

Eliminados 26 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 inscripción en el registro público de la propiedad, Clave catastral, Cédulas Profesionales).



H. Veracruz, Ver., a 22 de enero de 2024.  
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/123/2024  
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del lote 9 al 16 Manzana 89, ubicado en Circuito la Parroquia de en el fraccionamiento Hacienda la Parroquia en el Municipio de Veracruz, Ver.

**FIDEICOMISO 745395**  
**BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A.**  
**INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,**  
**GRUPO FINANCIERO BANORTE**  
**FIDUCIARIO**  
**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 22 de enero del presente año, donde solicita el trámite de Autorización de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio del predio ubicado en circuito La Parroquia del lote 9 al 16 manzana 89 dentro del fraccionamiento Hacienda La Parroquia en el Municipio de Veracruz, Ver., signado por el Licenciado Román Acevedo Giorgana, en su carácter de representante legal de Roal Perace Desarrolladora, S.A. de C.V., y considerando:

PRIMERO. El predio objeto de la presente, se acredita con copia simple de escritura a favor de "Banco Mercantil del Norte" S. A. y de "Grupo Veracruzano de Vivienda", S.A. de C.V., mediante instrumento notarial número [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] pasada ante la fe del Licenciado [REDACTED] titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de esta Demarcación Notarial e inscrita en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [REDACTED] a fojas [REDACTED] del volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] en el que se hace constar el bien inmueble antes mencionado.

SEGUNDO. Que presenta copia simple del convenio modificatorio al contrato de fideicomiso irrevocable identificado administrativamente con el número "745395", mediante el instrumento notarial número [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] pasada ante la fe del licenciado [REDACTED] titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de esta Demarcación Notarial e inscrita en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [REDACTED] volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED]

Eliminados 12 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, concierne a datos personales identificativos (Datos de inscripción en el registro público de la propiedad, Clave catastral, Cédulas Profesionales).



H. Veracruz, Ver., a 22 de enero de 2024.  
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/123/2024  
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del lote 9 al 16 Manzana 89, ubicado en Circuito la Parroquia de en el fraccionamiento Hacienda la Parroquia en el Municipio de Veracruz, Ver.

en el que se hace constar la adhesión de un nuevo fideicomitente y fideicomisario "C", Roal Perace Desarrolladora, S.A. de C.V., del fraccionamiento "Hacienda la Parroquia.

TERCERO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen de fecha 21 de diciembre de 2023 con la descripción del bien ubicado en lote de terreno número 9, tipo séxtuplex, de la manzana 89 del fraccionamiento Hacienda la Parroquia en el Municipio de Veracruz, Ver., con superficie de 138.87 m<sup>2</sup>; el bien inmueble antes descrito a la fecha de emisión de esta autorización, se encuentra libre de gravamen y así mismo hace constar la nota número [REDACTED] primer aviso [REDACTED] donde el C. Notario Público número [REDACTED] comunica la operación de régimen de propiedad en condominio que pretende celebrar Banco Mercantil del Norte, S.A. y otro en relación al inmueble que ampara el artículo 2951 del Código Civil en el Estado de Veracruz, de fecha 27 de noviembre de 2023.

CUARTO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen de fecha 21 de diciembre de 2023 con la descripción del bien ubicado en lote de terreno número 10, tipo séxtuplex, de la manzana 89 del fraccionamiento Hacienda la Parroquia en el Municipio de Veracruz, Ver., con superficie de 138.87 m<sup>2</sup>; el bien inmueble antes descrito a la fecha de emisión de esta autorización, se encuentra libre de gravamen y así mismo hace constar la nota número [REDACTED] primer aviso [REDACTED] donde el C. Notario Público número [REDACTED] comunica la operación de régimen de propiedad en condominio que pretende celebrar Banco Mercantil del Norte, S.A. y otro en relación al inmueble que ampara el artículo 2951 del Código Civil en el Estado de Veracruz, de fecha 27 de noviembre de 2023.

QUINTO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen de fecha 21 de diciembre de 2023 con la descripción del bien ubicado en lote de terreno número 11, tipo séxtuplex, de la manzana 89 del fraccionamiento Hacienda la Parroquia en el Municipio de Veracruz, Ver., con superficie de 138.87 m<sup>2</sup>; el bien inmueble antes descrito a la fecha de emisión de esta autorización, se encuentra libre de gravamen y así mismo hace constar la nota número [REDACTED] primer aviso [REDACTED] donde el C. Notario Público número [REDACTED] comunica la operación de régimen de propiedad en condominio que pretende celebrar Banco Mercantil del Norte, S.A. y otro en relación al inmueble que ampara el artículo 2951 del Código Civil en el Estado de Veracruz, de fecha 27 de noviembre de 2023.

