Constancia de no afectación a cuerpos de agua, ni bienes a cargo de la CONAGUA, oficio no. **B00.805.08.01-0321/25**, de fecha 03 de abril de 2025, expedido por la Dirección Técnica del Organismo de Cuenca del Golfo Centro de la Comisión Nacional del Agua de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Veracruz.
13. Constancia de no afectación a las instalaciones y derechos de Vía de PEMEX, oficio no. **PEP-DG-SPRN-APV-2401-2024**, de fecha 02 de diciembre de 2024, expedido por la Administración del Activo de Producción de la Subdirección de Producción Región Norte de la Dirección General de PEMEX.
14. Autorización de obra número **152**, expediente 108/2025, de fecha 24 de junio de 2025, expedido por la Dirección del Centro INAH Veracruz.
15. Plano de proyecto arquitectónico, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
16. Recibo de pago folio 20250926/53/00025, de fecha 26 de septiembre 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 16, El Pando**, con vocación **habitacional**, ID:D16, señalando una **densidad máxima 268vív/ha**, para predios con una superficie mayor de 201.00m², **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 **280%**, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles)**.

En Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada en fecha 15 de noviembre del año 2024, por el Honorable Cabildo de este Ayuntamiento de Veracruz, Ver., se aprobó en el acta número 128, para autorizar el cambio de uso de suelo a infraestructura de gas, con un coeficiente de ocupación del suelo de 70%, un coeficiente de utilización del suelo (CUS) de 280% y máximo de 4 niveles de construcción (planta baja y 3 niveles), para el desarrollo del proyecto "red de distribución de gas natural". Por modificación puntual al Programa de Ordenamiento Urbano vigente, con fundamento en los artículos 136, 137 y 138 del Reglamento de la Ley 241 de Desarrollo Urbano Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y a los artículos 42, 43 y 44 del Reglamento Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

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

Condicionada a la presentación de la aprobación del Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable, con fecha límite para su entrega el día 26 de octubre de 2025, conforme a lo establecido en el marco Jurídico antes citado, para el predio ubicado en calle Valentín Ruiz Obregón, fusión de lotes 1, 2, 3 y 4, manzana 6, zona 4 perteneciente al Poblado El Pando (Santa Fe) 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 DE INFRAESTRUCTURA: RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS NATURAL**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **280%**, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres 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.





**VERA
CRUZ**
NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., 03 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2619/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO
CONDICIONADA para el predio ubicado en calle
Valentín Ruiz Obregón, fusión de lotes 1, 2, 3 y 4,
manzana 6, zona 4 perteneciente al Poblado El
Pando (Santa Fe) del Municipio de Veracruz, Ver.

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

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

ARQ. MÓNICA DINORAH LUNA GAZCON
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ELABORÓ



MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

Vo. Bo.

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



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: _____ FIRMA _____

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

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

EN CÁLCULO ESTRUCTURAL

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

EN INSTALACIONES

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

EN DISEÑO URBANO

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

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



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

6-SEP-2015

RECIBIDO

SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS

SELLO DE RECEPCIÓN