[redacted]Eliminados 08 renglones. Fundamento legal en el artículo 116 de la LGTAIP; Artículo 3 Fracción XXXIII; 11 Fracción VII; 60, 65, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículos 3 Fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia. LGMCD, así como la elaboración de Versiones Públicas en sus Artículos Noveno, Trigésimo Octavo, Trigésimo Noveno emitidos por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos (Datos de resgistro estatal (fecha y número de instrumento,número de INE))

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

VERACRUZ CIUDAD HEROICA

H. Veracruz, Ver., a 17 de septiembre de 2026.
Oficio: DOPDU/DU/FR/RECO/011/2026.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en calle Alacio Pérez No. 1273 de la Fusión de los Lotes 9, 10, 11 y 136 de la Manzana 107 catastral, entre avenida la Fragua y la avenida Salvador Díaz Mirón en la colonia Centro, en el Municipio de Veracruz, Ver.

CONSTRUCTORA HERNÁNDEZ CHAZARO, S.A.P.I. DE C.V.
C. FLAVIO SERGIO HERNÁNDEZ CHÁZARO
REPRESENTANTE LEGAL
PRESENTE:

La que suscribe Maestra 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 uno de enero del dos mil veintiséis, debidamente expedido por la Dra. Rosa Hernández Espejo Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., 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 Libre de Veracruz de Ignacio de la Llave, le informo lo siguiente:

En atención a su solicitud multitrámite ingresada por ventanilla única el 17 de septiembre del presente año, donde solicita el trámite de **Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** del inmueble ubicado en calle Alacio Pérez No. 1273 de la Fusión de los Lotes 9, 10, 11 y 136 de la Manzana 107 catastral, entre avenida la Fragua y la avenida Salvador Díaz Mirón en la colonia Centro, en el Municipio de Veracruz, Ver., signado por el C. Flavio Sergio Hernández Cházaro; en su carácter de representante legal de Constructora Hernández Cházaro, S.A.P.I. de C.V., y considerando:

PRIMERO. El predio objeto de la presente, se acredita con copia simple de la escritura número [redacted] de fecha [redacted], pasado ante la fe del licenciado Rafael Darío Valverde Elías, titular de la Notaría Pública número [redacted] de esta [redacted] demarcación notarial e inscrita de forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [redacted], Volumen [redacted], de la Sección [redacted] de fecha [redacted], en donde se hace constar *"…**I. LA FUSIÓN DE PREDIOS** que otorga la persona moral denominada **CONSTRUCTORA HERNÁNDEZ CHÁZARO, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por la señora Beatriz Jácome Castro en su carácter de Apoderada Legal.*

*II. LA rectificación de superficie, medidas y colindancias de un inmueble que otorga la persona moral denominada **CONSTRUCTORA HERNÁNDEZ CHÁZARO, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE,** representada en este acto por la señora Beatriz Jácome Castro en su carácter de Apoderado Legal…"*

SEGUNDO. Que presenta original del certificado de libertad de gravamen de fecha 29 de junio de 2026, con la descripción del bien: *"…LA FUSIÓN DE LA CASA MARCADA CON EL NÚMERO 1263, Y TERRENO EN QUE ESTÁ CONSTRUIDA QUE ES EL LOTE NUEVE, LA CASA MARCADA CON EL NÚMERO 1287 Y TERRENO EN QUE ESTA CONSTRUIDA QUE ES EL LOTE DIEZ, EL TERRENO MARCADO CON LOS NÚMEROS 1295 Y 1299, TODOS ELLOS DE LA CALLE ALACIO PÉREZ Y LOTE DE TERRENO NÚMERO 136 DE LA CERRADA FRANCISCO XAVIER MINA Y CONSTRUCCIONES EN EL EXISTENTE, ZONA CENTRO, DEL MPIO. DE VERACRUZ, VER…"* el bien inmueble antes descrito reporta a la fecha el siguiente gravamen *"…NOTA #2.- HIPOTECA POR $42,338,400.00 CELEBRADO CON BBVA MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA*

H. Ayuntamiento de la Ciudad y Puerto de Veracruz.
Grijalva 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

[redacted] Eliminados 01 renglones. Fundamento legal en el artículo 116 de la LGTAIP; Artículo 3 Fracción XXXIII; 11 Fracción VII; 60, 65, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículos 3 Fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia. LGMCD, así como la elaboración de Versiones Públicas en sus Artículos Noveno, Trigésimo Octavo, Trigésimo Noveno emitidos por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos (Datos de resgistro estatal (fecha y número de instrumento,número de INE))

MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO, VÉASE #9889 VOL. 495 SEC.2A. DEL 09/12/2025. E.R.P…"

TERCERO. Que presenta copia simple del pago del impuesto predial del presente ejercicio fiscal con cuenta catastral [redacted] del inmueble ubicado en Alacio Pérez No. 1263, 1287, 1295, 1299 y Priv. De Mina No. 51 Centro, a nombre de CONSTRUCTORA HERNÁNDEZ CHÁZARO S.A. PROM. DE INVERSIÓN DE C.V.