SEXTO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen de fecha 21 de diciembre de 2023 con la descripción del bien ubicado en lote de terreno número 12, tipo séxtuplex, de la manzana 89 del fraccionamiento Hacienda la Parroquia en el Municipio de Veracruz, Ver., con superficie de 138.87 m<sup>2</sup>; el bien inmueble antes descrito a la fecha de emisión de esta autorización, se encuentra libre de gravamen y así mismo hace constar la nota número [REDACTED] primer aviso [REDACTED] donde el C. Notario Público número [REDACTED] comunica la operación de régimen de propiedad en condominio que pretende celebrar Banco Mercantil

Eliminados 12 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, se concierne a datos personales identificativos (Datos de inscripción en el registro público de la propiedad, Clave catastral, Cédulas Profesionales).



H. Veracruz, Ver., a 22 de enero de 2024.  
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/123/2024  
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del lote 9 al 16 Manzana 89, ubicado en Circuito la Parroquia de en el fraccionamiento Hacienda la Parroquia en el Municipio de Veracruz, Ver.

del Norte, S.A. y otro en relación al inmueble que ampara el artículo 2951 del Código Civil en el Estado de Veracruz, de fecha 27 de noviembre de 2023.

SÉPTIMO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen de fecha 21 de diciembre de 2023 con la descripción del bien ubicado en lote de terreno número 13, tipo séxtuplex, de la manzana 89 del fraccionamiento Hacienda la Parroquia en el Municipio de Veracruz, Ver., con superficie de 138.87 m<sup>2</sup>; el bien inmueble antes descrito a la fecha de emisión de esta autorización, se encuentra libre de gravamen y así mismo hace constar la nota número [REDACTED] primer aviso [REDACTED] donde el C. Notario Público número [REDACTED] comunica la operación de régimen de propiedad en condominio que pretende celebrar Banco Mercantil del Norte, S.A. y otro en relación al inmueble que ampara el artículo 2951 del Código Civil en el Estado de Veracruz, de fecha 27 de noviembre de 2023.

OCTAVO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen de fecha 21 de diciembre de 2023 con la descripción del bien ubicado en lote de terreno número 14, tipo séxtuplex, de la manzana 89 del fraccionamiento Hacienda la Parroquia en el Municipio de Veracruz, Ver., con superficie de 138.87 m<sup>2</sup>; el bien inmueble antes descrito a la fecha de emisión de esta autorización, se encuentra libre de gravamen y así mismo hace constar la nota número [REDACTED] primer aviso [REDACTED] donde el C. Notario Público número [REDACTED] comunica la operación de régimen de propiedad en condominio que pretende celebrar Banco Mercantil del Norte, S.A. y otro en relación al inmueble que ampara el artículo 2951 del Código Civil en el Estado de Veracruz, de fecha 27 de noviembre de 2023.

NOVENO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen de fecha 21 de diciembre de 2023 con la descripción del bien ubicado en lote de terreno número 15, tipo séxtuplex, de la manzana 89 del fraccionamiento Hacienda la Parroquia en el Municipio de Veracruz, Ver., con superficie de 138.87 m<sup>2</sup>; el bien inmueble antes descrito a la fecha de emisión de esta autorización, se encuentra libre de gravamen y así mismo hace constar la nota número [REDACTED] primer aviso [REDACTED] donde el C. Notario Público número [REDACTED] comunica la operación de régimen de propiedad en condominio que pretende celebrar Banco Mercantil del Norte, S.A. y otro en relación al inmueble que ampara el artículo 2951 del Código Civil en el Estado de Veracruz, de fecha 27 de noviembre de 2023.

DÉCIMO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen de fecha 21 de diciembre de 2023 con la descripción del bien ubicado en lote de terreno número 16, tipo séxtuplex, de la manzana 89 del fraccionamiento Hacienda la Parroquia en el Municipio de Veracruz, Ver., con superficie de 138.87 m<sup>2</sup>; el bien inmueble antes descrito a la fecha de emisión de esta autorización, se encuentra libre de gravamen y así mismo hace constar la nota número [REDACTED] primer aviso [REDACTED] donde el C. Notario Público número [REDACTED] comunica la operación de régimen de propiedad en condominio que pretende celebrar Banco Mercantil del Norte, S.A. y otro en relación al inmueble que ampara el artículo 2951 del Código Civil en el Estado de Veracruz, de fecha 27 de noviembre de 2023.

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

3 de 6

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 inscripción en el registro público de la propiedad, Clave catastral, Cédulas Profesionales).



**VERACRUZ**

HUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 22 de enero de 2024.  
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/123/2024  
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del lote 9 al 16 Manzana 89, ubicado en Circuito la Parroquia de en el fraccionamiento Hacienda la Parroquia en el Municipio de Veracruz, Ver.

000335

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

DUODÉCIMO. Que presenta copia simple de la licencia de uso de suelo con folio DOPDU/SDDU/OT/US/1472/2024 de fecha 19 de enero de 2024, 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: desarrollo habitacional de interés social con una densidad bruta de 63 viviendas por hectárea (1187 viviendas), con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 70% y con un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 210% equivalente a 3 niveles máximos de construcción (planta baja y dos niveles), para predios hasta 200.00 m<sup>2</sup> y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 280%, equivalente a 4 niveles máximo de construcción (planta baja y 3 niveles) para predios a partir de 201.00 m<sup>2</sup>.

