

[REDACTED]
APODERADO LEGAL

[REDACTED]
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, señalándose lo siguiente:

En atención a su solicitud multitrámite ingresada por ventanilla única el 22 de septiembre del presente año, donde solicita el trámite de **Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** ubicado en [REDACTED] lote [REDACTED] de la manzana [REDACTED] dentro del Conjunto Urbano Condominal [REDACTED] en el Municipio de Veracruz, Ver., signado por el Arquitecto Arturo Gabriel Cabada Rueda, en su carácter de perito responsable de obra, y de la persona [REDACTED] le informo que:

Con fundamento en los artículos 2 fracciones XI, XVI, XVIII, XIX, XX, 5 fracciones I y II, 12 fracciones I, 13, 14, 15 y 21, fracciones I, II, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI y XII, 29 fracciones I, VI y VII, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 y 39, 41 fracciones I, III, IV y V de la Ley número 541 que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; y 4 fracción I incisos j) y s), 135 y 136 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, le informo que:

La Dirección de Obras públicas y Desarrollo Urbano podrá autorizar el cambio a régimen de propiedad en condominio en edificaciones en proceso de construcción o en edificaciones terminadas, siempre que cumplan con las normas relativas a la división del suelo, uso, densidad e intensidad de aprovechamiento y demás normatividad urbana aplicable, por lo que se emite la presente autorización de:

CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

CONSIDERANDO QUE:





H. Veracruz, Ver., a 22 de septiembre de 2023.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/100/2023.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio dentro del Conjunto Urbano Condominal [REDACTED] en el Municipio de Veracruz, Ver.

PRIMERO. El predio objeto de la presente, se **acredita con copia certificada de escritura del tercer convenio modificatorio** a favor de "Banco Monex", S.A. Institución de Banca Múltiple, MONEX GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA", mediante la escritura número [REDACTED] del Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] pasada ante la fe del Licenciado [REDACTED] titular de la notaría [REDACTED] e inscrita en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [REDACTED] del Volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] en el que hace constar el bien inmueble antes mencionado, que ahí se describe.

SEGUNDO. Que presenta originales del **certificado de libertad de gravamen** con la descripción del bien ubicado en el lote de terreno [REDACTED] de la manzana [REDACTED] dentro del Conjunto Urbano Condominal [REDACTED] de esta ciudad de Veracruz, Ver., con superficie de 180.00 m², y el bien inmueble antes descrito se encuentra a la fecha libre de gravamen.

TERCERO. Que presenta copia del **predial** del año en curso con cuenta catastral [REDACTED]

CUARTO. Que presenta copia de la **licencia de uso de suelo** con folio [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] emitida por la Dirección de Planeación y Licencias del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., donde es permitido específicamente para la ocupación de uso de suelo habitacional unifamiliar y multifamiliar, señalado un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de hasta 70% y de utilización 140 **equivalente a 2 niveles máximos de construcción (planta baja y un nivel).**

QUINTO. Que presenta copia de **licencia y planos de construcción** expedidos con No. de folio [REDACTED] (obra nueva), otorgada [REDACTED] de [REDACTED] del [REDACTED] con vigencia de un año. Con la ubicación de [REDACTED] lote [REDACTED] de la manzana [REDACTED] dentro del Conjunto Urbano Condominal [REDACTED] donde autoriza 2 viviendas en planta baja y 2 niveles, 1 cajón de estacionamiento por vivienda; con una superficie de construcción total de 223.52 m².

SEXTO. Que presenta copia del **alineamiento y número oficial** con No. de folio [REDACTED] otorgada [REDACTED] de [REDACTED] del [REDACTED] con vigencia de un año. Con la ubicación de calle [REDACTED] lote [REDACTED] de la manzana [REDACTED] dentro del Conjunto Urbano Condominal [REDACTED] se autorizan 11 alineamientos y 22 números oficiales.

SÉPTIMO. Que se tiene en archivo municipal, **Memoria descriptiva del conjunto urbano condominal** que contiene el porcentaje que le corresponde sobre el valor total del lote condominal, el valor nominal que les corresponde de la manzana [REDACTED] (área común central), así como los croquis de ubicación, superficies, colindancias de las vías generales, de los demás bienes, y áreas e instalaciones generales de uso común de la manzana [REDACTED]. Avalada por perito

Calle Juan de Grijalva No. 34
Frac. Reforma Veracruz, Ver
229 200 22 49
veracruzmunipio.gob.mx

2 de 6

[REDACTED] Eliminados 43 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 (Cedula profesional, Datos de Inscripción)

responsable Arquitecto Arturo Gabriel Cabada Rueda, que se identifica con cedula profesional [REDACTED] y registro municipal PRO-CARA-119-12.

OCTAVO. Que presenta copia **memoria descriptiva del lote dúplex** que contiene los croquis de ubicación, superficie y colindancia del lote que corresponde al condominio, la descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas, superficies y colindancias, así como los cajones de estacionamiento que le correspondan, y el valor nominal que les corresponde de la manzana [REDACTED] (área común central). La memoria descriptiva está avalada por perito responsable de obra por el Arquitecto Arturo Gabriel Cabada Rueda, que se identifica con cédula profesional [REDACTED] y registro municipal PRO-CARA-119-12.

NOVENO. Que presenta copia del **reglamento del conjunto urbano condominal** [REDACTED] (también conocido comercialmente como [REDACTED]) Veracruz (conjunto de normas de observancia obligatoria para los condóminos de un conjunto urbano condominal, respecto de los bienes, áreas y vías generales de uso común) firmado por el propietario o representante legal.

