[redacted] Eliminado: 4 espacios, Con fundamento legal: artículos 115 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículos 3 fracción XXI, 8 fracción X, 42, 43, 50 fracción XXV, 84, 85 fracción III, 97, 101, 103 Y 104 de la Ley 250 de la materia; artículos 2 fracción IV, 3 fracción X y XI, 10, 11 y 12 de la Ley 251 de Protección de Datos personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Veracruz. En virtud de tratarse de datos personales identificativos. Se suprimieron: (SUPERFICIE, CLAVE CATASTRAL, CLAVE DE CREDENCIAL PARA VOTAR).

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

VERACRUZ CIUDAD HEROIC4

H. Veracruz, Ver., a 3 de septiembre de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0688/2026
ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en Carretera Federal Veracruz-Xalapa número oficial km432+877, lote 228 catastral (fracción V, predio rustico Villa Rica), manzana 228 catastral perteneciente a la colonia Cabo Verde Caños de Santa Rita del municipio de Veracruz, Ver.

TUBOS DE ACERO DE MÉXICO, 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:

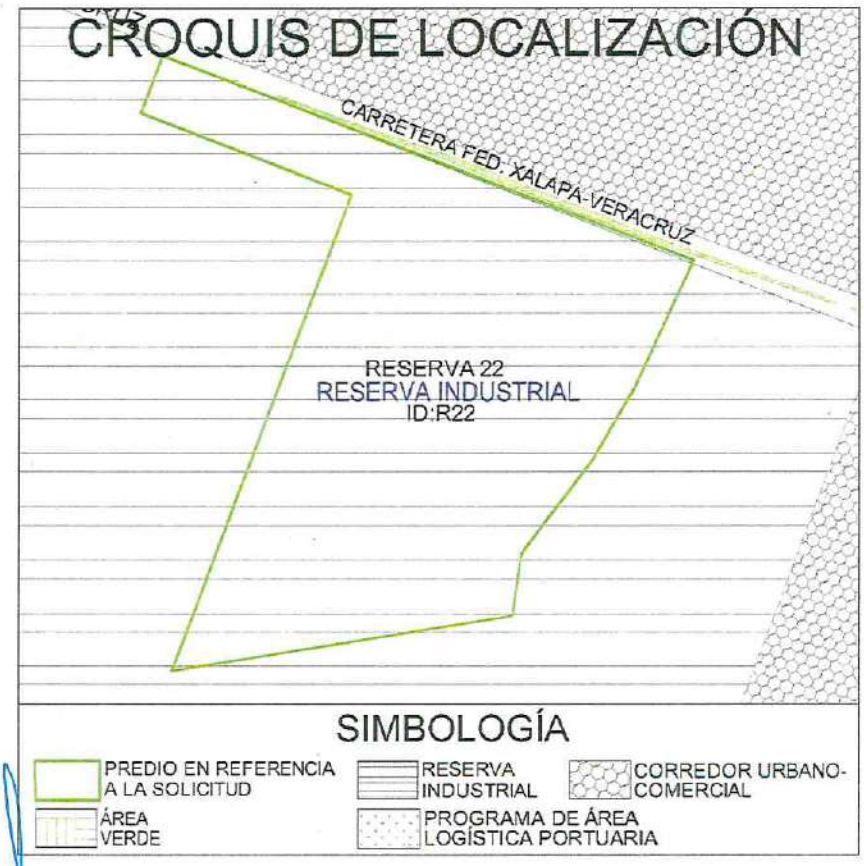
En atención a la solicitud, ingresada por Ventanilla Única, para la expedición de una **Actualización de Licencia de Uso de Suelo**, de fecha 1 de septiembre de 2026, signada por **Tubos de Acero de México, S. A.**, representada por **C. Alberto Pérez Reyes**, para el predio ubicado en Carretera Federal Veracruz-Xalapa número oficial km432+877, lote 228 catastral (fracción V, predio rustico Villa Rica), manzana 228 catastral perteneciente a la colonia Cabo Verde Caños de Santa Rita del municipio 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 catastra[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 simples 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 número 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 número 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 número 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 2026, con cuenta catastral [redacted].

