



H. Veracruz, Ver., a 24 de febrero de 2026. 000195
Oficio: DOPDU/DU/FR/RECO/002/2026.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en Av. 16 de septiembre No. 1255, Fusión del L-1 y Fracc. del L-2, Manzana 5 en la colonia Ricardo Flores Magón en el Municipio de Veracruz, Ver.

**IMPULSORA DE INMUEBLES DEL PUERTO, S.A. DE C.V.
C. ROLANDO REYES KURI
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 27 de febrero del presente año, donde solicita el trámite de **Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** del inmueble ubicado en avenida 16 de septiembre No. 1255, fusión del lote 1 y fracción del lote 2, de la manzana 5, en la esquina de Juan Barragán en la colonia Ricardo Flores Magón en el Municipio de Veracruz, Ver., signado por el C. Rolando Reyes Pérez Kuri, en su carácter de representante legal de la persona moral Impulsora de Inmuebles del Puerto, S.A. 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], pasada ante la fe del licenciado Gerardo Gil Lastra, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial de la ciudad de Veracruz 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 el que se hace constar el contrato de compraventa, que celebran el señor José Aurelio Cadiñanos Pereda, en su carácter de "Vendedor", e impulsora de Inmuebles del Puerto, S.A. de C.V., en su carácter de "Compradora", representada por el señor Rolando Reyes Kuri.

SEGUNDO. Que presenta copia simple de la escritura número [REDACTED] de fecha [REDACTED], pasada ante la fe del licenciado Gerardo Gil Lastra, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] y [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial, de la ciudad de Veracruz 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 que Impulsora de Inmuebles del Puerto, S.A. de C.V., representada por el señor Jesús Enrique Gómez Reyes, fusiona, en una sola unidad topográfica el lote número uno, manzana cinco, cuartel décimo tercero de la colonia Ricardo Flores Magón, con una superficie de 281.25m² y fracción del lote número dos, manzana cinco, cuartel décimo tercero de la colonia Ricardo Flores Magón con superficie de 89.55 m², los cuales la fusionarse forman en conjunto una sola unidad topográfica con superficie total de 370.80 m².

TERCERO. Que presenta copia simple del certificado de libertad de gravamen de fecha 16 de enero de 2026, con la descripción del bien: "...**LOTES DE TERRENO NÚMERO 1 Y 2, DE LA MANZANA 5, CUARTEL TERCERO DE LA COLONIA RICARDO FLORES MAGÓN DE ESTA CIUDAD DE VERACRUZ CON SUPERFICIE DE 370.80 M²...**" el bien inmueble antes descrito se encuentra a la fecha libre de gravamen.



**VERA
CRUZ**
CIUDAD HEROICA

H. Veracruz, Ver., a 24 de febrero de 2026. 000195
Oficio: DOPDU/DU/FR/RECO/002/2026.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en Av. 16 de septiembre No. 1255, Fusión del L-1 y Fracc. del L-2, Manzana 5 en la colonia Ricardo Flores Magón en el Municipio de Veracruz, Ver.

CUARTO. Que presenta copia simple del pago del impuesto predial del presente ejercicio fiscal con cuenta catastral [REDACTED] del inmueble ubicado en avenida 16 de septiembre No. 1255, fusión del lote 1 y fracción del lote 2, de la manzana 5, en la esquina de Juan Barragán en la colonia Ricardo Flores Magón en el Municipio de Veracruz, Ver.

QUINTO. Que presenta copia simple de licencia de uso de suelo con folio DOPDU/SDDU/OT/US/2140/2025 de fecha 22 de enero de 2025, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, donde se otorga específicamente para la ocupación de **"...USO HABITACIONAL: 11 DEPARTAMENTOS EN CONDOMINIO; señalando 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) ..."**

SEXTO. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcción autorizados con folio CURB/1901/2025 de fecha 26 de junio de 2025, 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 avenida 16 de septiembre No. 1255, Fusión del L-1 y Fracción del L-2, de la Manzana 5, esquina Juan Barragán en la colonia Ricardo Flores Magón en el municipio de Veracruz, Ver., destinado a 11 departamentos en condominio, planta baja y tres niveles, con una superficie total de construcción de 1,053.60 m².

SÉPTIMO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio A-4987/24 de fecha 13 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 16 de septiembre, Fusión del L-1 y Fracción del L-2, de la Manzana 5 en la colonia Ricardo Flores Magón, con número 1255.

OCTAVO. Que presenta original de la memoria descriptiva de la construcción del edificio de apartamentos ubicados en calle 16 de septiembre No. 1255 en la colonia Flores Magón de la Fusión del L-1 y Fracción del L-2, de la Manzana 5, avalada y revisada por perito responsable el arquitecto Román Ulises Méndez Álvarez, con cédula profesional 11322000 y registro municipal PRO-MXAR-261-24, 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.

