



H. Veracruz, Ver., a 29 de abril de 2026

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0234/2026

ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO para el ubicado en Xicotencatl número oficial 711, fracc. "A" lotes 60 y 62 manzana 10 entre Manuel Doblado y Emiliano Zapata colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver.

**PG SERVICIOS ADUANALES, S.C.
C. HÉCTOR HERNÁNDEZ SEDAS
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:

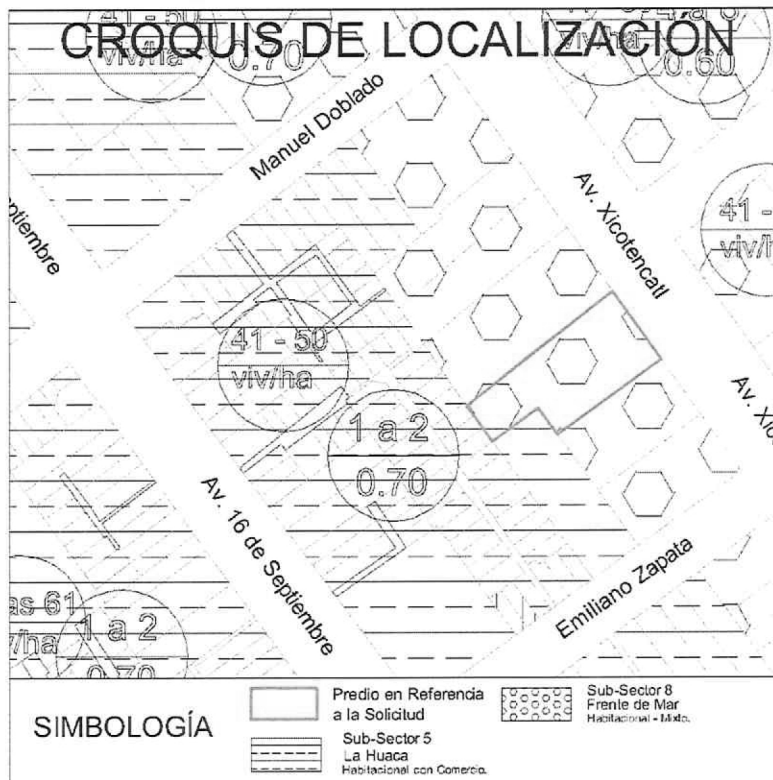
En atención a la solicitud, ingresada por Ventanilla Única, para la expedición de una **Actualización de Licencia de Uso de Suelo**, de fecha 23 de abril de 2026, signada por **PG Servicios Aduanales, S.C.**, representada por el **C. Héctor Hernández Sedas** para el predio ubicado en Xicotencatl número oficial 711, fracc. "A" lotes 60 y 62 manzana 10 entre Manuel Doblado y Emiliano Zapata colonia Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] según consta Escritura Pública número 11208 inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo número 5653, volumen 283, de la primera sección, de fecha 20 de junio de 2024, y con número de cuenta catastral [REDACTED] el cual manifiesta destina para **Uso de Servicios: Oficina de Servicios Aduanales**.

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, **Palos Serrano inmobiliaria, S. de R.L. de C.V.**, mediante Escritura Pública número 11208, libro 130, de fecha 30 de mayo de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública número. 8, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Veracruz., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad
* Con antecedente Escritura Pública número 53045, libro 1305, de fecha 23 de junio de 2010, pasada ante la fe de la Notaría Pública número. 29, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Veracruz, Veracruz., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad, se acredita en propiedad de la persona moral, **PG Servicios Aduanales, S.C.**
2. Comprobante de pago del Impuesto predial del año 2026, con número de cuenta catastral [REDACTED]
3. Acredita su constitución la persona moral **PG Servicios Aduanales, S.C.**, mediante Escritura Pública número 1422, volumen 29, de fecha 14 de octubre de 2003, pasada ante la fe de la -Notaría Pública número. 149, con sede en el municipio de Nuevo Laredo, Tamaulipas.
4. Poder que otorga **PG Servicios Aduanales, S.C.**, a favor de **C. Héctor Hernández Sedas**, mediante Escritura Pública número 643, volumen 17, de fecha 09 de enero de 2020, pasada ante la fe de la Notaría Pública número. 112, del Tercer Distrito Judicial, con sede en la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad
5. Credencial para Votar, como identificación oficial de la representante legal, **C. Héctor Hernández Sedas**, con clave [REDACTED]
6. Licencia de Uso de Suelo anterior, oficio no. **CDUS2022/11/17**, de fecha 17 de noviembre de 2017, expedida por la Dirección de Planeación y Ordenamiento del Territorio del H. Ayuntamiento de Veracruz.
7. Anuencia de Protección Civil, oficio no. **DPCMVER/A/1270/2025**, de fecha 11 de agosto de 2025, expedido por la Dirección de Protección Civil del H. Ayuntamiento de Veracruz.

8. Recibo de suministro de energía eléctrica, no. de servicio **846 110 205 496**, expedido por Comisión Federal de Electricidad.
9. Recibo de suministro de agua potable, drenaje y saneamiento, no. de inmueble **6956**, expedido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento SAPI de C.V.
10. Plano de proyecto existente y reporte fotográfico del predio.
11. Recibo de pago folio 20260423/23/00003, de fecha 23 de abril de 2026.