6. Licencia de Uso de Suelo anterior, número. de oficio **DOPDU/SDDU/OT/US/2384/2025**, de fecha 5 de junio de 2025, expedido por la Dirección de Obras Púbicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
7. Anuencia de Protección Civil, oficio número **DPCMVER/A/0656/2025**, de fecha 07 de mayo de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
8. Formato para pago de contribuciones federales, para el título de Concesión número **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 (abril de 2026 a junio de 2026), de fecha 29 de julio de 2027, emitido por el Servicio de Administración Tributaria.
9. Formato para pago de contribuciones federales, para el título de Concesión número **VER127478**, por el concepto de *"explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales"*, del periodo trimestral (abril de 2026 a junio de 2026), de fecha 29 de julio de 2026, emitido por el Servicio de Administración Tributaria.
10. Recibo de suministro de energía eléctrica, número de servicio **847 940 101 487**, expedido por la expedido por Comisión Federal de Electricidad.
11. Plano de proyecto existente y reporte fotográfico del predio.
12. Recibo de pago folio 20260901/08/00003, de fecha 1 de septiembre de 2026.

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 Veracruz-Xalapa número oficial km432+877, lote 228 catastral (fracción V, predio rustico Villa Rica), manzana 228 catastral perteneciente a la colonia Cabo Verde Calos 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 apegue a los reglamentos y disposiciones vigentes.

El proyecto deberá proporcionar **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 10 de noviembre de 2015, expedida por el Instituto Municipal de Vivienda de Veracruz 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 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:

a) Ley que Regula las Construcciones Públicas y Privadas del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su respectivo Reglamento.

H. Veracruz, Ver., a 3 de septiembre de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0688/2026
ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en Carretera Federal Veracruz-Xalapa número oficial km432+877, lote 228 catastral (fracción V, predio rustico Villa Rica), manzana 228 catastral perteneciente a la colonia Cabo Verde Caños de Santa Rita del municipio de Veracruz, Ver.

b) Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su respectivo Reglamento.
c) 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

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

VERACRUZ 2026 - 2029 ORDENAMIENTO TERRITORIAL SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

LIC. YESENIA TEMICH ÁLVAREZ
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ELABORÓ

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

VERACRUZ 2026 - 2029 SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

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

[redacted] Eliminado: 14 espacios, Con fundamento legal: artículos 115 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; artículos 3 fracción XXI, 8 fracción X, 42, 43, 50 fracción XXV, 84, 85 fracción III, 97, 101, 103 Y 104 de la Ley 250 de la materia; artículos 2 fracción IV, 3 fracción X y XI, 10, 11 y 12 de la Ley 251 de Protección de Datos personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Veracruz. En virtud de tratarse de datos personales identificativos. Se suprimieron: (CLAVE CATASTRAL, CORREO ELECTRÓNICO, CELULAR, CURP, RFC, NOMBRE DE CONTACTO, FIRMAS, DIRECCIÓN).

fracción V, las flores y villarica

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

VERACRUZ CIUDAD HEROICA

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

DS-0688

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRAMITE: [redacted] FECHA DE INGRESO: [redacted] FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TOMADO

NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: 136

DATOS DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

BAJO NÚMERO	TOMO	DIA	MES	AÑO	Z. REG.
[redacted]					

CLAVE CATASTRAL

TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.
[redacted]							

TRÁMITES A SOLICITAR

LICENCIA DE CONSTRUCCION

- [ ] VECS ____ m²
- [ ] OBRA NUEVA ____ m²
- [ ] REVALIDACION DE LICENCIA ____ m²
- [ ] REMODELACION ____ m²
- [ ] REGULARIZACION ____ m²
- [ ] AMPLIACION ____ m²
- [ ] CAMBIO DE PROYECTO ____ m²
- [ ] DEMOLICION ____ m²
- [ ] BARDAS largo: ____ ml alto: ____ ml
- [ ] ESTACIONAMIENTO ____ cajones ____ m²
- [ ] PATIOS DESCUBIERTOS ____ m²
- [ ] CISTERNAS ____ m³
- [ ] TANQUES SUBTERRANEOS ____ m³
- [ ] ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES ____ ml
- [ ] MOVIMIENTOS DE TIERRA ____ m³
- [ ] OTRAS LICENCIAS: ____
- [ ] ADECUACION DE LOCAL COMERCIAL ____ m²
- [ ] REMODELACION DE FACHADA ____ m²
- [ ] 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
- [X] ACTUALIZACION DE USO DE SUELO
- [ ] REGULARIZACION DE USO DE SUELO

