



H. Veracruz, Ver., a 08 de abril de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/130/2024
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del lote 10 al 19 de la Mza. 35 en el fraccionamiento Dorado Real en el Municipio de Veracruz, Ver.

RIVERPRO I.S.A.P.I. DE C.V. Y/O VYPROC S.A.P.I. DE C.V.
L.C. JUAN CARLOS MELO ESCARELA
REPRESENTANTE LEGAL
P R E S E N T E

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 05 de abril del presente año, donde solicita el trámite de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio del predio ubicado en calle Obsidiana del lote 10 al 19 de la manzana 35 en el fraccionamiento Dorado Real en el Municipio de Veracruz, Ver., signado por el L.C. Juan Carlos Melo Escarela, en su carácter de representante legal de la persona moral RIVERPRO I. S.A.P.I. de C.V. y/o VYPROC I. S.A.P.I. de C.V., y considerando:

PRIMERO. Que presenta copia simple de escritura a favor de la persona moral denominada RIVERPRO I. S.A.P.I. de C.V., mediante instrumento notarial número [REDACTED] de fecha [REDACTED] pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Murillo Morales, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de esta [REDACTED] Demarcación Notarial e inscrita en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [REDACTED] a fojas [REDACTED] volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED], en el que se hace constar el bien inmueble antes mencionado.

SEGUNDO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen de fecha 19 de febrero de 2024 con la descripción del inmueble lotes 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 19 de la manzana 35 del fraccionamiento habitacional de interés social denominado Dorado Real del Municipio de Veracruz de Ignacio de la Llave, hace constar que el bien inmueble antes descrito se reporta a esa fecha de emisión de esta autorización el gravamen de contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria a favor del Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BANORTE por la cantidad de (\$23,400,000.00) véase insc. [REDACTED] Secc. [REDACTED] Vol. [REDACTED] del [REDACTED]

TERCERO. Que presenta copia simple del pago del impuesto predial del presente ejercicio fiscal del lote 10 manzana 35 ubicado en calle Obsidiana con cuenta catastral [REDACTED]

CUARTO. Que presenta copia simple del pago del impuesto predial del presente ejercicio fiscal del lote 11 manzana 35 ubicado en calle Obsidiana con cuenta catastral [REDACTED]



H. Veracruz, Ver., a 08 de abril de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/130/2024
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del lote 10 al 19 de la Mza. 35 en el fraccionamiento Dorado Real en el Municipio de Veracruz, Ver.

QUINTO. Que presenta copia simple del pago del impuesto predial del presente ejercicio fiscal del lote 12 manzana 35 ubicado en calle Obsidiana con cuenta catastral [REDACTED]

SEXTO. Que presenta copia simple del pago del impuesto predial del presente ejercicio fiscal del lote 13 manzana 35 ubicado en calle Obsidiana con cuenta catastral [REDACTED]

SÉPTIMO. Que presenta copia simple del pago del impuesto predial del presente ejercicio fiscal del lote 14 manzana 35 ubicado en calle Obsidiana con cuenta catastral [REDACTED]

OCTAVO. Que presenta copia simple del pago del impuesto predial del presente ejercicio fiscal del lote 15 manzana 35 ubicado en calle Obsidiana con cuenta catastral [REDACTED]

NOVENO. Que presenta copia simple del pago del impuesto predial del presente ejercicio fiscal del lote 16 manzana 35 ubicado en calle Obsidiana con cuenta catastral [REDACTED]

DÉCIMO. Que presenta copia simple del pago del impuesto predial del presente ejercicio fiscal del lote 17 manzana 35 ubicado en calle Obsidiana con cuenta catastral [REDACTED]

UNDÉCIMO. Que presenta copia simple del pago del impuesto predial del presente ejercicio fiscal del lote 18 manzana 35 ubicado en calle Obsidiana con cuenta catastral [REDACTED]

DUODÉCIMO. Que presenta copia simple del pago del impuesto predial del presente ejercicio fiscal del lote 19 manzana 35 ubicado en calle Obsidiana con cuenta catastral [REDACTED]

DECIMOTERCERO. Que presenta copia simple de la licencia de uso de suelo con folio cdus0673/11/2012 de fecha 05 de noviembre de 2012, emitida en su momento por la Dirección de Planeación y Licencias del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., donde se autoriza específicamente para la ocupación de uso habitacional de interés social con una densidad de 90 viviendas por hectárea, con coeficiente de ocupación del suelo (COS) de 60% y coeficiente de utilización de suelo (CUS) de 1.0 equivalente a 1 a 2 niveles máximos de construcción (planta baja y un nivel).

DECIMOCUARTO. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcción con número de folio LF/138 de fecha 12 de mayo de 2023 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 Obsidiana, lote 10 al 19 de la manzana 35 en el fraccionamiento Dorado Real en el municipio de Veracruz, Ver., donde se autorizan 60 viviendas, con una tipología de la edificación a construir en 10 módulos séxtuplex de 317.178 m² cada una distribuidas en



H. Veracruz, Ver., a 08 de abril de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/130/2024
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del lote 10 al 19 de la Mza. 35 en el fraccionamiento Dorado Real en el Municipio de Veracruz, Ver.

planta baja y dos niveles, 1 cajón de estacionamiento por vivienda; con una superficie de construcción total de 3,171.78 m².

