



000162

H. Veracruz, Ver., a 24 de abril de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/135/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en avenida Ricardo Flores Magón Lote 6 y 7 fracción "B" de la Mza. 1 en la col. Ignacio Zaragoza en el Municipio de Veracruz, Ver.

**INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA BIARMOL, S.A. DE C.V.**  
**C. MARÍA DEL ROSARIO SUAYERZA LAGUNES,**  
**REPRESENTANTE LEGAL**  
**INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ALMEBO, S.A. DE C.V.**  
**C. JUAN BOSCO PÉREZ ACASUSO,**  
**REPRESENTANTE LEGAL**  
**P R E S E N T E**

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 del 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 Libre de Veracruz de Ignacio de la Llave, le informo lo siguiente:

En atención a su solicitud multitrámite ingresada por ventanilla única, donde solicita el trámite de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio del predio ubicado en avenida Ricardo Flores Magón número 717 fracción "B" deducida de los lotes de terreno 6 y 7 de la manzana 1 del cuartel 15, entre las calles de Ignacio de la Llave y Tuero Molina en la colonia Zaragoza en el Municipio de Veracruz, Ver., signado por el señor Juan Bosco Pérez Acasuso, en su carácter de representante legal de la persona moral Inmobiliaria y Constructora Biarmol, S.A. de C.V. e Inmobiliaria y constructora Almebo, S.A. de C.V., y considerando:

PRIMERO. El predio objeto de la presente, se acredita con copia simple del contrato de compraventa a favor de Inmobiliaria y Constructora Biarmol, S.A. de C.V. e Inmobiliaria y Constructora Almebo, S.A. de C.V., mediante instrumento notarial número [REDACTED] de fecha [REDACTED] pasada ante la fe del licenciado Rafael Darío Valverde Elías, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial e inscripto en forma definitiva bajo el número [REDACTED] a fojas [REDACTED] del volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED]

SEGUNDO. Que presenta copia simple del certificado de libertad de gravamen de fecha 27 de marzo de 2024 con la descripción del bien fracción B, deducida de los lotes de terreno número 6 y 7 de la manzana 1 del cuartel 15 de la avenida Ricardo Flores Magón de la Colonia Zaragoza de esta ciudad de Veracruz con superficie de 544.78 m<sup>2</sup>.

TERCERO. Que presenta copia simple del pago del impuesto predial del presente ejercicio fiscal con cuenta catastral [REDACTED]



H. Veracruz, Ver., a 24 de abril de 2024.  
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/135/2024.  
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en avenida Ricardo Flores Magón Lote 6 y 7 fracción "B" de la Mza. 1 en la col. Ignacio Zaragoza en el Municipio de Veracruz, Ver.

CUARTO. Que presenta copia simple de licencia de uso de suelo con folio DOPDU/SDDU/OT/US/0160/2022 de fecha 17 de mayo de 2022, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., donde se autoriza específicamente para la ocupación de uso habitacional: 12 departamentos en condominio, señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 70% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 350% equivalente a 5 niveles máximos de construcción (planta baja y cuatro niveles).

QUINTO. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcción autorizados con número de folio CURB/0267/2022 de fecha 17 de junio de 2022 con vigencia de un año, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., con ubicación de la obra en avenida Ricardo Flores Magón número 717 lote 6 y 7 fracción "B" de la manzana 1 entre las calles de Ignacio de la Llave y Tuero Molina en la colonia Ignacio Zaragoza, donde se autorizan 12 departamentos en condominios en planta baja y 3 niveles, con 12 cajones de estacionamiento y con una superficie de construcción autorizada de 981.20 m<sup>2</sup>.

SEXTO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio A-0395/22 de fecha 31 de marzo de 2022 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 Ricardo Flores Magón, lote 6 y 7 fracción "B" de la manzana 1 en la colonia Zaragoza, con número oficial asignado 717.

SÉPTIMO. Que presenta copia simple de la constancia de término de obra con número de oficio DOPDU/SDDU/CURB/TO-279/2024 de fecha 13 de marzo de 2024, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., para el inmueble ubicado en avenida Ricardo Flores Magón número 717 entre Ignacio de la Llave y Tuero Molina en la colonia Ignacio Zaragoza, con destino a 12 departamentos en condominio, planta baja y 3 niveles.

