[redacted] Eliminados 06 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 06 de julio de 2026.
Oficio: DOPDU/DU/FR/RECO/005/2026.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en Av. Ricardo Flores Magón No. 800 Lote 25, de la Manzana 1-B de la colonia Ignacio Zaragoza, en el Municipio de Veracruz, Ver.

C. ROMÁN CORRONS CHÁVEZ
PRESENTE:

AT´N: 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 06 de julio del presente año, donde solicita el trámite de **Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** del inmueble ubicado en avenida Ricardo Flores Magón No. 800 del lote 25, de la Manzana 1-B, entre Tuero Molina e Ignacio de la Llave, 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 inscrito de forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [redacted] de la Sección [redacted], en donde se hace constar *"... **LA RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE, MEDIAS Y COLINDANCIAS DE UN INMUEBLE** que otorga el señor **ROMÁN CORRONS CHÁVEZ**, por su propio derecho y la persona moral denominada **CONSTRUCTORA HERNÁNDEZ CHÁZARO, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE,** representada en este acto por el señor FLAVIO SERGIO HERNÁNDEZ CHÁZARO, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración y que en su CLAUSULA*
ÚNICA. - *RECTIFICACIÓN. De acuerdo a lo establecido en las declaraciones del presente instrumento y a que el deslinde municipal ahí referido contiene la superficie, medidas y colindancias actuales y reales de EL INMUEBLE, el señor **ROMÁN CORRONS CHÁVEZ** y la persona moral denominada **CONSTRUCTORA HERNÁNDEZ CHÁZARO, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, la última de ellos por conducto de su representante legal, rectifican y precisan, la superficie, medidas y colindancias de EL INMUEBLE descrito en el antecedente TERCERO de este instrumento por tanto dicho bien raíz desde este momento quedará identificado de la siguiente manera:*
El lote de terreno número VEINTICINCO, manzana UNO B, cuartel quince, así como la Casa de Mampostería en él construida, antes número ciento veintidós actual ochocientos ubicado en la Avenida Ricardo Flores Magón, de la ciudad de Veracruz, Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; con una extensión superficial de 582.70 m2..."

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))

SEGUNDO. Que presenta original del certificado de libertad de gravamen de fecha 06 de febrero de 2026, con la descripción del bien: *"...LOTE DE TERRENO NÚMERO 25, MANZANA 1-B, CUARTEL 15, ASÍ COMO LA CASA DE MAMPOSTERÍA EN EL CONSTRUIDA, ANTES NÚMERO 122, ACTUAL 800, DE LA AVENIDA FLORES MAGÓN DE ESTA CIUDAD DE VERACRUZ CON SUPERFICIE DE 625.00 M2..."* el bien inmueble antes descrito se encuentra a la fecha libre de gravamen.

TERCERO. Que presenta copia simple del pago del impuesto predial del presente ejercicio fiscal con cuenta catastral [redacted] del inmueble ubicado en R. Flores Magón 800, I. Zaragoza, a nombre de CORRONS CHÁVEZ ROMÁN.

CUARTO. Que presenta copia simple de licencia de uso de suelo con folio DOPDU/SDDU/OT/US/2324/2025 de fecha 06 de mayo de 2025, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, para el predio ubicado en avenida Ricardo Flores Magón, lote 25, manzana 1 "B" perteneciente a la colonia Ignacio Zaragoza 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: 12 DEPARTAMENTOS EN CONDOMINIO**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo **(COS) hasta de 70%** y un Coeficiente de Utilización de Suelo **(CUS) hasta de 350%,** 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/2015/2025 de fecha 03 de septiembre 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 Ricardo Flores Magón No. 800, Lote 25, de la Manzana 1-B, con referencia entre Tuero Molina e Ignacio de la Llave, en la colonia Ignacio Zaragoza en el municipio de Veracruz, Ver., destinado a 12 departamentos en condominio, planta baja y tres niveles, con una superficie total de construcción autorizada de 904.38 m2.