NOVENO. Que presenta original del reglamento del condominio ubicado en la calle 16 de septiembre esquina Juan Barragán No. 1255 en la colonia Ricardo Flores Magón en el municipio de Veracruz, Ver., firmado por el C. Rolando Reyes Pérez Kuri, en su carácter de representante legal de la persona moral Impulsora de Inmuebles del Puerto, S.A. de C.V., del inmueble que nos ocupa y que contiene el conjunto de normas de observancia obligatoria para los condóminos y poseedores de un condominio.

DÉCIMO. Que presenta original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por el perito responsable el arquitecto Román Ulises Méndez Álvarez, con cédula profesional 11322000 y registro municipal PRO-MXAR-261-24, certificada ante el licenciado Jorge Tiburcio Domínguez, titular de la Notaria Pública número treinta y ocho de la décimo séptima Demarcación Notarial, quedando asentado bajo el acta número 4,527 de fecha 4 de diciembre de 2025.



H. Veracruz, Ver., a 24 de febrero de 2026.
Oficio: DOPDU/DU/FR/RECO/002/2026.

000196

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en Av. 16 de septiembre No. 1255, Fusión del L-1 y Fracc. del L-2, Manzana 5 en la colonia Ricardo Flores Magón en el Municipio de Veracruz, Ver.

UNDÉCIMO. Que presenta original de avalúo de la construcción del inmueble ubicado en avenida 16 de septiembre No. 1255 esquina con la calle Juan Barragán, Fusión del Lote 1 y Fracción del Lote 2, Manzana 5, del edificio denominado "Condominio Astilleros", en la colonia Ricardo Flores Magón, elaborado por el perito el licenciado Enrique Odín Albarrán Loza, con cédula profesional 9603105, con especialidad en valuación inmobiliaria e industrial.

DUODÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 8059-01928-6 de fecha 15 de diciembre de 2025, con línea de validación I1377SMCS26, por un importe de \$1,388,308.70 (UN MILLÓN TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS OCHO PESOS 70/100 M.N.), emitida por Aseguradora INSURGENTES, S.A. de C.V., para garantizar el cumplimiento de los vicios ocultos de construcción del condominio ubicado en avenida 16 de septiembre No. 1255, fusión del lote 1 y fracción del lote 2, de la manzana 5, esquina Juan Barragán, de la colonia Ricardo Flores Magón en el municipio de Veracruz, Ver.

DECIMOTERCERO. Que presenta copia simple del contrato de sociedad mercantil, para la constitución, organización y funcionamiento de "IMPULSORA DE INMUEBLES DEL PUERTO" S.A. de C.V., y que en la Clausula Transitoria Quinta, se otorga "... IMPULSORA DE INMUEBLES DEL PUERTO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, otorga, por conducto del Presidente, del Secretario y del Vocal del Consejo Administrativo, ROLANDO REYES KURI, ABELARDO JOSÉ GONZÁLEZ RALERO y ABELARDO JOSÉ GONZÁLEZ FRANCO, respectivamente en favor de LAURA PATRICIA CRUZ CASTRO, de MICHELL FLORES HERRERA y de FARID DE LA CRUZ REYES, Poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración, mediante, mediante escritura número [REDACTED] de fecha [REDACTED] ante la fe del licenciado Jorge Tiburcio Domínguez, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial del estado de Veracruz e inscrita de forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio mercantil [REDACTED] de fecha [REDACTED]

DECIMOCUARTO. Que presenta copia simple del deslinde municipal con número de folio D-1583/24 de fecha 13 de agosto de 2024, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, del inmueble ubicado en avenida 16 de septiembre, fusión del L-1 y Fracc del L-2, de la Manzana 5 en la colonia Ricardo Flores Magón, con una superficie escriturada de 370.80 m2 y una superficie física de 370.80 m2.

DECIMOQUINTO. Que presenta copia simple de identificación del C. Rolando Reyes Kuri con número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOSEXTO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20260223/41/00025 de fecha 23 de febrero 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

3 de 4

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 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.


VERA CRUZ
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
CIUDAD HEROICA 4
2026 - 2029
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
MIRIAM ANAISABEL MARTÍNEZ TORRES
DIRECTORA DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
AUTORIZO


MTR. ORLANDO MARTÍNEZ HERNÁNDEZ
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO
VoBo.


ARQ. JOSÉ MIGUEL MÉNDEZ MÉNDEZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS
ELABORÓ


VERA CRUZ
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
CIUDAD HEROICA 4
2026 - 2029
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO