



H. Veracruz, Ver., a 05 de junio de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2384/2025.

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en calle Carretera Federal Xalapa-Veracruz, fracción 5 del predio rústico denominado Villa Rica también conocido como Costa verde o Caños de Santa Rita del Municipio de Veracruz, Ver.

TUBOS DE ACERO DE MÉXICO, S.A.
C. ALBERTO PÉREZ REYES
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 **Actualización de Licencia de Uso de Suelo**, de fecha 29 de mayo de 2025, signada por **Tubos de Acero de México, S. A.**, representada por **C. Alberto Pérez Reyes**, para el predio ubicado en Carretera Federal Xalapa-Veracruz, fracción 5 del predio rústico denominado Villa Rica también conocido como Costa verde o Caños de Santa Rita del Municipio de Veracruz, con superficie total de [REDACTED] m², según consta en Instrumento Público Número 29667, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo Número 4667, Volumen 234, de la sección primera, de fecha 26 de febrero de 2008, y con número de cuenta catastral [REDACTED] el cual manifiesta destinar para **Uso Industrial: Planta para la elaboración de auto partes Automotrices**; y considerando que:

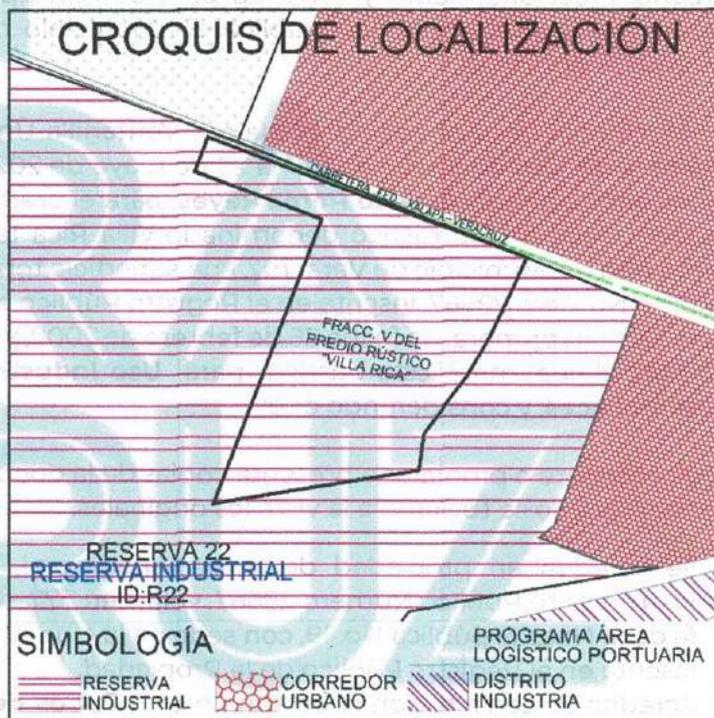
El promovente o propietario presenta copias de la documentación que a continuación se enlista, se hace constar que no se tuvieron a la vista los originales.

1. Se acredita en propiedad de la persona moral, **Tubos de Acero de México, S. A.**, mediante Instrumento Público Número 29667, volumen 777, de fecha 23 de noviembre de 2007, pasada ante la fe de la Notaría pública No. 19, con sede en la ciudad de Tlalnepantla, Estado de México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral, **Tubos de Acero de México, S. A.**, mediante Instrumento Público Número 12209, Volumen 229 de fecha 30 de enero de 1952, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 14, con sede en la ciudad de México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Poder General Amplio que otorga la empresa denominada **Tubos de Acero de México, S. A.** a favor de **C. Alberto Pérez Reyes**, mediante Escritura Pública Número 42984, libro 1855, de fecha 07 de junio de 2023, pasada ante la fe de la Notaría pública No. 28, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver.
4. Credencial para Votar, como identificación oficial del apoderado legal, **C. Alberto Pérez Reyes**; con clave [REDACTED]
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED]
6. Licencia de Uso de Suelo anterior, no. de oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/1431/2023**, de fecha 18 de diciembre de 2023, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.



7. Anuencia de Protección Civil, oficio no. **DPCMVER/A/0656/2025**, de fecha 07 de mayo de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
8. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **847 940 101 487**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
9. Formato para pago de contribuciones federales, para el título de Concesión no. VER100791, por el concepto de "uso o aprovechamiento de bienes del dominio público de la Nación como cuerpos receptores de las descargas de aguas residuales", del periodo trimestral (octubre 2024-diciembre 2024), de fecha 28 de enero de 2025, emitido por el Servicio de Administración Tributaria.
10. Alineamiento y numero oficial, folio no. **A-3817/24** de fecha 02 de febrero de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
11. Croquis de localización y reporte fotográfico del predio.
12. Recibo de pago folio 20250529/23/00008, de fecha 29 de mayo 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 la **Reserva 22, Reserva Industrial**, con vocación **Industrial, ID: R22; donde es permitido el uso comercial 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; **uso industrial** para industria ligera, mediana y pesada; **uso de equipamiento:** antenas de telecomunicaciones, radiodifusión, entre otros, instalaciones asociadas al buen funcionamiento del tendido de la red eléctrica, instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de agua potable, instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de drenaje sanitario, instalaciones para la Clasificación de Residuos Sólidos o material recuperable no perecedero u orgánico **y donde no está permitido el uso habitacional;** con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **60%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **1,200%**, equivalente a **20 niveles máximo de construcción (planta baja y diecinueve 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), 39 y 40 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, esta dirección expide la presente:



ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO

Para el predio ubicado en Carretera Federal Xalapa-Veracruz, fracción 5 del predio rústico denominado Villa Rica también conocido como Costa verde o Caños de Santa Rita 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 **USO INDUSTRIAL: PLANTA PARA LA ELABORACIÓN DE AUTO PARTES AUTOMOTRICES**, señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 70% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 140%, equivalente a 2 niveles máximo de construcción (planta baja y un nivel).

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 apege a los reglamentos y disposiciones vigentes.

El proyecto deberá 1 cajón de estacionamiento por cada 250.00m² de área, de acuerdo con lo estipulado en la Licencia de Uso de Suelo anterior no. de oficio DOPDU/SDDU/OT/US/1431/2023, de fecha 18 de diciembre de 2023, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.

Esta Actualización de Licencia de Uso de Suelo 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 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 GAZCÓN **MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA**
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO



Eliminado: 17 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; Artículo 3 Fracción XXXIII; 11 Fracción VII; 60, 65, 66, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículo 3 Fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia. Artículos Noveno y Trigésimo Octavo Lineamientos Generales de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como la elaboración de Versiones Públicas; emitidos por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos. Se suprimieron. (Clave catastral, Correo Electrónico, Celular, Nombre de Contacto, Firmas, Dirección).



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

US/2384/2025

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: US/2384/2025 FECHA DE INGRESO: _____ FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TDO-1050
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: _____ NÚMERO DE EXPEDIENTE: _____ FECHA DEL RESOLUTIVO: 7/5/25

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD							CLAVE CATASTRAL						
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.	TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	USO DE SUELO	LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS
<input type="checkbox"/> VECES _____ m ²	<input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN	<input type="checkbox"/> CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL
<input type="checkbox"/> OBRA NUEVA _____ m ²	<input type="checkbox"/> CAMBIO DE USO DE SUELO	<input type="checkbox"/> ORDEN DE PUBLICACIÓN
<input type="checkbox"/> REVALIDACIÓN DE LICENCIA _____ m ²	<input type="checkbox"/> LICENCIA DE USO DE SUELO	<input type="checkbox"/> PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL
<input type="checkbox"/> REMODELACIÓN _____ m ²	<input checked="" type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO	<input type="checkbox"/> DICTAMEN TECNICO LEGAL
<input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN _____ m ²	<input type="checkbox"/> REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO	<input type="checkbox"/> RELOTIFICACIÓN
<input type="checkbox"/> AMPLIACIÓN _____ m ²	LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSION	
<input type="checkbox"/> CAMBIO DE PROYECTO _____ m ²	<input type="checkbox"/> SUBDIVISIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m ²	<input type="checkbox"/> MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN
<input type="checkbox"/> DEMOLICIÓN _____ m ²	<input type="checkbox"/> FUSIÓN lotes: _____ Superf.: _____ m ²	<input type="checkbox"/> AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO
<input type="checkbox"/> BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml	IMAGEN URBANA	
<input type="checkbox"/> ESTACIONAMIENTO _____ cajones _____ m ²	<input type="checkbox"/> FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA	<input type="checkbox"/> PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
<input type="checkbox"/> PATIOS DESCUBIERTOS _____ m ²	<input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B	<input type="checkbox"/> ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
<input type="checkbox"/> CISTERNAS _____ m ³	<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B	<input type="checkbox"/> ENAJENACIÓN DE LÓTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)
<input type="checkbox"/> TANQUES SUBTERRANEOS _____ m ³	<input type="checkbox"/> LICENCIA ANUNCIOS TIPO C	<input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: _____ m ² número de lotes: _____
<input type="checkbox"/> ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES _____ ml	<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C	<input type="checkbox"/> ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO
<input type="checkbox"/> MOVIMIENTOS DE TIERRA _____ m ³	<input type="checkbox"/> PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	<input type="checkbox"/> TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: _____ m ² número de lotes: _____
<input type="checkbox"/> OTRAS LICENCIAS: _____	TOPOGRAFIA	
<input type="checkbox"/> ADECUACIÓN DE LOCAL COMERCIAL _____ m ²	<input type="checkbox"/> RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA	<input type="checkbox"/> REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
<input type="checkbox"/> REMODELACIÓN DE FACHADA _____ m ²	CONSTANCIAS	
<input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES. tipo de obra: _____ long: _____ ml	<input type="checkbox"/> ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ ml	<input type="checkbox"/> CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
<input type="checkbox"/> LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES días: _____ longitud: _____ ml	<input type="checkbox"/> DESLINDE _____ m ²	<input type="checkbox"/> MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN
	<input type="checkbox"/> NUMERO OFICIAL _____ <input type="checkbox"/> CALLE	<input type="checkbox"/> CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN
	<input type="checkbox"/> COLONIA POPULAR _____ <input type="checkbox"/> AVANCE DE OBRA	
	<input type="checkbox"/> TERMINO DE OBRA _____	