CUARTO. Que presenta copia simple de licencia de uso de suelo con folio DOPDU/SDDU/OT/US/0338/2026 de fecha 09 de junio de 2026, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, para *"…el predio ubicado en calle Alacio Pérez, en la fusión de la casa 1263, edificada en el lote 9; la casa 1287, edificada en el lote 11, y la casa 1273, edificada em el lote 10; y los terrenos 1295 y 1299, y el lote 136 de la cerrada Francisco Xavier Mina, perteneciente a la colonia Centro en la ciudad de Veracruz, Ver., es compatible y apto para el fin solicitado, adema de ser funcionalmente eficiente razón de ubicarse en la zona de consolidación urbana; específicamente para la ocupación de* ***USO HABITACIONAL; 32 DEPARTAMENTOS (4 TORRES DE 2 VIVIENDAS POR PLANTA DISTRIBUIDAS EN 4 NIVELES)****; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo* ***(COS) de hasta 80%*** *y un Coeficiente de Utilización de Suelo* ***(CUS) hasta de 400%*** *equivalente a* ***5 niveles máximo de construcción (planta baja y cuatro niveles)****…"*

QUINTO. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcción autorizados con folio CURB/0200/2026 de fecha 20 de julio de 2026, con vigencia de un año, expedida por la Dirección de Obras Pública y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., del predio ubicado en calle Alacio Pérez No. 1273 de la Fusión de los Lotes 9, 10, 11 y 136 de la Manzana 107 catastral, entre avenida la Fragua y la avenida Salvador Díaz Mirón en la colonia Centro, en el Municipio de Veracruz, Ver., destinado a 32 departamentos (4 torres de 2 viviendas por planta distribuidas en 4 niveles), con una superficie total de construcción de 2,468.48 m2.

SEXTO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio A-7374/25 de fecha 04 de septiembre de 2026 con vigencia de un año, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., con la ubicación en avenida Alacio Pérez, Fusión de los L-9, 10, 11 y 136 de la Manzana 107 catastral de la Zona Centro, con número oficial 1273.

SÉPTIMO. Que presenta original de la memoria descriptiva de la construcción del condominio "Conjunto Habitacional Edificio Génesis", ubicado en calle Alacio Pérez No. 1273, colonia Centro en el municipio de Veracruz, Ver., avalada y revisada por perito responsable el arquitecto Alejandro José González Ruíz, con cédula profesional 2284365 y registro municipal PRO-GORA-233-21, que contiene los croquis del condominio, así como áreas privativas, comunes y cuadro de indivisos, que es signada con responsabilidad de los propietarios y perito responsable.

OCTAVO. Que presenta original del reglamento del "Condominio Génesis", ubicado en el Municipio de Veracruz, Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, el cual se encuentra constituido por 32 (treinta y dos) unidades privativas destinadas exclusivamente a uso habitacional, así como los bienes, instalaciones y áreas de uso común que lo integran, firmado por el C. Flavio Sergio Hernández, en su carácter de representante legal de la persona moral CONSTRUCTORA

[redacted]Eliminados 13 renglones. Fundamento legal en el artículo 116 de la LGTAIP; Artículo 3 Fracción XXXIII; 11 Fracción VII; 60, 65, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículos 3 Fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia. LGMCD, así como la elaboración de Versiones Públicas en sus Artículos Noveno, Trigésimo Octavo, Trigésimo Noveno emitidos por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos (Datos de resgistro estatal (fecha y número de instrumento,número de INE))

H. Veracruz, Ver., a 17 de septiembre de 2026.
Oficio: DOPDU/DU/FR/RECO/011/2026.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en calle Alacio Pérez No. 1273 de la Fusión de los Lotes 9, 10, 11 y 136 de la Manzana 107 catastral, entre avenida la Fragua y la avenida Salvador Díaz Mirón en la colonia Centro, en el Municipio de Veracruz, Ver.

