



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

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2759/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para la servidumbre de paso voluntaria correspondiente al predio rústico "Terrenos de uso común ejidales e Infraestructura" del Ejido Santa Fe, perteneciente al 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 18 de noviembre de 2025, signada por **Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V.**, representada por **C. Eric Olaf Víctorio Ferez**, para la servidumbre de paso voluntaria respecto de una superficie que consta de tres polígonos, el primero de ellos de [REDACTED] m², el segundo de [REDACTED] m² y un tercero de [REDACTED] m², correspondientes todos ellos al predio rústico denominado "Terrenos de uso común ejidales e Infraestructura" del Ejido Santa Fe, pertenecientes al Municipio de Veracruz, Ver., 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. Contrato de constitución de servidumbre de paso, mediante Escritura Pública Número 21925, Libro 320, de fecha 14 de diciembre de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 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 22 de agosto de 1997.
3. Poder que otorga **Gas Natural del Noroeste, S. A. de C. V.** a favor de **C. Eric Olaf Víctorio Ferez**, 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 de Zaragoza.
4. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal **C. Eric Olaf Víctorio Ferez**; con clave [REDACTED]
5. Constancia de Zonificación, no. oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/1763/2024**, de fecha 06 de junio de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
6. Certificación, folio No. **AC-620**, referente a la Sesión Ordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Veracruz., celebrada el 25 de marzo de 2025, correspondiente al acta número 141, expedida por la Secretaría del H. Ayuntamiento de Veracruz.



7. Dictamen Técnico de Riesgo por Uso de Suelo en Materia de Protección Civil, No. **SPC/DGPYR/VyR/D-172/2025**, de fecha 11 de julio de 2025, expedido por la Dirección General de Planeación y Regulación de la Secretaría de Protección Civil del Estado de Veracruz.
8. Resolutivo 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 Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.
9. Constancia de no afectación a cuerpos de agua, ni bienes a cargo de la CONAGUA, oficio no. **B00.805.08.01.-116/25**, de fecha 30 de enero de 2025, expedido por la Dirección Técnica 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.
10. Constancia de no afectación, oficio no. **DGPL-ST-GTMSD-SRTDS-SDVR-126-2024**, de fecha 06 de marzo de 2024, expedido por la Jefatura del Sector Ductos Veracruz de PEMEX.
11. Constancia de no afectación, no. consecutivo **M-DJ060-PLA1042-/2024**, de fecha 23 de agosto de 2024, expedido por el Departamento de Planeación de la Unidad de Negocios Oriente de la Comisión Federal de Electricidad (CFE).
12. Constancia de no afectación, oficio no. **CNA 008-2025**, de fecha 14 de febrero de 2025, expedido por la Zona de Transmisión Veracruz de Comisión Federal de Electricidad (CFE).
13. Constancia de no afectación de infraestructura de agua potable y alcantarillado sanitario, ref. **1975**, de fecha 15 de febrero de 2024, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
14. Aprobación del Dictamen de Factibilidad Regional Sustentable, oficio número **DGDUOT/1048/2025**, de fecha 24 de octubre de 2025, expedido por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno del Estado de Veracruz.
15. Planos del sistema de distribución, memoria descriptiva, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
16. Recibo de pago folio 20251118/28/00011, de fecha 18 de noviembre de 2025.

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**) e Instalaciones para la Clasificación de Residuos Sólidos o material recuperable no perecedero u orgánico (**CRS**). Las vialidades referidas se ubican dentro de una zona definida como **Reserva ecológica productiva 18**, con vocación **Producción agropecuaria, ID: R18**; donde **no aplican los usos habitacional, mixto, comercial y equipamiento; no están permitidos los usos industrial e infraestructura**; sin definir Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**), Coeficiente de Utilización del Suelo (**CUS**), **niveles máximos ni densidad máxima de viviendas por hectárea.**

En Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada en fecha 25 de marzo del año 2025, por el Honorable Cabildo de este Ayuntamiento de Veracruz, Ver., se aprobó en el acta número 141, autorizar el cambio de uso de suelo a infraestructura de gas, con un coeficiente de ocupación de Suelo (**COS**) de 1% y un Coeficiente de Utilización del Suelo de 1%, máximo de 1 nivel de construcción (planta baja) 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

Para la servidumbre de paso voluntaria correspondiente al predio rústico "Terrenos de uso común ejidales e Infraestructura" del Ejido 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**) de 1% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) de 1%, equivalente a **1 nivel máximo (planta baja).**

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





**VERA
CRUZ**
NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

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

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2759/2025.