Una vez constatado en el Programa de Ordenamiento, Mejoramiento y Revitalización del Centro Histórico de Veracruz, publicado en la Gaceta Oficial del Estado no. Extraordinario 15 en fecha 12 de enero de 2007, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo número 3044, volumen 153, de la sección primera, de fecha 09 de febrero de 2007, el predio referido se ubica en el **Sub-sector 5.- La Huaca**, con vocación **habitacional y comercio**, donde es permitido el **Uso Habitacional:** unifamiliar, plurifamiliar y dúplex; **Uso Comercial:** Talleres de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores, y bicicletas, gimnasios y adiestramiento físico, salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías, y laboratorios fotográficos y digitales, guarderías, jardines de niños, y escuelas para niños atípicos, escuelas primarias, academias de danza, belleza, contabilidad, computación e idiomas, escuelas secundarias y secundarias técnicas, escuelas preparatorias, institutos técnicos, centro de capacitación, cch, conalep, vocacionales, politécnicos, tecnológicos, universidades, centros de estudios de posgrado, y escuelas normales, fondas y comedores, centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles; **Uso industrial:** Microindustria, industria doméstica sin riesgo; **densidad media alta de 41 a 50 viv/ha**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) de **70%** y con un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) **autorizado de 140%, 2 niveles máximo de construcción (planta baja y un nivel), altura permitida de 3 a 6 metros; Nivel patrimonial: Sin Valor Patrimonial.**



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 Xicotencatl número oficial 711, fracc. "A" lotes 60 y 62 manzana 10 entre Manuel Doblado y Emiliano Zapata colonia Ricardo Flores Magón 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 DE SERVICIOS: OFICINA DE SERVICIOS ADUANALES**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de **0.70** y con un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de **0.70 a 1.40, 2 niveles máximo de construcción (planta baja y un nivel), altura permitida de 3 a 6 metros; Nivel patrimonial: Sin Valor Patrimonial.**

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 50.00m² de construcción**, con las medidas mínimas de 2.50x5.50m, de acuerdo a lo estipulado en la Licencia de Uso de Suelo anterior, oficio no. **CDUS2022/11/17**, de fecha 17 de noviembre de 2017, expedida 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 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

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

**VERA
CRUZ**
H. AYUNTAMIENTO
DE VERACRUZ
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.

**VERA
CRUZ**
H. AYUNTAMIENTO
DE VERACRUZ
2026 - 2029
SUBDIRECCIÓN
DE DESARROLLO
URBANO

c.c.p. Archivo/ Minutario
AIMT/OMH/CML/BAR/AAVF

H. Ayuntamiento de la Ciudad y Puerto de Veracruz.
Crijalva No. 34 entre Cristóbal Colón y Rafael Freyre.
Fracc. Reforma, Veracruz, Ver. CP. 91919
Tel.: (229) 2002250 al 53 ext. 1003

www.veracruzmunicipio.gob.mx

Administración 2026 - 2029



H. Veracruz, Ver., a 29 de abril de 2026
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/0234/2026
ASUNTO: Se emite ACTUALIZACIÓN DE LICENCIA
DE USO DE SUELO para el ubicado en Xicotencatl
número oficial 711, fracc. "A" lotes 60 y 62 manzana 10
entre Manuel Doblado y Emiliano Zapata colonia
Ricardo Flores Magón del Municipio de Veracruz, Ver.

SIN TEXTO



VERACRUZ
NUESTRO PUERTO. NUESTRA CASA

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

US-0234

FORMATO MULTITRÁMITE

NÚMERO DE TRÁMITE: FECHA DE INGRESO: FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: **TDO-CLSO**
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: NÚMERO DE EXPEDIENTE: FECHA DEL RESOLUTIVO: **0521**

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

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE

PREDIO DESTINADO PARA: **PG Servicios Aduanales, S.C.** Indicar si se encuentra en centro histórico: ☒ **NO**
DOMICILIO: **Avenida Xicotencatl** NÚMERO OFICIAL: **711**
ENTRE CALLES: **Entre Manuel Doblado y Emiliano Zapata** MUNICIPIO: **Veracruz**
LOTE NÚMERO: **60 y 62** MANZANA: **10** NÚMERO DE VIVIENDAS:
COLONIA: **Ricardo Flores Magón**

DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: **Héctor Hernández Sedas** NO. OFICIAL:
DOMICILIO: RFC: CURP:
COLONIA:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: NOMBRE DEL CONTACTO:
CORREO ELECTRÓNICO: 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 RAZÓN SOCIAL: NO. OFICIAL:
DOMICILIO: RFC: CURP:
COLONIA:
CÉDULA PROFESIONAL: REGISTRO MUNICIPAL: REGISTRO S.S.A.:
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:
CORREO ELECTRÓNICO:
TELÉFONO LOCAL:
CELULAR: FIRMA:

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
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 CALCULO 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: _____
 CELULAR: _____ FIRMA _____

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

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).



**PG SERVICIOS ADUANALES, S.C.
CROQUIS DE LOCALIZACION DEL PREDIO**



Superficie: 810.40 m2

- AL NORTE: 46 mts. con propiedad del Señor Carlos Gil González.
- AL OESTE: En tres líneas, la primera en 10.98 mts con patio de San Antonio; la segunda, en 14 mts con propiedad particular, y la tercera, en 8.88 mts con propiedad particular.
- AL ESTE: En 20.78 mts. con Avenida Xicotencatl
- AL SUR: En 32 mts. con fracción B derivada de la subdivisión
- MEDIDAS DEL FRENTE 20.780
- MEDIDAS DEL FONDO 46.000

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,

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

23/04/2026
David Aitno
Gmz Mb

SELLO DE RECEPCIÓN