



H. Veracruz, Ver., a 11 de diciembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2815/2025.

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida La Fragua, entre calles Collado y Tuero Molina, fracciones de los lotes 50, 52, 54 y lotes 56, 58, 60, 62 y 64, manzana 21 perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

AUTOS PULLMAN, S. A. DE C. V.
C. MANUEL SONI SAMPERIO
PRESENTE

FEDERAL EXPRESS HOLDINGS (MÉXICO) Y COMPAÑÍA, S. N. C. DE C. V.
GESSCORP ZERO, S. A. DE C. V.
C. RAÚL OCTAVIO FLORES MARES
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 **Regularización de Licencia de Uso de Suelo**, de fecha 04 de diciembre de 2025, signada por **Federal Express Holdings (México) Y Compañía, S. N. C. de C. V.**, representada por **Gesscorp Zero, S. A. de C. V.**, representada por **C. Raúl Octavio Flores Mares**, quien toma en arrendamiento la superficie de [REDACTED] m² del predio, propiedad de **Autos Pullman, S. A. de C. V.**, representada por **C. Manuel Soni Samperio**, ubicado en avenida La Fragua, entre calles Collado y Tuero Molina, fracciones de los lotes 50, 52, 54 y lotes 56, 58, 60, 62 y 64, manzana 21 perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura pública número 29222, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 1317, volumen 36, de la sección primera, de fecha 29 de enero de 2003, y con número de cuenta catastral [REDACTED]; quien manifiesta destinar el predio para **Uso Comercial: Mensajería y Paquetería**; 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, **Autos Pullman, S. A. de C. V.**, mediante Escritura pública número 29222, tomo 1170, de fecha 30 de octubre de 2002, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 29, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral **Autos Pullman, S. A. de C. V.** y la designación del representante legal **C. Manuel Soni Samperio** mediante Escritura pública número 65006, folio 135614, libro 1219, de fecha 16 de enero de 2008, pasada ante la fe de la Notaría pública Número 7, con sede en la Ciudad de México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Credencial para Votar como identificación oficial del representante legal, **C. Manuel Soni Samperio**, con clave [REDACTED]
4. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED]





H. Veracruz, Ver., a 11 de diciembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2815/2025.

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida La Fragua, entre calles Collado y Tuero Molina, fracciones de los lotes 50, 52, 54 y lotes 56, 58, 60, 62 y 64, manzana 21 perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

5. Contrato de arrendamiento, de fecha [REDACTED], que suscriben **Autos Pullman, S. A. de C. V.**, representada por **C. Manuel Soni Samperio**, como "el arrendador" y por otra parte **Federal Express Holdings (México) y Compañía, S. N. C. de C. V.**, representada por el **C. Armando Berrellez Dojaquez**, como "el arrendatario".
6. Acredita su constitución la persona moral denominada, **Federal Express Holdings (México) Y Compañía, S. N. C. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número 89189, libro 1864, de fecha 30 de julio de 2021, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 159, con sede en la ciudad de México, D.F., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
7. Poder que otorga **Federal Express Holdings (México) Y Compañía, S. N. C. de C. V.**, a favor de **Gesscorp Zero, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública número 87821, libro 1831, de fecha 24 de julio de 2019, pasada ante la fe de la Notaría Pública Número 117, con sede en la ciudad de México.
8. Acredita su constitución la persona moral **Gesscorp Zero, S. A. de C. V.** y la designación del representante legal **C. Raúl Octavio Flores Mares**, mediante Escritura pública número 28092, volumen 502, de fecha 11 de septiembre de 2009, pasada ante la fe de la Notaría pública Número 39, con sede en ciudad Netzahualcóyotl, Estado de México, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
9. Credencial para Votar como identificación oficial del representante legal, **C. Raúl Octavio Flores Mares**, con clave [REDACTED].
10. Anuencia de Protección Civil, no. de oficio **DPCMVER/A/2333/2024**, de fecha 13 de diciembre de 2024, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.
11. Resolutivo en Materia de Impacto Ambiental, oficio no. **DMAYPA-2373/2024**, de fecha 16 de diciembre de 2024, expedido por la Dirección de Medio Ambiente y Protección Animal del H. Ayuntamiento de Veracruz.
12. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **846 000 206 241**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
13. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de inmueble **46440**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. (GRUPO MAS).
14. Planos de proyecto arquitectónico existente, croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
15. Recibo de pago folio 20251204/16/00008, de fecha 04 de diciembre 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 el **Corredor Urbano 69, La Fragua**, tramo vial de Virgilio Uribe a Horacio Díaz, con vocación **Habitacional y comercio local, ID: 69**,