DECIMOQUINTO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio 164/23 de fecha 13 de febrero de 2023 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 Obsidiana, lote 10 al 19 de la manzana 35, con número oficial 285 (A, B, C, D, E, F), 267 (A, B, C, D, E, F), 251 (A, B, C, D, E, F), 237 (A, B, C, D, E, F), 221 (A, B, C, D, E, F), 205 (A, B, C, D, E, F), 189 (A, B, C, D, E, F), 175 (A, B, C, D, E, F), 159 (A, B, C, D, E, F), y 143 (A, B, C, D, E, F) en el fraccionamiento Dorado Real.

DECIMOSEXTO. Que presenta original de la memoria descriptiva de los lotes 10 al 19 de la manzana 35, avalada por perito responsable de obra el Ingeniero arquitecto Rafael Melo Reyes con cédula profesional 9817447 y registro municipal PRO-MERR-196-17 expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver. Que contiene los croquis del condominio, así como de áreas privativas, comunes y cuadro de indivisos, que se asigna con responsabilidad de los propietarios y perito responsable.

DECIMOSÉPTIMO. Que presenta original del reglamento del condominio y administración firmado por el representante legal el C. Juan Carlos Melo Escarela.

DECIMOCTAVO. Que presenta original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por el perito responsable el arquitecto Rafael Melo Reyes, que se identifica con cédula profesional 9817447 y registro municipal PRO-MERR-196-17, certificada ante la licenciada Adriana del Carmen Aguirre Zarrabal, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de esta [REDACTED] Demarcación Notarial, mediante acta [REDACTED] del Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED].

DECIMONOVENO. Que presenta original de avalúo de la construcción elaborado y signado por un profesional valuador, ingeniero Ana del Celia Cervantes Ávila, con número de cédula de especialidad en valuación número 9947187.

VIGÉSIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número VER001-004434, con folio electrónico E-00076694 de fecha 4 de abril de 2024, emitida por Fianzas Asecam S.A., por un importe de \$1,990,000.00 (UN MILLÓN NOVECIENTOS NOVENTA MIL PESOS 00/100 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 PRIMERO. Que presenta copia de autorización de enajenación de lotes con número de oficio DOPDU/SDDU/FRACC/TD/083/19 de fecha 08 de noviembre de 2019, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.

VIGÉSIMO SEGUNDO. Que presenta copia simple del contrato de sociedad mercantil, para la constitución de la sociedad denominada "RIVERPRO I" S.A.P.I. de C.V., mediante escritura número [REDACTED] de fecha [REDACTED] ante la fe del licenciado Luis Alberto Domínguez González, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] del Estado de México, e inscripto en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el



H. Veracruz, Ver., a 08 de abril de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/130/2024
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del lote 10 al 19 de la Mza. 35 en el fraccionamiento Dorado Real en el Municipio de Veracruz, Ver.

folio mercantil electrónico número [REDACTED] control interno número [REDACTED] de [REDACTED]

VIGÉSIMO TERCERO. Que presenta copia simple del contrato de sociedad mercantil, para la constitución de la sociedad denominada "VYPROC I" S.A.P.I. de C.V., mediante escritura número [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] ante la fe del licenciado Luis Alberto Domínguez González, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] del Estado de México, e inscripto en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil electrónico número [REDACTED] control interno número [REDACTED] de fecha [REDACTED]

VIGÉSIMO CUARTO. Que presenta copia simple del poder especial limitado para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio, que otorga la sociedad denominada "VYPROC I" S.A.P.I. de C.V., representada en este acto por los señores Carlos Rivera Torres Prado y Alberto Rivera Torres Prado en favor del señor Juan Carlos Melo Escarela, mediante escritura número [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] ante la fe del doctor Luis Alberto Domínguez González, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal.

VIGÉSIMO QUINTO. Que presenta copia simple del poder especial limitado para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio, que otorga la sociedad denominada "RIVERPRO I" S.A.P.I. de C.V., representada en este acto por los señores Carlos Rivera Torres Prado y Alberto Rivera Torres Prado en favor del señor Juan Carlos Melo Escarela, mediante escritura número [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] ante la fe del doctor Luis Alberto Domínguez González, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal.

VIGÉSIMO SEXTO. Que presenta copia simple de identificación oficial del C. Juan Carlos Melo Escarela en su carácter de representante legal, con número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral.

VIGÉSIMO SÉPTIMO. Que ha cubierto el pago del derecho correspondiente, según recibo número 20240405/40/00002 de fecha 5 de abril 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.

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:



H. Veracruz, Ver., a 08 de abril de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/130/2024
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del lote 10 al 19 de la Mza. 35 en el fraccionamiento Dorado Real en el Municipio de Veracruz, Ver.

- 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



MTRA. MARÍA GUADALUPE HERNÁNDEZ YAÑEZ
COORDINADORA DE FRACCIONAMIENTOS

FOLIO STL No. TDU-REC-003
C.c.p.- Archivo/Minuta.
JCTS/MCHY/3SGG

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