ASUNTO: Se emite LICENCIA DE USO DE SUELO para la servidumbre de paso voluntaria correspondiente al predio rústico "Terrenos de uso común ejidales e Infraestructura" del Ejido Santa Fe, perteneciente al Municipio de Veracruz, Ver.

de lotificaciones y fraccionamientos, lo definido en el Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el 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 **ARQ. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA**
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL **SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO**

TERRITORIAL
ELABORÓ

Vo. Bo.

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





H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
2022-2025
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
Y DESARROLLO URBANO

US/2759/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: US/2759/2025 FECHA DE INGRESO: 25/09/2025 FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TDU-1050
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 828

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

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

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		
☐ VECES	_____ m ²	
☐ OBRA NUEVA	_____ m ²	
☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA	_____ m ²	
☐ REMODELACIÓN	_____ m ²	
☐ REGULARIZACIÓN	_____ m ²	
☐ AMPLIACIÓN	_____ m ²	
☐ CAMBIO DE PROYECTO	_____ m ²	
☐ DEMOLICIÓN	_____ m ²	
☐ BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml		
☐ ESTACIONAMIENTO _____ cajones	_____ m ²	
☐ PATIOS DESCUBIERTOS	_____ m ²	
☐ CISTERNAS	_____ m ³	
☐ TANQUES SUBTERRANEOS	_____ m ³	
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	_____ ml	
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA	_____ m ³	
☐ OTRAS LICENCIAS: _____		
☐ REMODELACION INTERIOR	_____ m ²	
☐ REMODELACIÓN 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 COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES		
días: _____ longitud: _____ ml		

USO DE SUELO		
☐ CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN		
☐ CAMBIO DE USO DE SUELO		
☒ LICENCIA DE USO DE SUELO		
☐ ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO		
☐ REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO		
LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN		
☐ SUBDIVISIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m ²		
☐ FUSIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m ²		
IMAGEN URBANA		
☐ FÁCTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA		
☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B		
☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B		
☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C		
☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C		
☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA		
☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA		
TOPOGRAFÍA		
☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ ml		
☐ DESLINDE _____ m ²		
CONSTANCIAS		
☐ NUMERO OFICIAL	☐ CALLE	
☐ COLONIA POPULAR	☐ AVANCE DE OBRA	
☐ TERMINO DE OBRA		

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 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		
☐ CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO		
☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN		
☐ CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN		

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Introducción de una Red de Distribución de Gas Natural Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐

DOMICILIO: Terrenos de Uso Común Ejidales e Infraestructura NÚMERO OFICIAL: _____

ENTRE CALLES: N/A MUNICIPIO: Veracruz

LOTE NÚMERO: N/A MANZANA: N/A NUMERO DE VIVIENDAS: _____

COLONIA: Santa Fe C.P.: 91690

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Presidenta del Comisariado Ejidal / Gas Natural del Noroeste

DOMICILIO: Avenida Juan F. Brittingham No. 311-3 Cd. Industrial NO. OFICIAL: _____

COLONIA: Cd. Industrial RFC: GNN906053S3 CURP: _____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____ NOMBRE DEL CONTACTO: _____

CORREO ELECTRÓNICO: _____

TELÉFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____

Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno: _____ FIRMA: _____

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

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 RAZON SOCIAL: _____
 DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
 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: _____
 DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
 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: _____
 DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
 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: _____
 DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____
 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@veracruzmunipicio.gob.mx así como en el área de recepción de las