OCTAVO. Que presenta original de la memoria descriptiva del inmueble ubicado en avenida Ricardo Flores Magón número 717 fracción "B" deducida de los lotes de terreno 6 y 7 de la manzana 1 del cuartel 15, entre las calles de Ignacio de la Llave y Tuero Molina en la colonia Zaragoza en el Municipio de Veracruz, Ver., avalada por perito responsable de obra el ingeniero Carlos Aurelio Caballero Prieto, que se identifica con cédula profesional 820512 y registro municipal PCRO-EST-CAPC-005-11, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., que contiene los croquis del condominio, así como áreas privativas, comunes y cuadro de indivisos, que se asignan con responsabilidad de los propietarios y perito responsable.

NOVENO. Que presenta original del reglamento del condominio y administración firmado por el representante legal de Inmobiliaria y Constructora ALMEBO, S.A. de C.V., el C. Juan Bosco Pérez Acasuso.



000163

H. Veracruz, Ver., a 24 de abril de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/135/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en avenida Ricardo Flores Magón Lote 6 y 7 fracción "B" de la Mza. 1 en la col. Ignacio Zaragoza en el Municipio de Veracruz, Ver.

DÉCIMO. Que presenta original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por el perito responsable ingeniero Carlos Aurelio Caballero Prieto, que se identifica con cédula profesional 820512 y registro municipal PCRO-EST-CAPC-005-11, certificada ante el licenciado Rafael Darfo Valverde Elías, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la [REDACTED] demarcación notarial, mediante acta [REDACTED] del libro [REDACTED] de fecha [REDACTED].

UNDÉCIMO. Que presenta copia simple del avalúo de la construcción elaborado y signado por un profesional valuador, el ingeniero civil Bertha Marfa Estévez Garrido, con número de cédula de especialidad en valuación número 2511193.

DUODÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 2904272 de fecha 02 de abril de 2024, emitida por SOFIMEX, INSTITUCIÓN DE GARANTÍAS, S.A., por un importe de \$1 171,457.28 (UN MILLÓN CIENTO SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 28/100 M.N.), para responder por los vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones en su caso, a favor del Municipio de Veracruz, Ver.

DECIMOTERCERO. Que presenta copia contrato de sociedad mercantil, para la constitución, organización, funcionamiento y poder legal de "Inmobiliaria y constructora "Almebo, S.A. de C.V.", mediante escritura número [REDACTED] de fecha [REDACTED] ante la fe del licenciado Rafael de la Huerta Manjarrez, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la [REDACTED] Notarial e inscrito en forma definitiva bajo el folio mercantil electrónico [REDACTED] de fecha de registro [REDACTED].

DECIMOCUARTO. Que presenta copia de identificación oficial del representante legal de Inmobiliaria y constructora Biarmol, S.A. de C.V. e Inmobiliaria y constructora Almebo, S.A. de C.V., a nombre de Juan Bosco Pérez Acasuso con número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOQUINTO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 20240424/15/00019 de fecha 24 de abril de 2024.

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 de la Ley número 541 que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 4 fracción I inciso i), j), s), 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:



H. Veracruz, Ver., a 24 de abril de 2024.  
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/135/2024.  
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en avenida Ricardo Flores Magón Lote 6 y 7 fracción "B" de la Mza. 1 en la col. Ignacio Zaragoza en el Municipio de Veracruz, Ver.

- I. La ubicación, superficie y colindancias del predio que correspondan al condominio.
- II. Los datos de identificación de las licencias, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes para la realización del condominio.
- III. Especificar las vías, bienes, áreas generales de uso común, sus medidas y colindancias, así como los usos y datos que permitan su plena identificación.
- 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.
- V. 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.
- VI. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, sus usos y los datos que permitan su plena identificación.
- VII. 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.
- VIII. Los casos y condiciones en que puede ser modificada la escritura constitutiva.
- IX. 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, apegado a lo dispuesto a la fracción VIII, del artículo 21 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.
- X. 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

ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ  
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO  
DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ, VER.



MTRA. MARÍA GUADALUPE HERNÁNDEZ YAÑEZ  
COORDINADORA DE FRACCIONAMIENTOS

C.c.p.- archivo/minuta.  
JCTS/MGHY/JSCG

Calle Juan de Grijalva No. 34  
Fracc. Reforma Veracruz, Ver  
229 200 22 4  
veracruzmunicipio.gob.mx

4 de 4