



H. Veracruz, Ver., a 03 de julio de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/204/2025.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado avenida Virgilio Uribe No. 765 fracción del lote 2, manzana 45 Zona 1, esquina Francisco I. Madero en el Ejido El Coyol.

COMALGO CONSTRUCTORES, S.A. DE C.V.

C. EDGAR CRUZ VERA

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 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 el 03 de julio del presente año, donde solicita el trámite de **Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** del predio ubicado en avenida Virgilio Uribe No. 765 fracción del lote 2, manzana 45 Zona 1, esquina Francisco I. Madero en el Ejido El Coyol, signado por el C. Edgar Cruz Vera en su carácter de representante legal de Comalgo Constructores, S.A. de C.V., y considerando:

PRIMERO. Que presenta copia simple de la escritura número 42,513 de fecha 10 de marzo de 2023, pasada ante la fe del licenciado Francisco Samuel Arias González, titular de la Notaría Pública número 28 de la décimo séptima Demarcación Notarial e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 3111, Volumen 156 de la Sección Primera de fecha 11 de abril de 2023, en el cual se hace constar "...EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran, por una parte el señor JOSÉ FERNANDO MACHORRO VIÑAS, en su carácter de "VENDEDOR", y por la otra parte, COMALGO CONSTRUCTORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en su carácter de "COMPRADORA", representada por la tesorera del Consejo de Administración: la empresa ALVAGLEZ CONSULTORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada a su vez, por su apoderada general la señora VERÓNICA GONZÁLEZ SALAS..."

SEGUNDO. Que presenta copia simple de la escritura número 42,518 de fecha 17 de marzo de 2023, pasada ante la fe del licenciado Francisco Samuel Arias González, titular de la Notaría Pública número 28 de la décimo séptima Demarcación Notarial e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 3112, Volumen 156 de la Sección Primera de fecha 11 de abril de 2023, en el cual se hace constar "...la rectificación de superficie, medidas perimetrales de la fracción del lote de terreno número dos, de la





H. Veracruz, Ver., a 03 de julio de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/204/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado avenida Virgilio Uribe No. 765 fracción del lote 2, manzana 45 Zona 1, esquina Francisco I. Madero en el Ejido El Coyol.

manzana cuarenta y cinco, de la zona uno, el ejido El Coyol, municipio de Veracruz, Ignacio de la Llave que otorga la empresa COMALGO CONSTRUCTORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por la tesorera del Consejo de Administración: la empresa ALVAGLEZ CONSULTORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada a su vez, por su apoderada general la señora VERÓNICA GONZÁLEZ SALAS...

TERCERO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen de fecha 19 de mayo de 2025 con la descripción del inmueble "...FRACCIÓN DEL LOTE NÚMERO 2, DE LA MANZANA 45, DE LA ZONA 1, DEL EJIDO EL COYOL, DE ESTA CIUDAD DE VERACRUZ CON UNA SUPERFICIE DE 1174.77 M2...", en el que se informa que el bien inmueble antes descrito se encuentra a la fecha libre de gravamen.

CUARTO. Que presenta copia simple de la licencia de uso de suelo con número de oficio DOPDU/SDDU/OT/US/1593/2024 de fecha 15 de marzo de 2024, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, donde se autoriza con carácter de positivo, específicamente para el predio ubicado en "...avenida Virgilio Uribe número 765 esquina calle Francisco I. Madero, fracción del lote 02, manzana 45, zona 1 perteneciente a la colonia Ejido El Coyol 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 HABITACIONAL: 24 DEPARTAMENTOS EN CONDOMINIO; señalando un Coeficiente de Ocupación de 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)...**"

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

SEXTO. Que presenta copia simple de Licencia de Construcción con folio CURB/1720/2025 de fecha 13 de febrero de 2025, expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., del predio ubicado en avenida Virgilio Uribe No. 765 fracción del lote 2, manzana 45 Zona 1, esquina Francisco I. Madero en el Ejido El Coyol, destinado a 24 departamentos en condominio en planta baja y 3 niveles, con una superficie total de construcción autorizada de 2,191.42 m2.

SÉPTIMO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial, con folio A-4922/24 de fecha 07 de agosto de 2024, 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 Virgilio Uribe, fracción del lote 2, manzana 45 Zona 1, en el ejido El Coyol con número oficial asignado 765.





