



H. Veracruz, Ver., a 16 de abril de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0199/2026
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en Carretera Federal 140 Xalapa-Veracruz km 92+500 al km 96+257.3 del Municipio de Veracruz, Ver.

GAS NATURAL DEL NOROESTE, S. A. DE C. V.
C. SARASUADY BETZABETH LEÓN LUNA

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 su solicitud para la expedición de una **Constancia de Zonificación**, de fecha 08 de abril de 2026, para el predio ubicado en Carretera Federal 140 Xalapa-Veracruz km 92+500 al km 96+257.3 del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] ml; donde manifiesta la intención de desarrollar **introducción de una red de distribución 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. Sarasuady Betzabeth León Luna** mediante Escritura pública número 557, libro 13, de fecha 18 de diciembre de 2025, 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. Sarasuady Betzabeth León Luna**; 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 20260408/51/00031, de fecha 08 de abril de 2026.

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:

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

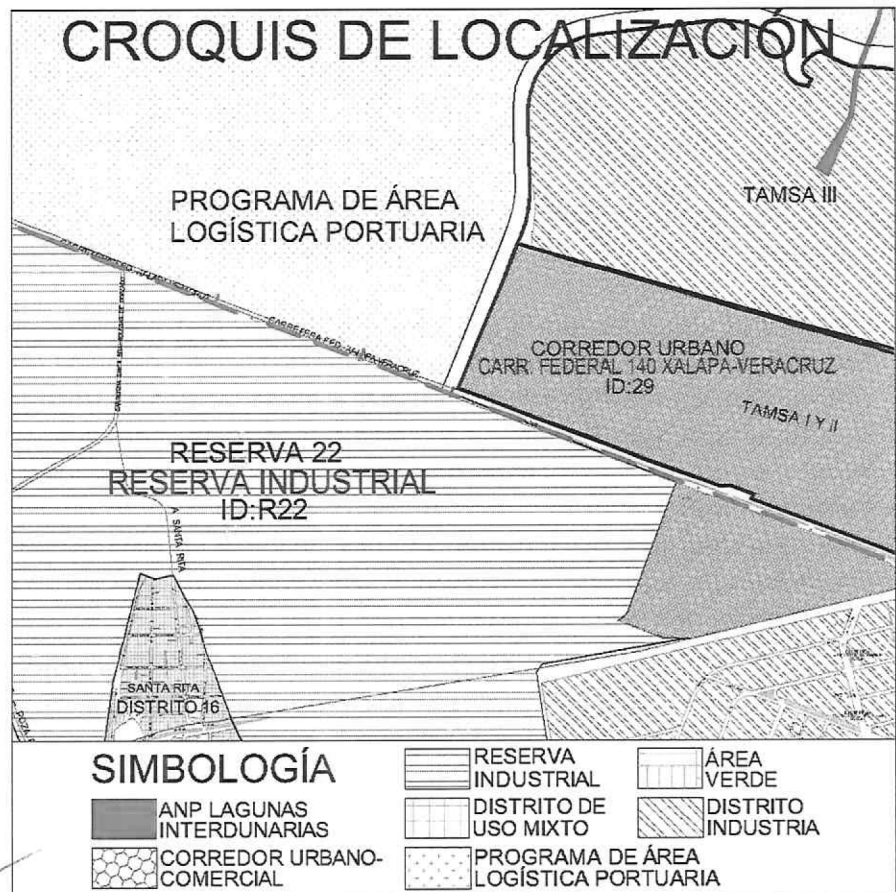
www.veracruzmunipio.gob.mx

Administración 2026 - 2029

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**).

Un segmento de la red se ubica dentro de una de una zona definida como **29, Carretera Fed. 140 Xalapa-Veracruz de Carr. a Dos Lomas a Límite Municipal, con vocación Industria y Comercio de Regional, ID:D28, señalando una Densidad máxima 201viv/ha, donde es permitido el 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; **uso de equipamiento para vialidad regional y vialidad primaria solo para el subsistema de abastos servicios urbanos, donde no está permitido el uso industrial para industria ligera y mediana y el uso para infraestructura está condicionado, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de hasta 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 320%, equivalente a 4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles).**



Un segmento de la red se ubica dentro de una de una zona definida como **Reserva 22, Reserva Industrial**, con vocación Industria, **ID:R22**, señalando una **Densidad máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie de 200.00m² a 500.00m², **donde es permitido el 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; **uso de equipamiento** para vialidad regional, donde **está permitido el uso industrial y 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)**.

Un segmento de la red se ubica dentro de una zona definida como industrial, el cual esta constatado en la Actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Área Logística Portuaria de la Ciudad de Veracruz, publicado en la Gaceta Oficial del Estado con número extraordinario 10, tomo CXCVII, el 05 de enero de 2018 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad, bajo número 170, volumen 09 de la sección VI de fecha 11 de octubre de 2018, el cual define la zona industrial como el área que contiene edificaciones e instalaciones para la actividad industrial;

Donde **es compatible**: el uso de Infraestructura, Almacenaje Urbano e Industrial.

Donde **está condicionado**: el uso de Infraestructura Ferroviaria, Habitacional, Área Verde y Reserva Territorial NO Habitacional.