DECIMOTERCERO. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcción con número de folio LF/641, de fecha 17 de diciembre de 2021 con vigencia de un año, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., con la ubicación en calle circuito La Parroquia lote 9 al 16 manzana 89 en el fraccionamiento Hacienda La Parroquia, donde se autorizan 48 viviendas distribuidas en (8 módulos séxtuplex de 441.28 m<sup>2</sup> cada uno) en planta baja y dos niveles; con una superficie de construcción total de 3,530.24 m<sup>2</sup>.

DECIMOCUARTO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio 01/22, de fecha 03 de febrero de 2022 con vigencia de un año, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., con la ubicación en circuito La Parroquia lote 9 al 16 de la manzana 89, con número 589 (A, B, C, D, E y F), 579 (A, B, C, D, E y F), 590 (A, B, C, D, E y F), 580 (A, B, C, D, E y F), 569 (A, B, C, D, E y F), 559 (A, B, C, D, E y F), 570 (A, B, C, D, E y F) y 560 (A, B, C, D, E y F).

DECIMOQUINTO. Que presenta copia de la memoria descriptiva del lote 9 al 16 de la manzana 89, avalada por perito responsable de obra el Arquitecto Juan Gerardo Ortiz Montoro con cédula profesional 1633519 y registro municipal PRO-OIMJ-052-11, 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 asigna con responsabilidad de los propietarios y perito responsable.

DECIMOSEXTO. Que presenta copia del reglamento del condominio y administración firmado por el representante legal, el Licenciado Román Acevedo Giorgana.

DECIMOSÉPTIMO. Que presenta original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por el perito responsable el Arquitecto Juan Gerardo Ortiz



H. Veracruz, Ver., a 22 de enero de 2024.  
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/123/2024  
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del lote 9 al 16 Manzana 89, ubicado en Circuito la Parroquia de en el fraccionamiento Hacienda la Parroquia en el Municipio de Veracruz, Ver.

Montoro con cédula profesional 1633519 y registro municipal PRO-OIMJ-052-11, certificada ante el Licenciado [REDACTED] titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial, mediante acta [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED]

DECIMOCTAVO. Que presenta original de avalúo de la construcción elaborado y signado por un profesional valuador, el Arquitecto Juan Gerardo Ortiz Montoro, con número de cédula de especialidad en valuación número 7503516.

DECIMONOVENO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 23A71488 de fecha 18 de diciembre de 2023, emitida por "DORAMA, INSTITUCION DE GARANTIAS", S.A., por un importe de \$2'155,809.30 (DOS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS NUEVE PESOS 30/100 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.

VIGÉSIMO. Que presenta copia simple de la autorización de enajenación y/o traslado de dominio con número de folio DOPDU/SDDU/FRACC/TD/051/2024, de fecha 22 de enero de 2024, respecto a al Manzana 89 lotes 9 al 16 y bolsas de estacionamiento dentro del fraccionamiento Hacienda La Parroquia.

VIGÉSIMO PRIMERO. Que presenta copia simple del contrato de sociedad mercantil y poder notarial, para la constitución, organización y funcionamiento de "ROAL PERACE", S.A. DE C.V., mediante escritura número [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] ante la fe del Licenciado [REDACTED] titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de esta Demarcación Notarial, e inscripto en forma definitiva en el Registro Público del Comercio bajo el número mercantil [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED]

VIGÉSIMO SEGUNDO. Que presenta copia simple de la identificación oficial del Representante Legal de Roal Perace Desarrolladora, S.A. de C.V., el Licenciado Román Acevedo Giorgana emitida por el Instituto Nacional Electoral, con clave de elector [REDACTED]

VIGÉSIMO TERCERO. Que ha cubierto el pago del derecho correspondiente, según recibo de fecha 22 de enero 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 j), s), 132, 133, 134, 135, y 136 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.



**VERACRUZ**  
NUESTRO PUERTO. NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 22 de enero de 2024.  
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/123/2024  
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del lote 9 al 16 Manzana 89, ubicado en Circuito la Parroquia de en el fraccionamiento Hacienda la Parroquia en el Municipio de Veracruz, Ver.

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.
- 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.

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  
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

**MTRA. MARÍA GUADALUPE HERNÁNDEZ YAÑEZ**  
COORDINADORA DE FRACCIONAMIENTOS

**MTRA. KARLA MENA HERMIDA**  
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

FOLIO STL No. FRCC-108/24  
22/01/2024

C.c.p.- Mtra. Karla Mena Hermida, Subdirectora de Desarrollo Urbana. - Presente.  
C.c.p.- Mtra. María Guadalupe Hernández Yáñez, Coordinadora de Fraccionamientos. - Presente  
C.c.p.- Archivo/Minuta.  
JCTS/KMH/MGHY/jsqg

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