



H. Veracruz, Ver., a 29 de agosto de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2562/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fusión de lotes números 1263, 1287, 1273, 1295 y 1299 de la calle Alacio Pérez y el lote número 136 de la cerrada Francisco Xavier Mina, manzana 107 catastral perteneciente a la colonia Centro 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 27 de agosto de 2025, para el predio ubicado en fusión de lotes números 1263, 1287, 1273, 1295 y 1299 de la calle Alacio Pérez y el lote número 136 de la cerrada Francisco Xavier Mina, manzana 107 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver., con una superficie total de [REDACTED] m<sup>2</sup>, según consta en Escritura pública número 5364, inscrita en el Registro Público de la Propiedad Bajo número 6374, volumen 319, de la sección primera, de fecha 17 de julio de 2025, y con número de cuenta catastral [REDACTED] 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 5364, libro 106, de fecha 16 de julio de 2025, 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 20250827/16/00015, de fecha 27 de agosto 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:



ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fusión de lotes números 1263, 1287, 1273, 1295 y 1299 de la calle Alacio Pérez y el lote número 136 de la cerrada Francisco Xavier Mina, manzana 107 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

## 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 **Corredor Urbano 41, Alacio Pérez**, tramo vial de Ávila Camacho a Miguel Alemán, con vocación **Habitacional y Comercio local, ID:41**, señalando una **densidad máxima 335viv/ha**, para predios con una superficie mayor de 201.00m<sup>2</sup>, equivalente a **52 viviendas** por la superficie total del predio, 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)**.

### Donde está permitido:

1. **Uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar;
2. **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;
3. **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;
4. **Uso de equipamiento:** para vialidad secundaria;

### Donde está condicionado:

1. **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).

### Donde NO está permitido:

- ☒ **Uso industrial.**





H. Veracruz, Ver., a 29 de agosto de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/2562/2025

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en fusión de lotes números 1263, 1287, 1273, 1295 y 1299 de la calle Alacio Pérez y el lote número 136 de la cerrada Francisco Xavier Mina, manzana 107 catastral perteneciente a la colonia Centro del Municipio de Veracruz, Ver.

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.**

**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 RECCIÓN MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA  
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO  
ELABORÓ Vo. Bo.



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



En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos. Se suprimieron. **(Clave catastral, Correo Electrónico, Celular, Nombre de Contacto, Firmas, Dirección)**.



**H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**  
**2022-2025**  
**DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS**  
**Y DESARROLLO URBANO** US/256

US/2562/2025

|                             |  |                       |  |                       |  |
|-----------------------------|--|-----------------------|--|-----------------------|--|
| NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR |  | NÚMERO DE EXPEDIENTE: |  | FECHA DEL RESOLUTIVO: |  |
|-----------------------------|--|-----------------------|--|-----------------------|--|

## CLAVE CATASTRAL

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

**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

- tipo de obra: \_\_\_\_\_ long.: \_\_\_\_\_ m  
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE  
 MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES  
 días: \_\_\_\_\_ longitud: \_\_\_\_\_ m

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN     |
| <input type="checkbox"/>            | CAMBIO DE USO DE SUELO         |
| <input type="checkbox"/>            | LICENCIA DE USO DE SUELO       |
| <input type="checkbox"/>            | ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO  |
| <input type="checkbox"/>            | REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO |

☐ SUBDIVISIÓN      lotes: \_\_\_\_\_ Superf.: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

☐ FUSIÓN              lotes: \_\_\_\_\_ Superf.: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

|                          |                                                              |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA                                |
| <input type="checkbox"/> | LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B                                 |
| <input type="checkbox"/> | RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B                 |
| <input type="checkbox"/> | LICENCIA ANUNCIOS TIPO C                                     |
| <input type="checkbox"/> | RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C                     |
| <input type="checkbox"/> | PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA |

☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL \_\_\_\_\_ m

☐ DESLINDE \_\_\_\_\_ m

|                                          |                                         |
|------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> NUMERO OFICIAL  | <input type="checkbox"/> CALLE          |
| <input type="checkbox"/> COLONIA POPULAR | <input type="checkbox"/> AVANCE DE OBRA |
| <input type="checkbox"/> TERMINO 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)

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: \_\_\_\_\_

☐ CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN

☐ CANCELACIÓN DE FIANZA PARA RECIMEN

PREDIO DESTINADO PARA: Construcción de departamentos  
DOMICILIO: Alvaro Pérez  
ENTRE CALLES: Díaz Mirón y Av. La Tragua  
LOTE NÚMERO: MANZANA:  
COLONIA: Zona Centro Veracruz

Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐  
NÚMERO OFICIAL:  
MUNICIPIO: Veracruz  
NÚMERO DE VIVIENDAS:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: Constructora Hernandez Chazarro SAPI de CV NO. OFICIAL: 465  
DOMICILIO: Mano Molina RFC: 1HA170531323 CURP: [REDACTED]  
COLONIA: Centro DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: [REDACTED] NOMBRE DEL CONTACTO: [REDACTED]  
CORREO ELECTRÓNICO: [REDACTED] Bajo protesta de decir verdad, juro que  
TELÉFONO LOCAL: [REDACTED] el inmueble no se encuentra en  
CELULAR: [REDACTED] estado litigioso alguno: [REDACTED]

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: \_\_\_\_\_ NO. OFICIAL: \_\_\_\_\_  
DOMICILIO: \_\_\_\_\_  
COLONIA: \_\_\_\_\_ RFC: \_\_\_\_\_ CURP: \_\_\_\_\_  
CÉDULA PROFESIONAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO MUNICIPAL: \_\_\_\_\_ REGISTRO S.S.A. \_\_\_\_\_  
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: \_\_\_\_\_  
CORREO ELECTRÓNICO: \_\_\_\_\_  
TELÉFONO LOCAL: \_\_\_\_\_  
CELULAR: \_\_\_\_\_ FIRMA \_\_\_\_\_

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 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: \_\_\_\_\_  
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).



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

**H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ**