HERNÁNDEZ CHÁZARO, S.A.P.I DE C.V., del inmueble que nos ocupa y que contiene el conjunto de normas de observancia obligatoria para los condóminos y posesionarios de un condominio.

NOVENO. Que presenta original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por el perito responsable la arquitecta Irma Patricia Alarcón Contreras, con cédula profesional 09089617 y registro municipal PRO-AACI-212-19, certificada ante el licenciado Rafael Darío Valverde Elías, titular de la Notaría Pública número [redacted] de la [redacted] demarcación notarial del Estado con residencia en el municipio de Medellín de Bravo, Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, quedando asentado bajo el acta número [redacted], del tomo [redacted], de fecha [redacted]

DÉCIMO. Que presenta original de avalúo de la construcción del inmueble ubicado en calle Alacio Pérez No. 1273, fusión de los lotes 9, 10, 11 y 136 entre avenida La Fragua y avenida Salvador Díaz Mirón, de la Manzana 107, en la colonia Centro en el municipio de Veracruz, Ver., elaborado por el arquitecto Alejandro José González Ruíz, con número de registro de especialidad CED.PROF. 3508656.

UNDÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 3167373 de fecha 7 de septiembre de 2026, con línea de validación 0603167373CMDFKJ, por un importe de $3,291,748.00 (TRES MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.), emitida por SOFIMEX, INSTITUCIÓN DE GARANTÍAS, S.A., para *"...LA CORRECTA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS, RESPONDER DE LOS VICIOS OCULTOS Y LA BUENA CALIDAD DE LOS MATERIALES EMPLEADOS EN LAS MISMAS, DERIVADAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE ALACIO PÉREZ NÚMERO 1273, FUSIÓN DE LOS LOTES 09, 10,11 Y 136 ENTRE LA AVENIDA LA FRAGUA Y LA AVENIDA SALVADOR DÍAZ MIRÓN, DE LA MANZANA 107 CATASTRAL, DESTINADO A 32 DEPARTAMENTOS (4 TORRES DE 2 VIVIENDAS POR PLANTA DISTRIBUIDAS EN 4 NIVELES), CON UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN TOTAL DE 2,468.48 METROS CUADRADOS, EN LA COLONIA ZARAGOZA, EN EL MUNICIPIO DE VERACRUZ, VER..."*

DUODÉCIMO. Que presenta copia simple del instrumento número [redacted] de fecha [redacted] pasado ante la fe del licenciado Rafael Darío Valverde Elías, titular de la notaría pública número [redacted] de esta [redacted] demarcación notarial e inscrita en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio mercantil electrónico [redacted] de fecha [redacted] de [redacted], en donde se hace constar *"...**LA PROTOCOLIZACIÓN DE UN ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS** de la persona moral denominada: **CONSTRUCTORA HERNÁNDEZ CHÁZARO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que realizo a solicitud del señor FLAVIO SERGIO HERNÁNDEZ CHÁZARO, en su carácter de Delegado Especial..."*; y que en el capítulo de los Transitorios señala:

***"...SEGUNDA**. - La sociedad estará administrada por un **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN** conformado de la siguiente forma:*
Presidente: Flavio Sergio Hernández Cházaro.
Secretario: María Cristina Hernández Cházaro.
Tesorero Beatriz Jácome Castro.

H. Ayuntamiento de la Ciudad y Puerto de Veracruz.
Grijalva 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

[redacted]Eliminados 04 renglones. Fundamento legal en el artículo 116 de la LGTAIP; Artículo 3 Fracción XXXIII; 11 Fracción VII; 60, 65, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículos 3 Fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia. LGMCD, así como la elaboración de Versiones Públicas en sus Artículos Noveno, Trigésimo Octavo, Trigésimo Noveno emitidos por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos (Datos de resgistro estatal (fecha y número de instrumento,número de INE))

H. Veracruz, Ver., a 17 de septiembre de 2026.
Oficio: DOPDU/DU/FR/RECO/011/2026.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en calle Alacio Pérez No. 1273 de la Fusión de los Lotes 9, 10, 11 y 136 de la Manzana 107 catastral, entre avenida la Fragua y la avenida Salvador Díaz Mirón en la colonia Centro, en el Municipio de Veracruz, Ver.

