



H. Veracruz, Ver., a 06 de mayo de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2329/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en una fracción de la parcela número 5 Z-1 P1/1 perteneciente al Ejido Malibrán Las Brujas del Municipio de Veracruz, Ver.

## CONSTRUCTORA HERNÁNDEZ CHÁZARO, S. A. P. I. DE C. V.

### C. FLAVIO SERGIO HERNÁNDEZ CHÁZARO

#### 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; 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 15 de abril de 2025, para el predio ubicado en una fracción de la parcela número 5 Z-1 P1/1 perteneciente al Ejido Malibrán Las Brujas del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m<sup>2</sup>, según consta en Escritura pública número 4740, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 8416, volumen 421, de la sección primera, de fecha 10 de septiembre de 2024, y con número de cuenta catastral [REDACTED]; donde manifiesta la intención de desarrollar **departamentos**, 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, **Constructora Hernández Cházaro, S. A. P. I. de C. V.**, mediante Escritura pública número 4740, libro 90, de fecha 28 de mayo de 2024, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 63, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Medellín de Bravo, Ver., debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral **Constructora Hernández Cházaro, S. A. P. I. de C. V.** y la designación del representante legal **C. Flavio Sergio Hernández Cházaro**, mediante Escritura pública número 4029, volumen 72, de fecha 21 de febrero de 2023, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 63, de la Décimo Séptima Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de Medellín de Bravo, Ver., debidamente inscrita en el Registro público de la propiedad.
3. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Flavio Sergio Hernández Cházaro**, con clave [REDACTED].
4. Comprobante de pago del impuesto predial 2025, con cuenta catastral [REDACTED].
5. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
6. Recibo de pago folio 20250505/21/00030, de fecha 05 de mayo de 2025.

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 sección sexta, de fecha 10 de febrero de 2022, el predio referido se ubica en el **Distrito 7, Malibrán las Brujas**, con vocación **Habitacional, ID: D07**, señalando una **densidad neta máxima 268viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 201.00m<sup>2</sup>, equivalente a **1318 viviendas** por la superficie total del predio, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de **70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **280%**, equivalente a **4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles)**.



#### Donde **está** permitido:

- Uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar;
- Uso mixto bajo:** cuando en la planta baja presenta un uso distinto al habitacional, y los niveles superiores son habitacionales, en los que hasta el 34% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional.
- Uso comercial a nivel barrio:** comercios y servicios de consumo cotidiano, con cobertura a nivel colonia o fraccionamiento y preferentemente de alcance peatonal (abarrotes, comestibles, panaderías, pescaderías, salchichonerías, cremerías, misceláneas, carnicerías, tortillerías, farmacias, zapaterías, etc.);
- Uso de equipamiento:** para vialidad local.

#### Donde **NO** está permitido:

- Uso industrial.**
- Uso para infraestructura:** antenas de telecomunicaciones, radiodifusión, entre otros (TLC), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento del tendido de la red eléctrica (ELE), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de agua potable (HID), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de drenaje sanitario (SAN), Instalaciones asociadas al buen funcionamiento de la red de gas (GAS) e Instalaciones para la Clasificación de Residuos Sólidos o material recuperable no perecedero u orgánico (CRS).

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 06 de mayo de 2025.  
 Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2329/2025  
 ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en una fracción de la parcela número 5 Z-1 P1/1 perteneciente al Ejido Malibrán Las Brujas 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 con 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**

**ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ**  
**DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO**



**ARQ. MÓNICA DINORAH LUNA GAZCON** **ARQ. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA**  
**COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL** **SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO**

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



Eliminado: 5 espacios, Con fundamento: legal: Artículo 112 y 116 de la Ley General De Transparencia 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).