SEXTO. Que presenta copia simple de la autorización de licencia de construcción de registro de planos con folio CURB/0116/2026 de fecha 22 de mayo 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 avenida Ricardo Flores Magón No. 800, Lote 25, de la Manzana 1-B, con referencia entre Tuero Molina e Ignacio de la Llave, en la colonia Ignacio Zaragoza en el municipio de Veracruz, Ver. El proyecto está destinado a la edificación de 12 departamentos en régimen de condominio, distribuidos en planta baja y tres niveles. Asimismo, se hace constar la observación de que esta licencia corresponde a la corrección de los planos arquitectónicos de la licencia previa número CURB/2015/2025.

SÉPTIMO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio A-7312/25 de fecha 20 de agosto de 2025 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 25 de la Manzana 1-B de la colonia Ignacio Zaragoza, con número oficial asignado 800.

OCTAVO. Que presenta original de la memoria descriptiva de la construcción del condominio "Conjunto Habitacional FLORES MAGÓN 3", ubicado en Avenida Ricardo Flores Magón 800, en la

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 14 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))

colonia Ignacio Zaragoza 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.

NOVENO. Que presenta original del reglamento del condominio "Conjunto Habitacional FLORES MAGÓN III", ubicado en Avenida Ricardo Flores Magón 800, en la colonia Ignacio Zaragoza en el municipio de Veracruz, Ver., firmado por el C. Flavio Sergio Hernández, en su carácter de representante legal de la persona moral CONSTRUCTORA 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.

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, con cédula profesional 1176894, registro municipal D.R.O. PRO CAPC 05911 y registro municipal corresponsal estructural PCRO EST CAPC 00511, certificada ante el licenciado Rafael Darío Valverde Elías, titular de la Notaría Pública número [redacted] de la [redacted] demarcación notarial del estado de Veracruz, quedando asentado bajo el acta número [redacted] del tomo [redacted] de fecha [redacted] de [redacted]

UNDÉCIMO. Que presenta original de avalúo de la construcción del inmueble ubicado en avenida Ricardo Flores Magón No. 800, en la colonia Ignacio Zaragoza, de un edificio de departamentos, ubicado en avenida Ricardo Flores Magón, Lote 25 de la Manzana 1-B, del cuartel 15, en la colonia Ignacio Zaragoza, elaborado por el perito arquitecto Alejandro José González Ruíz, con cédula profesional especialidad valuación 3508656.

DUODÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 3147454 de fecha 26 de junio de 2026, con línea de validación 0603147454VJW8UQ, por un importe de $960,235.00 (NOVECIENTOS SESENTA MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.), EMITIDA POR SOFIMEX, INSTITUCIÓN DE GARANTÍAS, S.A. *"...DERIVADAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES DEL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA RICARDO FLORES MAGÓN NO. 800, LOTE 25 DE LA MANZANA 1-B, PARA 12 DEPARTAMENTOS EN CONDOMINIO PARA UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN TOTAL AUTORIZADA DE 904.38 METROS CUADRADOS, EN LA COLONIA IGNACIO ZARAGOZA..."*

DECIMOTERCERO. Que presenta copia simple del instrumento número [redacted] de fecha [redacted] de [redacted] pasado ante la fe del licenciado Rafael Darío Valverde Elías, titular de la notaria 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.

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

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))

Tesorero Beatriz Jácome Castro.

*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**…"*

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

DECIMOQUINTO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20260703/03/00009 de fecha 03 de julio 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.
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.

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

VERACRUZ CIUDAD HEROICA

H. Veracruz, Ver., a 06 de julio de 2026.
Oficio: DOPDU/DU/FR/RECO/005/2026.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en Av. Ricardo Flores Magón No. 800 Lote 25, de la Manzana 1-B de la colonia Ignacio Zaragoza, en el Municipio de Veracruz, Ver.

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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ — VERACRUZ CIUDAD HEROICA — 2026 2029 — DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ — VERACRUZ CIUDAD HEROICA — 2026 - 2029 — SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

MTRO. ORLANDO MARTÍNEZ HERNÁNDEZ
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO
VoBo.

ARQ. JOSÉ MIGUEL MÉNDEZ MÉNDEZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS
ELABORÓ

FOLIO CTL No.082/2026
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