



H. Veracruz, Ver., a 25 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2756/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para diversas vialidades pertenecientes a la colonia Playa Linda 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; 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 su solicitud para la expedición de una **Constancia de Zonificación**, de fecha 18 de noviembre de 2025, para diversas vialidades pertenecientes a la colonia Playa Linda del Municipio de Veracruz, Ver., con una longitud total de [REDACTED] ml; donde manifiesta la intención de desarrollar la **introducción de una red de gas natural** y considerando que:

El promovente o propietario presenta copias de la documentación que a continuación se enlista, se hace constar que no se tuvieron a la vista los originales.

1. 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.
2. Poder que otorga, **Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V.** a favor de **C. Eric Olaf Víctorio Férrez** mediante Escritura pública número 359, libro 7, de fecha 23 de agosto de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 66 con sede en la ciudad de Torreón, Coahuila.
3. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal **C. Eric Olaf Víctorio Férrez**; con clave [REDACTED].
4. Planos del sistema de distribución, croquis del tendido de la red y fotografías de las vialidades.
5. Recibo de pago folio 20251118/28/00013, de fecha 18 de noviembre de 2025.

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), artículo 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), 33 y 34 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, se emite la presente:





VERACRUZ

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 25 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2756/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para diversas vialidades pertenecientes a la colonia Playa Linda del Municipio de Veracruz, Ver.

CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

Una vez constatado 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, define los tipos de vialidades como: vialidad regional (VR), vialidad primaria (VP), vialidad secundaria (VS) y vialidad local (VL) y denomina **Infraestructura** al conjunto de redes, instalaciones o servicios asociados que sirven de soporte para el desarrollo y buen funcionamiento de otras actividades. Se divide en cinco tipos: antenas de telecomunicaciones, radiodifusión, entre otros (TLC), instalaciones asociadas al buen funcionamiento del tendido de la red eléctrica (ELE), instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de agua potable (HID), instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de drenaje sanitario (SAN), instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de gas (GAS).



Las vialidades referidas se ubican dentro de una zona definida como **Distrito 10A, Playa Linda**, con vocación **Habitacional**, ID: **D10A**, señalando una **densidad máxima 201viv/ha**, para predios con una superficie hasta de 200.00m², y una **densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 201.00m²; 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)**, para predios con una superficie hasta de 200.00m² y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de **280%**, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles)**, para predios con una superficie mayor de 201.00m².

Donde **está** permitido:

1. **Uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar;
2. **Uso mixto bajo:** cuando en la planta baja presenta un uso distinto al habitacional, y los niveles superiores son habitacionales, en los que hasta el 34% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional;
3. **Uso comercial a nivel barrio:** comercios y servicios de consumo cotidiano, con cobertura a nivel colonia o fraccionamiento y preferentemente de alcance peatonal;
4. **Uso de equipamiento:** para vialidad local.

Donde **NO** está permitido:

1. **Uso industrial;**
2. **Uso para infraestructura.**

Calle Juan de Grijalva No. 34
Fracc. Reforma Veracruz, Ver
229 200 22 49
veracruzmunicipio.gob.mx



NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 25 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2756/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para diversas vialidades pertenecientes a la colonia Playa Linda del Municipio de Veracruz, Ver.

Una sección de la red se ubica dentro de una zona definida como **Corredor Urbano 8, Cuauhtémoc**, tramo vial de Dr. Rafael Cuervo a Xalapa, con vocación **Habitacional, comercio de distrito y sector, ID:8**, señalando una **densidad máxima 201viv/ha**, para predios con una superficie hasta de 200.00m², una **densidad máxima 335viv/ha**, para predios con una superficie de 201.00m² a 500.00m², una **densidad máxima 536viv/ha**, para predios con una superficie de 501.00m² a 1000.00m²; y una **densidad máxima 670viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 1001.00m²; con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **240%**, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles)**, para predios con una superficie hasta de 200.00m², un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **400%**, equivalente a **5 niveles máximo de construcción (planta baja y cuatro niveles)**, para predios con una superficie de 201.00m² a 500.00m²; un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **640%**, equivalente a **8 niveles máximo de construcción (planta baja y siete niveles)**, para predios con una superficie de 501.00m² a 1000.00m² y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **800%**, equivalente a **10 niveles máximo de construcción (planta baja y nueve niveles)**, para predios con una superficie mayor de 1001.00m².

Donde **está permitido**:

1. **Uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar;
2. **Uso mixto alto:** Con base en los niveles permisibles, hasta el 75% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional;
3. **Uso comercial a nivel sector:** Comercios o servicios que por sus características sirven a un área mayor que el distrito. No se permite su ubicación en vialidades locales;
4. **Uso de equipamiento:** para vialidad regional o primaria;

Donde **está condicionado**:

1. **Uso para infraestructura.**

Donde **NO está permitido**:

1. **Uso industrial.**

Una sección de la red se ubica dentro de una zona definida como **Corredor Urbano 36, Rafael Cuervo**, tramo vial de Puente del Río Medio a av. Cuauhtémoc, con vocación **acceso urbano y puerto, comercio diverso, ID:36**, señalando una **densidad máxima 201viv/ha**, para predios con una superficie hasta de 200.00m², una **densidad máxima 402viv/ha**, para predios con una superficie de 201.00m² a 500.00m², una **densidad máxima 469viv/ha**, para predios con una superficie de 501.00m² a 1000.00m²; y una **densidad máxima 670viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 1001.00m²; con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **240%**, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles)**, para predios con una superficie hasta de 200.00m², un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **480%**, equivalente a **6 niveles máximo de construcción (planta baja y cinco niveles)**, para predios con una superficie de 201.00m² a 500.00m²; un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **560%**, equivalente a **7 niveles máximo de construcción (planta baja y seis niveles)**, para predios con una superficie de 501.00m² a 1000.00m² y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **800%**, equivalente a **10 niveles máximo de construcción (planta baja y nueve niveles)**, para predios con una superficie mayor de 1001.00m².

Donde **está permitido**:

1. **Uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar;
2. **Uso mixto alto:** con base en los niveles permisibles, hasta el 75% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional;





NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 25 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2756/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para diversas vialidades pertenecientes a la colonia Playa Linda del Municipio de Veracruz, Ver.

3. **Uso comercial a nivel regional:** instalaciones que prestan servicios al centro de población, a la zona conurbada, o inclusive a otras poblaciones. No se permite en vialidades secundarias, ni en vialidades locales;
4. **Uso industrial:** ligera y mediana.
5. **Uso de equipamiento:** para vialidad regional para los subsistemas: educación, cultura, recreación, deporte, comercio, salud, asistencia social y administración pública y para vialidad primaria para los subsistemas: abasto y servicios urbanos;

Donde **está condicionado:**

1. **Uso para infraestructura.**

Donde **no está permitido:**

1. **Uso industrial:** pesada

Una sección de la red se ubica dentro de una zona definida como **Corredor Urbano 44, Av. Veracruz**, tramo vial de Leonardo Pasquel a JM Palacios, con vocación **eje de comercio local, ID:44**, señalando una **densidad máxima 201viv/ha**, para predios con una superficie hasta de 200.00m², una **densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 201.00m²; con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **240%**, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles)**, para predios con una superficie hasta de 200.00m², un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **320%**, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles)**, para predios con una superficie mayor de 201.00m².

Donde **está permitido:**

1. **Uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar;
2. **Uso mixto medio:** Con base en los niveles permisibles, hasta el 50% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional;
3. **Uso comercial a nivel distrito:** Comercio y servicios especializados que sirven a un distrito, siempre y cuando, no genere impacto urbano o ambiental negativo a la zona en la que se ubique;
4. **Uso de equipamiento:** para vialidad primaria para los subsistemas: educación, cultura, recreación, deporte, comercio, salud, asistencia social, administración pública, abasto y servicios urbanos;

Donde **está condicionado:**

1. **Uso para infraestructura.**

Donde **no está permitido:**

1. **Uso industrial:** ligera, mediana y pesada.

Una sección de la red se ubica dentro de una zona definida como **Corredor Urbano 77, Playa Del Rey**, tramo vial de Av. Veracruz a Rafael Cuervo, con vocación **habitacional y comercio local, ID:77**, señalando una **densidad máxima 201viv/ha**, para predios con una superficie hasta de 200.00m², y una **densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 201.00m²; con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **240%**, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles)**, para predios con una superficie hasta de 200.00m² y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **320%**, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles)**, para predios con una superficie mayor de 201.00m².





NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 25 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2756/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para diversas vialidades pertenecientes a la colonia Playa Linda del Municipio de Veracruz, Ver.

Donde está permitido:

1. **Uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar;
2. **Uso mixto medio:** con base en los niveles permisibles, hasta el 50% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional;
3. **Uso comercial a nivel barrio:** comercios y servicios de consumo cotidiano, con cobertura a nivel colonia o fraccionamiento y preferentemente de alcance peatonal;
4. **Uso de equipamiento:** para vialidad secundaria;

Donde está condicionado:

1. **Uso de infraestructura.**

Donde no está permitido:

1. **Uso industrial.**

Una sección de la red se ubica dentro de una zona definida como **Corredor Urbano 78, Playa El Viejón**, tramo vial de Víctor Sánchez Tapia a Rafael Cuervo, con vocación **habitacional y comercio local, ID:78**, señalando una **densidad máxima 201viv/ha**, para predios con una superficie hasta de 200.00m², y una **densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 201.00m²; con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **240%**, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles)**, para predios con una superficie hasta de 200.00m² y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **320%**, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles)**, para predios con una superficie mayor de 201.00m².

Donde está permitido:

1. **Uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar;
2. **Uso mixto medio:** con base en los niveles permisibles, hasta el 50% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional;
3. **Uso comercial a nivel barrio:** comercios y servicios de consumo cotidiano, con cobertura a nivel colonia o fraccionamiento y preferentemente de alcance peatonal;
4. **Uso de equipamiento:** para vialidad secundaria;

Donde está condicionado:

1. **Uso de infraestructura.**

Donde no está permitido:

1. **Uso industrial.**

Una sección de la red se ubica dentro de una zona definida como **Corredor Urbano 79, Playa Roqueta**, tramo vial de Av. Veracruz a Rafael Cuervo, con vocación **habitacional y comercio local, ID:79**, señalando una **densidad máxima 201viv/ha**, para predios con una superficie hasta de 200.00m², y una **densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 201.00m²; con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **240%**, equivalente a **3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles)**, para predios con una superficie hasta de 200.00m² y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **320%**, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles)**, para predios con una superficie mayor de 201.00m².





NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 25 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2756/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para diversas vialidades pertenecientes a la colonia Playa Linda del Municipio de Veracruz, Ver.

Donde está permitido:

1. **Uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar;
2. **Uso mixto medio:** con base en los niveles permisibles, hasta el 50% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional;
3. **Uso comercial a nivel barrio:** comercios y servicios de consumo cotidiano, con cobertura a nivel colonia o fraccionamiento y preferentemente de alcance peatonal;
4. **Uso de equipamiento:** para vialidad secundaria;

Donde está condicionado:

1. **Uso de infraestructura.**

Donde no está permitido:

1. **Uso industrial.**

Esta Constancia de Zonificación identifica el uso y las modalidades de uso de suelo permisibles por el Programa de Desarrollo Urbano y/u Ordenamiento Territorial vigente, aplicable al predio sobre el cual se solicita conocer su vocación urbana. Es meramente indicativa y **no genera vínculo alguno entre el solicitante y la autoridad.**

NO deberá interpretarse como autorización para la subdivisión o fusión del predio, o como cambio de régimen de propiedad; no es Licencia de Construcción ni licencia de uso de Suelo; no autoriza tipo de obra alguno. Tendrá vigencia en tanto el programa que estableció la zonificación no sea modificado de acuerdo con lo establecido por el artículo 140 del Reglamento de la Ley Número 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Posteriormente, deberá tramitar la Licencia de Uso de Suelo, de acuerdo con lo establecido en los art. 142, 143, 144 y 146 del Reglamento de la Ley Número 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y a los artículos 35, 37, 38, 39 y 40 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

Sin más por el momento quedo a sus órdenes.

ATENTAMENTE

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

ARQ. MÓNICA DINORAH LUNA GAZCÓN
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ELABORÓ

MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO
Vo. Bo.



c.c.p. Archivo/ Minutario
JCTS/MAAA/MDLC

Calle Juan de Grijalva No. 34
Fracc. Reforma Veracruz, Ver
229 200 22 49
veracruzmunicipio.gob.mx



**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 LOCALIZACION



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 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 la

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

CRUZ TRÁMITES Y LICENCIAS

18 NOV 2025

RECIBIDO

SELLO DE RECEPCIÓN