LICENCIA DE SUBDIVISION / FUSION

- [ ] SUBDIVISION lotes: ____ Superf.: ____ m²
- [ ] FUSION lotes: ____ Superf.: ____ m²

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 ____ m²

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 URBANIZACIÓN
- [ ] AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO
- [ ] PRORROGA PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
- [ ] ACTUALIZACION DE MONTO DE GARANTIA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
- [ ] ENAJENACION DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)
- [ ] TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL superficie: ____ m² número de lotes: ____
- [ ] ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO
- [ ] TRASLADOS DE DOMINIO FINAL superficie: ____ m² 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: Tamsa Fraccion V — Indicar si se encuentra en centro histórico: ____

DOMICILIO: Carretera Federal Veracruz-Xalapa km 432.877 — NUMERO OFICIAL: ____

ENTRE CALLES: ____ — MUNICIPIO: Veracruz, ver.

LOTE NUMERO: ____ MANZANA: 228 catastral — NUMERO DE VIVIENDAS: ____

COLONIA: Cabo Verde Caños de Santa Rita

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 km 433.7 — NO. OFICIAL: 433+700

COLONIA: Ex. Ejido Valente Díaz (Crong. Delfino Victoria) RFC: TAM520130D49 — CURP: [redacted]

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: — NOMBRE DEL CONTACTO: [redacted]

CORREO ELECTRONICO: [redacted] — Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno: [redacted]

TELEFONO LOCAL: [redacted]

CELULAR: ____

DATOS DEL PERITO RESPONSABLE DE OBRA

NOMBRE O RAZON SOCIAL: Ing. Alfonso Luna Herrera

DOMICILIO: [redacted] — NO. OFICIAL: [redacted]

COLONIA: [redacted] RFC: [redacted] CURP: [redacted]

CEDULA PROFESIONAL: 1305921,3588014,09976069 REGISTRO MUNICIPAL: PRO-LUHA-144-13 REGISTRO S.S.A. SSA-08-SSV-169

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: [redacted]

CORREO ELECTRONICO: [redacted]

TELEFONO LOCAL: [redacted]

CELULAR: [redacted]

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: _____

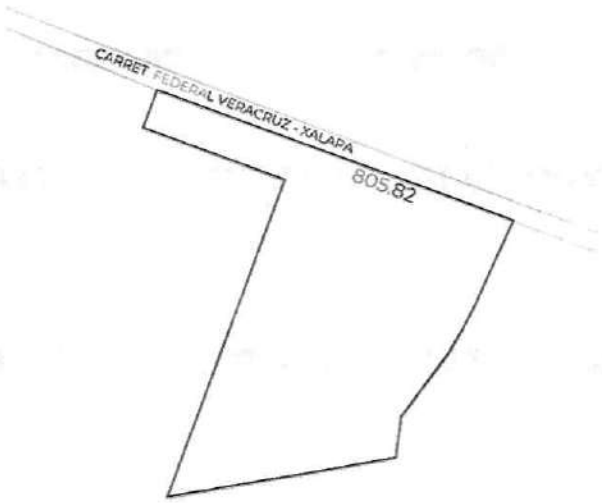
CORREO ELECTRONICO: _____

TELEFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____ FIRMA

CROQUIS DE LOCALIZACION

Situación actual del predio (consignando las calles colindantes, superficies y linderos, medidas del frente y fondo del predio, orientación de la manzana y distancia de las dos esquinas a los linderos del predio).



Bajo protesta de decir verdad, si los informes o declaraciones proporcionados por el particular resultan falsos, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes, sin prejuicios 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 Unica:

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@veracruzmunicipio.gob.mx** así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

01/09/26
Gabriela.

SELLO DE RECEPCIÓN