



H. Veracruz, Ver., a 20 de febrero de 2026  
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0079/2026  
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en la Carretera federal Veracruz – Xalapa, fracción 1 perteneciente a Cabo verde Los Caños del Municipio de Veracruz, Ver.

**TUBOS DE ACERO DE MEXICO, S. A.**  
**C. ALBERTO PÉREZ REYES**  
**PRESENTE**

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 12 de febrero de 2026, para el predio ubicado en la Carretera federal Veracruz – Xalapa, fracción 1 perteneciente a Cabo verde Los Caños del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m<sup>2</sup>, según consta en escritura pública número 29671, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo No. 4647, volumen 233, de la sección primera, de fecha 26 de febrero de 2008, y con número de cuenta catastral [REDACTED]; donde manifiesta la intención de desarrollar **industria o centro educativo**, 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 denominada **Tubos de Acero de México, S. A.**, mediante Escritura Pública Número 29671, Volumen 781, de fecha 23 de noviembre de 2007, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 19, con sede en la ciudad del Tlalnepantla, Estado de México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Comprobante de pago del impuesto predial 2026, con cuenta catastral [REDACTED]
3. Acredita su constitución la empresa denominada, **Tubos de Acero de México, S. A.**, mediante Escritura Pública Número 12209, Volumen 229, de fecha 30 de enero de 1952, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 14, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
4. Poder que otorga **Tubos de Acero de México, S. A.**, a favor del **C. Alberto Reyes Pérez**, mediante Escritura Pública Número 42984, volumen 1855, de fecha 7 de junio de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública no. 28, con sede en la ciudad de Ciudad Veracruz, Veracruz.
5. Credencial para votar, como identificación oficial del apoderado legal, **C. Alberto Reyes Pérez**; con clave [REDACTED]
6. Planos, Croquis de ubicación y fotografías.
7. Recibo de pago folio 20260213/09/00025, de fecha 13 de febrero 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:

### CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

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 sexta sección, de fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en el **Reserva 22, Reserva Industrial**, con vocación **Industria, ID:R22**, señalando una **densidad bruta de 60viv/ha**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**), **niveles máximos y densidad máxima de viviendas por hectárea sin definir**.

Donde **No aplica**:  
**Uso habitacional;**  
**Uso mixto;**

Donde **está permitido**:  
**Uso comercial a nivel distrito:** comercios o servicios que por sus características sirven a un área mayor que el distrito, (almacén, ferretería, salas de belleza, cines, teatros, funerarias, mueblerías, consultorios, tiendas de artesanías, agencias de viajes y restaurantes). No se permite su ubicación en vialidades locales;

**Uso de equipamiento:** para vialidad regional;  
**Uso industrial,**  
**Uso para infraestructura.**

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.**





H. Veracruz, Ver., a 20 de febrero de 2026  
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0079/2026  
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en la Carretera federal Veracruz – Xalapa, fracción 1 perteneciente a Cabo verde Los Caños del Municipio de Veracruz, Ver.

**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 a 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  
  
**DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO**

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

  
 2026 - 2029  
**ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
**SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO**

  
**LIC. CARLOS MENDOZA LARA**  
 COORDINADOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
 ELABORÓ

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

  
 2026 - 2029  
**SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO**

c.c.p. Archivo/ Minutario  
 AIMT/OMH/CML/OUCH

SIN TEXTO



OT/US/0079/2026  
DOPDU/SDDU/OT/US/0079/2026  
VERACRUZ, VER., FEBRUERO 20 DE 2026



# H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

2026 - 2029

## DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y DESARROLLO URBANO

US-0079  
Folio:  
LUSO-0026/2026

### FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE:  FECHA DE INGRESO: 16/Enero/2026 FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 100-0020  
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR:  NÚMERO DE EXPEDIENTE:  FECHA DEL RESOLUTIVO: 027

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD					
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
4647	233	26	02	2008	17

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

#### TRÁMITES A SOLICITAR

##### LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

VECES  OBRA NUEVA  REVALIDACION DE LICENCIA  REMODELACION  REGULARIZACION  AMPLIACION  CAMBIO DE PROYECTO  DEMOLICION

BARDAS largo:  ml alto:  ml  ESTACIONAMIENTO  cajones  PATIOS DESCUBIERTOS  CISTERNAS  TANQUES SUBTERRANEOS  ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES  MOVIMIENTOS DE TIERRA  OTRAS LICENCIAS:

ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL  REMODELACION DE FACHADA  LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.

tipo de obra:  long.:  ml  LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACION DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES días:  longitud.  ml

##### USO DE SUELO

CONSTANCIA DE ZONIFICACION  CAMBIO DE USO DE SUELO  LICENCIA DE USO DE SUELO  ACTUALIZACION DE USO DE SUELO  REGULARIZACION DE USO DE SUELO

##### LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION

SUBDIVISION lotes:  Superf.:  m<sup>2</sup>  FUSION lotes:  Superf.:  m<sup>2</sup>

##### IMAGEN URBANA

FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA  LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B  RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO A Y B  LICENCIA ANUNCIOS TIPO C  RENOVACION O REVALIDACION DE LIC. TIPO C  PERMISO TEMPORAL DE INSTALACION DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA  RENOVACION O REVALIDACION DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA

##### TOPOGRAFIA

ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL  ml  DESLINDE  m<sup>2</sup>

##### CONSTANCIAS

NUMERO OFICIAL  CALLE  COLONIA POPULAR  AVANCE DE OBRA  TERMINO DE OBRA

##### LOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTOS

CONSTANCIA DE INTEGRACION VIAL  ORDEN DE PUBLICACION  PROYECTO DE LOTIFICACION E INICIO DE OBRA PARCIAL  DICTAMEN TECNICO LEGAL  RELOTIFICACION  MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION  AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO  PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION  ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION  ENAJENACION DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantia y celebrado convenio)  TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie:  m<sup>2</sup> número de lotes:   ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO  TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie:  m<sup>2</sup> número de lotes:

##### REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO  MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN  CANCELACION DE FIANZA PARA REGIMEN

#### DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: Industria o centro educativo Indicar si se encuentra en centro histórico:   
DOMICILIO: Carretera Federal Veracruz- Xalapa, Fracción I NUMERO OFICIAL:   
ENTRE CALLES:  MUNICIPIO:   
LOTE NUMERO:  MANZANA:  NUMERO DE VIVIENDAS:   
COLONIA: Cabo Verde los Caños

#### DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: Tubos de Acero de México, S.A. Representante legal: Alberto Pérez Reyes  
DOMICILIO: Carretera México - Veracruz C.P. 91697 NO. OFICIAL: 433+700  
COLONIA: Ex. Ejido Valente Díaz (Crong. Delfino Victoria) RFC: TAM520130149 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:  
TELEFONO LOCAL:   
CELULAR:

#### DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

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