**VERACRUZ**  
NUESTRO PUERTO NUESTRA CASA

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

US/2329/2025

**FORMATO MULTITRÁMITE**

NÚMERO DE TRAMITE: US/2329/2025 FECHA DE INGRESO: \_\_\_\_\_ FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: TDV-1020-902  
NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR: \_\_\_\_\_ NÚMERO DE EXPEDIENTE: \_\_\_\_\_ FECHA DEL RESOLUTIVO: \_\_\_\_\_

**DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**

BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.
_____	_____	_____	_____	_____	_____

**CLAVE CATASTRAL**

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

**TRÁMITES**

**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

- VECES \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- OBRA NUEVA \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- REVALIDACIÓN DE LICENCIA \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- REMODELACIÓN \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- REGULARIZACIÓN \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- AMPLIACIÓN \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- CAMBIO DE PROYECTO \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- DEMOLICIÓN \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- BARDAS largo: \_\_\_\_\_ ml alto: \_\_\_\_\_ ml
- ESTACIONAMIENTO \_\_\_\_\_ cajones \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- PATIOS DESCUBIERTOS \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- CISTERNAS \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup>
- TANQUES SUBTERRANEOS \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup>
- ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES \_\_\_\_\_ ml
- MOVIMIENTOS DE TIERRA \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup>
- OTRAS LICENCIAS: \_\_\_\_\_
- REMODELACION INTERIOR \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- REMODELACIÓN DE FACHADA \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.  
tipo de obra: \_\_\_\_\_ long.: \_\_\_\_\_ ml
- LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES  
días: \_\_\_\_\_ longitud. \_\_\_\_\_ ml

**USO DE SUELO**

- 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<sup>2</sup>
- FUSIÓN lotes: \_\_\_\_\_ Superf.: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- 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 \_\_\_\_\_ ml
- DESLINDE \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- CONSTANCIAS
- NUMERO OFICIAL \_\_\_\_\_ CALLE \_\_\_\_\_
- COLONIA POPULAR \_\_\_\_\_ AVANCE DE OBRA \_\_\_\_\_
- TERMINO DE OBRA \_\_\_\_\_

**LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS**

- 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: \_\_\_\_\_ 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
- CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
- MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN
- CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN

**DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE**

PREDIO DESTINADO PARA: Construcción departamentos Indicar si se encuentra en centro histórico:   
DOMICILIO: Parcela 5 2-1/1 NÚMERO OFICIAL: \_\_\_\_\_  
ENTRE CALLES: \_\_\_\_\_ MUNICIPIO: Veracruz  
LOTE NÚMERO: Catorce Hectareas MANZANA: \_\_\_\_\_ NUMERO DE VIVIENDAS: \_\_\_\_\_  
COLONIA: ejido Malibran las Brujas

**DATOS DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL**

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Constructora Hernandez Chazaró SAPI de CV  
DOMICILIO: Mono Molina NO. OFICIAL: 465  
COLONIA: centro RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_  
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_ NOMBRE DEL CONTACTO: \_\_\_\_\_  
CORREO ELECTRÓNICO: tramites@gmrgcnv.com Bajo protesta de decir verdad, juro que el inmueble no se encuentra en estado litigioso alguno:   
TELÉFONO LOCAL: \_\_\_\_\_  
CELULAR: \_\_\_\_\_ FIRMA: \_\_\_\_\_

**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: \_\_\_\_\_

PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA  
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

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

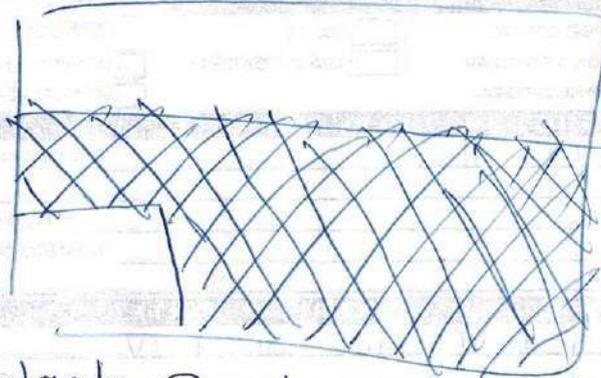
NOMBRE O RAZON SOCIAL: \_\_\_\_\_  
DOMICILIO: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_  
CEDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_  
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_  
CORREO ELECTRONICO: \_\_\_\_\_  
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 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).



ejido malibran las brujas.

Restante Parcelas (2-1)

Definir calles

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 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@veracruzmuniciplio.gob.mx](mailto:transparencia@veracruzmuniciplio.gob.mx) así como en el área de recepción de las

2021  
SUBDIRECCION DE  
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ  
CRUZ TRÁMITES Y LICENCIAS  
05 MAY 2025  
RECIBIDO  
SUBDIRECCION DE TRÁMITES Y LICENCIAS  
FIRMA SELLO DE RECEPCIÓN