*Los señores **FLAVIO SERGIO HERNÁNDEZ CHÁZARO** y **MARÍA CRISTINA HERNÁNDEZ CHÁZARO** en su carácter de PRESIDENTE y SECRETARIO del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, respectivamente gozarán sin limitación alguna de todas las facultades contenidas en la cláusula **TRIGÉSIMO SÉPTIMA** de las bases sociales, mismas que podrán ejercer de manera **conjunta o separada**…"*

DECIMOTERCERO. Que presenta original del escrito de fecha 7 de agosto de 2026, donde el C. Flavio Sergio Hernández Cházaro, en su carácter de representante legal de la persona moral Constructora Hernández Cházaro S.A.P.I. de C.V., otorga poder simple a la C. Alejandra Sierra Elvira, para que a su nombre *"…solicite el trámite de **Monto de Fianza**, del inmueble ubicado en calle Alacio Pérez #1273 entre Díaz Mirón y la Fragua lote número: 9-10-11 y 136 manzana 107 col. centro…"* firmando como testigos la C. María José Cano Utrera y la C. Roxana Hernández Quevedo.

DECIMOCUARTO. Que presenta copia simple de la constancia de término de obra con número de oficio DOPDU/SDDU/CURB/TO-059/2026 de fecha 11 de agosto de 2026, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., para el inmueble ubicado en Alacio Pérez No. 1273, Zona Centro, destinado para 32 departamentos (4 torres de 2 viviendas por planta distribuidas en 4 niveles).

DECIMOQUINTO. Que presenta copia simple de identificación del C. Flavio Sergio Hernández Cházaro con número [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOSEXTO. Que presenta copia simple de identificación oficial de la C. Alejandra Sierra Elvira, con número [redacted], expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOSÉPTIMO. Que presenta copia simple de identificación oficial de la C. María José Cano Utrera, con número [redacted], expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOCTAVO. Que presenta copia simple de identificación oficial de la C. Roxana Hernández Quevedo, con número [redacted], expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMONOVENO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20260915/51/00021 de fecha 15 de septiembre de 2026.

Con base a lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en otorgar la presente

CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Con fundamento en los artículos 10, 12, 21, 22 de la Ley número 541 que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 132, 133, 134, 135, y 136 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

La Escritura Pública de la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, deberá contener y cumplir con las fracciones que le correspondan del artículo 21 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, mismas que de manera enunciativa mas no limitativa, se citan a continuación:

I. La ubicación, superficie y colindancias del predio que correspondan al condominio.

H. Ayuntamiento de la Ciudad y Puerto de Veracruz.
Grijalva 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

H. Veracruz, Ver., a 17 de septiembre de 2026.
Oficio: DOPDU/DU/FR/RECO/011/2026.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en calle Alacio Pérez No. 1273 de la Fusión de los Lotes 9, 10, 11 y 136 de la Manzana 107 catastral, entre avenida la Fragua y la avenida Salvador Díaz Mirón en la colonia Centro, en el Municipio de Veracruz, Ver.

II. Los datos de identificación de las licencias, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes para la realización del condominio.
IV. La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas, superficies y colindancias, así como los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan.
VI. El valor nominal que, para efectos de esta Ley, se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total del condominio.
IX. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, sus usos y los datos que permitan su plena identificación.
X. Los datos de identificación de la fianza de garantía, para responder de los vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones, en su caso.
XI. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determinen las respectivas asambleas o el consejo para el mantenimiento, operación y administración del condominio, del conjunto urbano condominal o del condominio concesionado, según corresponda; y
XII. Los casos y condiciones en que puede ser modificada la escritura constitutiva.
XIII. Al apéndice del protocolo de la escritura pública se agregarán certificados por fe de Notario Público, los planos generales y particulares, así como el reglamento interior del condominio, y el general y el de construcción debidamente autorizados.

El presente acto de autoridad deberá de exhibirse en original o copia certificada por Notario Público, ante las dependencias o entidades en las que se realicen trámites posteriores.

Sin otro particular por el momento, quedo de Usted.

ATENTAMENTE

VERACRUZ CIUDAD HEROIC4 2026 2029 DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

MTRA. ANA ISABEL MARTÍNEZ TORRES
DIRECTORA DE OBRAS PUBLICAS Y DESARROLLO URBANO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
AUTORIZÓ

VERACRUZ CIUDAD HEROIC4 2025 - 2029 SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

MTRO. ORLANDO MARTÍNEZ HERNÁNDEZ
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO
VoBo.

VERACRUZ CIUDAD HEROIC4 2026 - 2029 COORDINACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS

ARQ. JOSÉ MIGUEL MÉNDEZ MENDEZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS
ELABORÓ

FOLIO CTL No.122/2026
c.c.p.- Archivo/Minuta
AIMT/OMH/JMMM/JSGG

H. Ayuntamiento de la Ciudad y Puerto de Veracruz.
Grijalva 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