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Fabricacion de Tubos Hierro, Acero o Cualquier otro Metal Indicar si se encuentra en centro histórico:
DOMICILIO: Carretera Méx-Ver km 432+877/ Manuel de J. Clothier #10410 NÚMERO OFICIAL: _____
ENTRE CALLES: Carretera fed. Xal-Ver. Fracc 5 del predio "Villa Rica", "Costa Verde" o "Caños de Santa Rita" MUNICIPIO: Veracruz, Ver.
LOTE NÚMERO: _____ MANZANA: _____ NUMERO DE VIVIENDAS: _____
COLONIA: Delfino Victoria, Cd. Industrial Bruno Pagliai, Loc. Valente Diaz, Veracruz, Ver.

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Tubos de Acero S.A Representante Alberto Perez Reyes.
DOMICILIO: Carretera Méx-Ver km 433.7 NO. OFICIAL: _____
COLONIA: Delfino Valenzuela (Tejeria) RFC: TAM520130D49 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: _____

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 _____

Eliminado: 2 espacios, Con fundamento legal: Registro 112 y 116 de la Ley General de Acceso a la Información Pública; Artículo 3 Fracción XXXIII; 11 Fracción VII; 60, 65, 66, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículo 3 Fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia. Artículos Noveno y Trigésimo Octavo Lineamientos Generales de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como la elaboración de Versiones Públicas; emitidos por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos. Se suprimieron. **(Superficie)**.

PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA

EN DISEÑO ARQUITECTONICO

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 _____

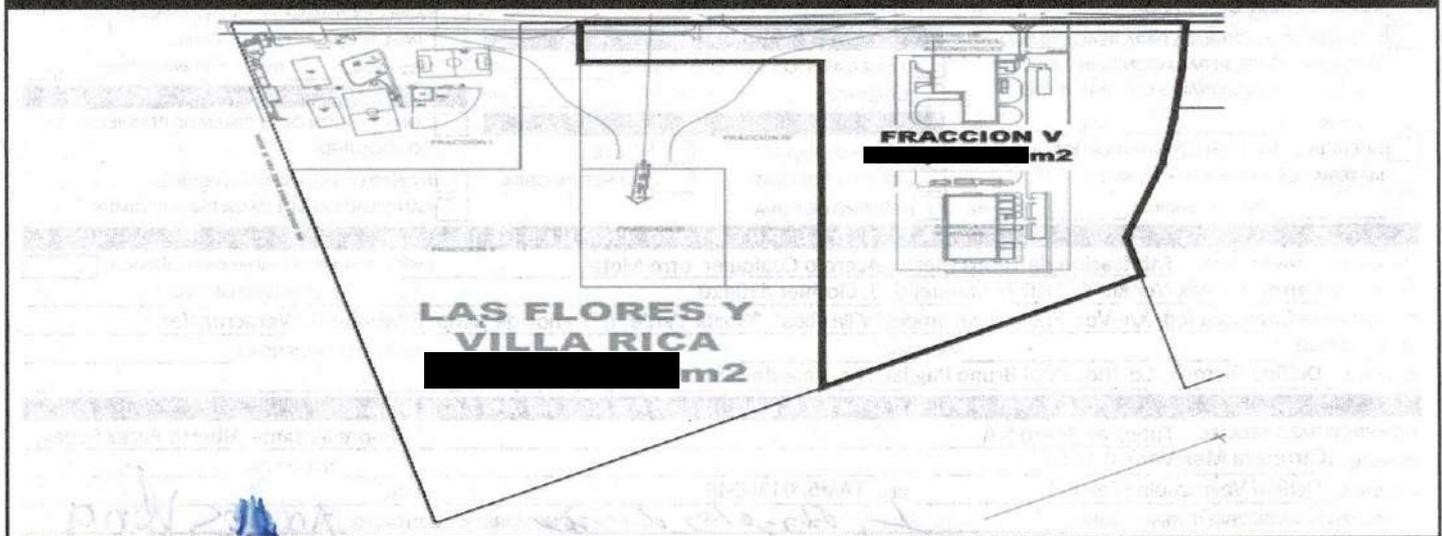
EN INSTALACIONES

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 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 sujetara 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 FI

2022
1. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
29 MAY 2025
RECIBIDO
SUBDIRECCIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS
SELLO DE RECEPCIÓN