Donde **es incompatible**: el uso de Instalaciones Marítimo Portuarias, Equipamiento para Autoridades Marítimo Portuarias, Patrimonio Monumental Histórico, Equipamiento Existente, Almacenaje Conexo al Puerto, Patio Ferroviario de Entrega-Recepción, Zona de Preservación Ecológica Restrictiva, Reserva de Preservación Ecológica Productiva, Unidad de Manejo Ambiental, Zona Federal de Amortiguamiento Marítimo, Zona federal Marítimo Terrestre, Reserva de equipamiento para Autoridades Marítimo Portuarias, Centro de Atención Logística al Transporte, Patio Intermodal, Servicios de Zona de Desarrollo Portuario, Zona Federal de Cauce de Río, Archipiélago de Lagunas Interdunarias, Comercio, Cuerpo de agua, Equipamiento Propuesto, Mixto, Especial (Templo) y Reserva Territorial Habitacional.

Señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) de **15% – 30%** y con un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) equivalente a **1 nivel máximo de construcción. (planta baja)**, debido a que se trata de suelo urbanizado y vacío, o con alguna actividad que no demanda de edificación de más de un nivel para su desarrollo.

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.

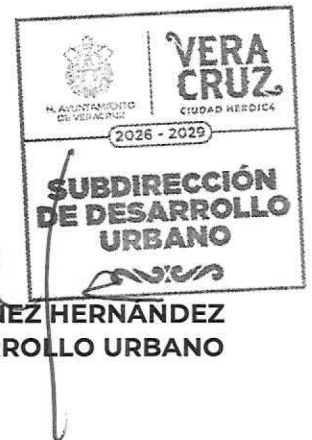
Sin más por el momento quedo a sus órdenes.

ATENTAMENTE

MTRA. ANA ISABEL MARTÍNEZ TORRES
DIRECTORA DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
AUTORIZÓ



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





H. AYUNTAMIENTO
DE VERACRUZ



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

FORMATO MULTITRAMITE

NÚMERO DE TRAMITE: FECHA DE INGRESO: 17 de Marzo de 2026 FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-090-049
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO:

DATOS DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD						CLAVE CATASTRAL					
BAJO NÚMERO	TOMO	DIA	MES	AÑO	Z. REG.	TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL
N/A						N/A					

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCION	USO DE SUELO	LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS
☐ VECES	☒ CONSTANCIA DE ZONIFICACION	☐ CONSTANCIA DE INTEGRACION VIAL
☐ OBRA NUEVA	☐ CAMBIO DE USO DE SUELO	☐ ORDEN DE PUBLICACION
☐ REVALIDACION DE LICENCIA	☐ LICENCIA DE USO DE SUELO	☐ PROYECTO DE LOTIFICACION E INICIO DE OBRA PARCIAL
☐ REMODELACION	☐ ACTUALIZACION DE USO DE SUELO	☐ DICTAMEN TECNICO LEGAL
☐ REGULARIZACION	☐ REGULARIZACION DE USO DE SUELO	☐ RELOTIFICACION
☐ AMPLIACION	☐ LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION	☐ MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION
☐ CAMBIO DE PROYECTO	☐ SUBDIVISION lotes: Superf: m²	☐ AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO
☐ DEMOLICION	☐ FUSION lotes: Superf: m²	☐ PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
☐ BARDAS largo: ml alto: ml	☐ IMAGEN URBANA	☐ ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
☐ ESTACIONAMIENTO cajones	☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA	☐ ENAJENACION DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)
☐ PATIOS DESCUBIERTOS	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B	☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: m² número de lotes:
☐ CISTERNAS	☐ RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO A Y B	☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO
☐ TANQUES SUBTERRANEOS	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C	☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: m² número de lotes:
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	☐ RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO C	☐ REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA	☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA	☐ CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
☐ OTRAS LICENCIAS:	☐ RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VIA PUBLICA	☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN
☐ ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL	☐ TOPOGRAFIA	☐ CANCELACION DE FIANZA PARA REGIMEN
☐ REMODELACION DE FACHADA	☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL ml	
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES	☐ DESLINDE m²	
tipo de obra: long: ml	☐ CONSTANCIA	
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACION DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES	☐ NUMERO OFICIAL	
dias longitud: ml	☐ COLONIA POPULAR	
	☐ TERMINO DE OBRA	
	☐ CALLE	
	☐ AVANCE DE OBRA	

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: Carretera federal 140 Xalapa - Veracruz / Tamarindo - Cabeza olmeca del cadenamieto Km 92+500 al NÚMERO OFICIAL:
ENTRE CALLES: Km 96+257.31 MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NUMERO: MANZANA: NÚMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA:

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: Gas Natural del Noroeste S.A. de C.V.
DOMICILIO: NO. OFICIAL:
COLONIA: RFC: CURP:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRONICO: Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno
TELÉFONO LOCAL: FIRMA:
CELULAR:

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

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

PERMITOS CORRESPONDIENTES DE OBRA

EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

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

EN DISEÑO DE PLANTAS

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

EN PLANTACIONES

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

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
 DOMICILIO: _____ RFC: _____ CURP: _____
 COLONIA: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO 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 incurrirán aquellos que se conduzcan con falsedad o en desacuerdo con los ordenamientos legales aplicables. La situación administrativa de la autoridad y la de los interesados sujeta 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

01/4/2026

David de M...

SELLO DE RECEPCIÓN