DÉCIMO. Que presenta original de la **responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble** signada por un perito responsable Arquitecto Arturo Gabriel Cabada Rueda, que se identifica con cédula profesional [REDACTED] y registro municipal PRO-CARA-119-12, cuya firma fue certificada y dio fe el Notario Público Lic. [REDACTED] de la notaría pública número [REDACTED] mediante acta [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED].

UNDÉCIMO. Que presenta original de **avalúo de la construcción** avalado, elaborado y signado por un profesional valuador [REDACTED] con número de cedula profesional [REDACTED].

DUODÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de **fianza de garantía** número [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] emitido por Afianzadora Fiducia, S.A. de C.V., por un importe de \$206,309.00 (DOSCIENTOS SEIS MIL TRESCIENTOS NUEVE PESOS 00/100 M.N.), para responder de los vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones, en su caso a favor del Municipio de Veracruz, Ver.

DECIMOTERCERO. Que se tiene en archivo municipal, autorización y publicación de constitución del conjunto urbano condominal del bien inmueble objeto de la presente autorización con número de oficio [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] del [REDACTED] que es un conjunto urbano de 244 lotes que cuenta con 2955 viviendas, distribuidas vertical y horizontalmente. La descripción general de las áreas de uso común del conjunto urbano condominal y los indivisos se encuentran marcados en la memoria descriptiva sellada por esta Dirección y





H. Veracruz, Ver., a 22 de septiembre de 2023.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/100/2023.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio dentro del Conjunto Urbano Condominal [REDACTED] en el Municipio de Veracruz, Ver.

formulada por obra por el Arquitecto Arturo Gabriel Cabada Rueda, que se identifica con cédula profesional [REDACTED] y registro municipal PRO-CARA-119-12. La presente autorización antes mencionada **no autoriza** la constitución de los condominios que conforman el conjunto urbano, ni la enajenación de lotes y operaciones traslativas de dominio, debiendo cumplir con lo dispuesto en la Ley 541 que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

DECIMOCUARTO. Que presenta copia de **autorización de enajenación** de lotes con número de folio [REDACTED] con fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.

DECIMOQUINTO. Que presenta copia **contrato de sociedad mercantil**, para la constitución, organización y funcionamiento de [REDACTED] mediante escritura número [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] ante la fe del Licenciado [REDACTED] Notario Público [REDACTED] de la demarcación notarial de la Ciudad de México, e inscripto en forma definitiva en el Registro Público del Comercio bajo el número mercantil [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED]

DECIMOSEXTO. Que presenta **copia de identificación oficial y de poder general**, limitado para actos de administración, que [REDACTED], representada por el Licenciado [REDACTED] en su carácter de Secretario del Consejo de Administración otorga a favor de la [REDACTED] mediante escritura número [REDACTED] del Volumen [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] ante la fe del [REDACTED] Notario Público [REDACTED] del Estado de México.

DECIMOSÉPTIMO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el **pago de derechos** correspondientes, según recibo número [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] cuyo importe es de \$3,327.00 (TRES MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE PESOS 00/100 M.N.) expedido por la Tesorería, Dirección de Ingresos del Municipio de Veracruz, Ver., de acuerdo con lo establecido en el artículo 206 fracción III inciso h) del Código Hacendario para el Municipio de Veracruz, Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

No omito informar que la presente autorización de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio concede al condómino derecho exclusivo sobre de la unidad de propiedad exclusiva y sus accesorios, así como disfrutará del derecho de copropiedad de los elementos y bienes de uso común del condominio y los correspondientes de la manzana 70 (área común central) en los términos previstos en la legislación civil del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su reglamento general.

La presente autorización de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio tendrá vigencia de un año contado a partir de su emisión, de conformidad con lo establecido en el

Calle Juan de Grijalva No. 34
Fracc. Reforma Veracruz, Ver
229 200 22 49
veracruzmunicipio.gob.mx

4 de 6

Eliminados 32 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 (Cedula profesional, Datos de Inscripción)

artículo 138 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 al artículo 21 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, misma 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.
- 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.- Tratándose de conjuntos urbanos condominales, la ubicación superficie y colindancias de cada lote condominal.
- 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.
- VII. Tratándose de conjuntos urbanos condominales, el valor nominal de cada lote condominal y el porcentaje que les corresponda sobre el valor total del conjunto urbano.
- VIII.- Cuando por su magnitud el conjunto urbano condominal se divida en zonas, el valor nominal que se le asigne a cada zona y el porcentaje que les corresponda sobre el valor total del conjunto.
- 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, según corresponda; y
- XII.- Los casos y condiciones en que puede ser modificada la escritura constitutiva.



H. Veracruz, Ver., a 22 de septiembre de 2023.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/100/2023.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio dentro del Conjunto Urbano Condominal [REDACTED] 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.

Los trámites a que se refiere el presente, se ingresarán, gestionarán, orientarán, recepcionarán y entregarán sus resoluciones a través de la Ventanilla Única, dependiente de La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.

Sin otro particular por el momento, quedo de Usted.

ATENTAMENTE

ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO



MTRA. MARÍA GUADALUPE HERNÁNDEZ YAÑEZ
COORDINADORA DE FRACCIONAMIENTOS

Karla Mena Hermida
MTRA. KARLA MENA HERMIDA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

[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 (Cedula profesional, Datos de Inscripción)

FOLIO STL No. FRCC-0034/23
22/09/2023

C.c.p.- Mtra. Karla Mena Hermida, Subdirectora de Desarrollo Urbana. - Para su conocimiento
C.c.p.- Archivo/Minuta.
JCYS/KMH/MGHY/jsgg

Calle Juan de Grijalva No. 34
Fracc. Reforma Veracruz, Ver
229 200 22 49
veracruzmunipio.gob.mx