H. Veracruz, Ver., a 11 de diciembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2815/2025.

ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida La Fragua, entre calles Collado y Tuero Molina, fracciones de los lotes 50, 52, 54 y lotes 56, 58, 60, 62 y 64, manzana 21 perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

señalando una **densidad máxima 335viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 1,000m²; **donde es permitido el uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar; **uso mixto bajo:** cuando en la planta baja o primer nivel presenta un uso distinto al habitacional, y los niveles superiores son habitacionales. Con base en los niveles permisibles asignados, hasta el 34% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional.; **uso comercial a nivel distrito;** comercio y servicios especializados que sirven a un distrito, siempre y cuando, no genere impacto urbano o ambiental negativo a la zona en la que se ubique., **uso de equipamiento** para vialidad secundaria; donde **está condicionado el uso para infraestructura;** y donde **no está permitido el uso industrial;** con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) **hasta de 80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) **hasta de 400%**, equivalente a **5 niveles máximo de construcción (planta baja y cuatro 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), 41 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, esta dirección expide la presente:

REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO

Para la superficie arrendada de [REDACTED] m² del predio ubicado en avenida La Fragua, entre calles Collado y Tuero Molina, fracciones de los lotes 50, 52, 54 y lotes 56, 58, 60, 62 y 64, manzana 21 perteneciente a la colonia Centro 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 COMERCIAL: MENSAJERÍA Y PAQUETERÍA;** señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) **hasta de 80%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) **hasta de 400%**, número de niveles de construcción de **5 niveles (planta baja y cuatro niveles).**

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 de lotificaciones y fraccionamientos, lo definido en el Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver.

El proyecto deberá proporcionar, **1 cajón de estacionamiento por cada 50.00m² para comercio de servicios**, con las medidas mínimas de 2.50x5.50m, de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento para construcciones públicas y privadas del Municipio Libre de Veracruz.



ASUNTO: Se emite REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el predio ubicado en avenida La Fragua, entre calles Collado y Tuero Molina, fracciones de los lotes 50, 52, 54 y lotes 56, 58, 60, 62 y 64, manzana 21 perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

Esta Regularización 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:

- 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 CESAR TORRES SÁNCHEZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

AUTORIZÓ

**DIRECCIÓN DE
OBRAS PÚBLICAS
Y DESARROLLO
URBANO**

ARQ. MÓNICA DINORAH LUNA GAZCON
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO

TERRITORIAL
ELABORÓ

ARQ. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

Vo. Bo.

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





NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

US/28/15/2025

NÚMERO DE TRAMITE: US2815/2025 FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TR-1650-902
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO:

CLAVE CATASTRAL

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

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	USO DE SUELO	LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS
--------------------------	--------------	---------------------------------

☐	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 SUBDIVISION / FUSIÓN		
☐	SUBDIVISION	lotes: _____ Superf.: _____ m ²
☐	FUSIÓN	lotes: _____ Superf.: _____ m ²

IMAGEN URBANA	
☐	FACTIBILIDAD 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 _____ m
☐	DESLINDE _____ m

CONSTANCIAS	
☐	NUMERO OFICIAL
☐	COLONIA POPULAR
☐	TERMINO DE OBRA
☐	CALLE
☐	AVANCE DE OBRA

☐ 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: _____ m² número de lotes: _____
☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO
☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL
 superficie: _____ m² 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

PREDIO DESTINADO PARA: SUCURSAL DE MENSAJERIA Y PAQUETERIA Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐

DOMICILIO: COLLADO NÚMERO OFICIAL: 492

ENTRE CALLES: DIAZ MIRON Y LAFRAGUA MUNICIPIO: VERACRUZ

LOTE NÚMERO: _____ MANZANA: _____ NÚMERO DE VIVIENDAS: _____

COLONIA: IGNACIO ZARAGOZA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: FEDERAL EXPRESS HOLDINGS (MEXICO) Y COMPAÑIA S.N.C. DE C.V. (RAUL OCTAVIO FLORES MARES)

DOMICILIO: PASEO DE LOS TAMARINDOS NO. OFICIAL: 400 A TORRE 1 PISO 3

COLONIA: BOSQUE DE LAS LOMAS, CUAJIMALPA RFC: _____ 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:

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: _____ FIDMA _____

EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

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

EN CÁLCULO ESTRUCTURAL

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

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



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,

- 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

2022

04 DIC 2025

RECIBIDO

10:21

SELLO DE RECEPCION