H. Veracruz, Ver., a 03 de julio de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/204/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado avenida Virgilio Uribe No. 765 fracción del lote 2, manzana 45 Zona 1, esquina Francisco I. Madero en el Ejido El Coyol.

OCTAVO. Que presenta original de la memoria descriptiva para constituir el condominio en el inmueble ubicado en avenida Virgilio Uribe y corresponde a una fracción del lote 2, manzana 45 Zona 1, con número oficial 765 en la colonia ejido El Coyol, avalada por el ingeniero Usiel García Antonio con número de cédula profesional 3902618 y registro municipal PRO-GAAU-072-11.

NOVENO. Que presenta original del reglamento interior del condominio y administración firmado basado en la Ley No. 541 que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave (conjunto de normas de observancia obligatoria para los condóminos y poseionarios de un condominio) firmado por el c. Edgar Cruz Vera, representante legal de Comalgo Constructores, S.A. de C.V.

DÉCIMO. Que presenta original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por el perito responsable el ingeniero Usiel García Antonio con número de cédula profesional 3902618 y registro municipal PRO-GAAU-072-11, certificada ante la licenciada Guadalupe Vázquez Mendoza, titular de la Notaría Pública número 26, de la décimo séptima Demarcación Notarial, mediante acta número 35,746 del Libro 487 de fecha 20 de junio de 2025.

UNDÉCIMO. Que presenta original de avalúo de la construcción del inmueble ubicado en avenida Virgilio Uribe No. 765, fracción del lote 2 esquina Francisco I. Madero en el Ejido El Coyol, elaborado por el arquitecto Alejandro José González Ruiz como perito valuador con cédula profesional 3508656.

DUODÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 25A25044 de fecha 25 de junio de 2025, emitida por Dorama, Institución de Garantías, S.A., por un importe de \$2,062,500.00 (DOS MILLONES SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) y con línea de validación 1800 025A 4209 7536, 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 simple del instrumento público número 23,223 de fecha 28 de agosto de 2019, pasada ante la fe del licenciado Edgar Jacobo Rodríguez Kerbert, titular de la Notaría Pública número tres de esta décimo séptima demarcación notarial e inscrito en el Registro Público de Comercio bajo el folio mercantil 2019076065 de fecha 17 de septiembre de 2019, en donde se hace constar el contrato de sociedad mercantil, que bajo la denominación de COMALGO CONSTRUCTORES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE que otorgan los señores Félix Rafael Malpica Jiménez, Lui Collado Lara, las empresas ALVAGLEZ CONSULTORES, S.A. DE C.V. representada por su Administrador Único señor Jesús Enrique Gómez Reyes, la cual formalizan y que en el apartado de ACCIONISTAS en la fracción VI se otorga poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración a favor del señor Edgar Cruz Vera.



DECIMOCUARTO. Que presenta copia simple de identificación oficial del representante legal de COMALGO CONSTRUCTORES, S.A. DE C.V., el C. Edgar Cruz Vera con número 4826081034861, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOQUINTO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 20250702/23/00012 de fecha 02 de julio de 2025.

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 y 23 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.
- 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.

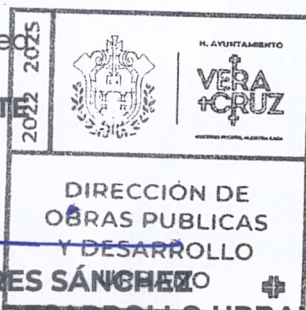


- XIII. Al apéndice del protocolo de la escritura pública se agregarán certificados por fe de Notario Público, los planos generales y particulares, así como el reglamento interior del condominio, y el general y el de construcción debidamente autorizados.

El presente acto jurídico de autoridad se expide en 2-dos- tantos originales, resguardándose uno de ellos en el archivo de esta Dirección; asimismo el presente deberá ser transcrito en la escritura e inscribirse íntegramente en los cuerpos de los testimonios de escritura pública que en su oportunidad se formulen, y exhibirse en original o en copia certificada por esta autoridad o por Notario Público, ante las dependencias o entidades en las que se realicen trámites posteriores.

Sin otro particular por el momento, quedo de Ustedes

ATENTAMENTE



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

MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

LIC. ANÍBAL MATURANO RAMÍREZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS

