



**VERA
CRUZ**
NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 16 de abril de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/133/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en avenida Cabo Blanco lote 19 y 21 de la manzana 12 en la colonia Astilleros en el Municipio de Veracruz, Ver.

**SOLUCIONES INTEGRALES ROIS, S.A. DE C.V.
IRÁN MARTÍNEZ GONZÁLEZ
APODERADO LEGAL DE
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 15 de abril del presente año, donde solicita el trámite de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio del predio ubicado en avenida Cabo Blanco número 350 del lote 19 y 21 de la manzana 12 entre Playa Escondida y Playa los Barriles de la colonia Astilleros en el Municipio de Veracruz, Ver., signado por el C. Irán Martínez González, en su carácter de apoderado legal de la persona moral Soluciones Integrales ROIS, S.A. de C.V., y considerando:

PRIMERO. El predio objeto de la presente, se acredita con copia simple del contrato de compraventa a favor de Soluciones Integrales ROIS, S.A. de C.V., mediante instrumento notarial número [REDACTED] de fecha [REDACTED] pasada ante la fe del licenciado Carlos Enrique Levet Rivera, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial de Veracruz e inscripto en forma definitiva bajo el número [REDACTED] a fojas [REDACTED] del volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED].

SEGUNDO. Que presenta copia simple del certificado de libertad de gravamen de fecha 01 de enero de 2024 con la descripción del bien ubicado en lote de terreno números 19 y 21 de la manzana 12, con frente a la avenida Cabo Blanco, antes 35 Norte, de la colonia Astilleros de esta Ciudad de Veracruz, con una superficie de 400.00 m²; el bien inmueble antes descrito se encuentra a la fecha de la presente autorización libre de gravamen.

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

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

QUINTO. Que presenta copia simple de licencia de uso de suelo con folio DOPDU/SDDU/OT/US/0857/2023 de fecha 15 de febrero de 2023, 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: 8 departamentos en condominio,

Calle Juan de Grijalva No. 34
Fracc. Reforma Veracruz, Ver
229 200 22 4
veracruzmunicipio.gob.mx

000139



H. Veracruz, Ver., a 16 de abril de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/133/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en avenida Cabo Blanco lote 19 y 21 de la manzana 12 en la colonia Astilleros en el Municipio de Veracruz, Ver.

señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 70% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 280% equivalente a 4 niveles máximos de construcción (planta baja y tres niveles).

SEXTO. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcción con número de folio CURB/0725/2023 de fecha 21 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 avenida Cabo Blanco número 350 lote 19 y 21 de la manzana 12 entre Playa Escondida y Playa Los Barriles en la colonia Astilleros, donde se autorizan 8 departamentos en condominio en planta baja y 3 niveles, con una superficie de construcción total de 660.74 m².

SÉPTIMO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio A-1518/22 de fecha 01 de diciembre de 2022 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 Cabo Blanco, lote 19 y 21 de la manzana 12 en la colonia Astilleros, con número oficial asignado 350.

OCTAVO. Que presenta copia simple de la constancia de término de obra con número de oficio DOPDU/SDDU/CURB/TO-268/2024 de fecha 09 de febrero de 2024, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., para el inmueble ubicado en avenida Cabo Blanco número 350 entre Playa Escondida y Playa los Barriles en la colonia Astilleros, con destino de 8 departamentos en condominio planta baja y tres niveles.

NOVENO. Que presenta original de la memoria descriptiva del lote 19 y 21 de la manzana 12, avalada por perito responsable de obra el arquitecto Arturo Gabriel Cabada Ruéda con cédula profesional 5941566 y registro municipal PRO-CARA-116-12, 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 asignan con responsabilidad de los propietarios y perito responsable.

DÉCIMO. Que presenta original del reglamento del condominio y administración firmado por el representante legal el C. Irán Martínez González.

UNDÉCIMO. Que presenta original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por el perito responsable el arquitecto Arturo Gabriel Cabada Rueda, que se identifica con cédula profesional 5941566 y registro municipal PRO-CARA-116-12, certificada ante el licenciado Marco Antonio Adalid Rebolledo, notario adscrito de la licenciada Alicia Rebolledo Terrazas, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de esta Demarcación Notarial, mediante acta [REDACTED] del libro [REDACTED] de fecha [REDACTED].

DUODÉCIMO. Que presenta copia simple del avalúo de la construcción elaborado y signado por un profesional valuator, el licenciado Enrique Odín Albarrán Loza, con número de cédula de especialidad en valuación número 9603105.



000140

H. Veracruz, Ver., a 16 de abril de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/133/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en avenida Cabo Blanco lote 19 y 21 de la manzana 12 en la colonia Astilleros en el Municipio de Veracruz, Ver.

DECIMOTERCERO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 3889-02457-0 de fecha 13 de marzo de 2024, emitida por Aseguradora ASERTA, S.A. de C.V., por un importe de \$429,481.00 (CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN 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.

DECIMOCUARTO. Que presenta copia contrato de sociedad mercantil, para la constitución, organización y funcionamiento de "SOLUCIONES INTEGRALES ROIS", S.A. de C.V., mediante escritura número [REDACTED] de fecha [REDACTED] ante la fe del licenciado Armando Lima Anguiano, titular de la Correduría Pública número uno del Estado de Veracruz e inscrito en forma definitiva en el Registro Público del Comercio bajo el folio número [REDACTED] de fecha [REDACTED].

DECIMOQUINTO. Que presenta copia simple del poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio, que otorga la sociedad denominada "Soluciones Integrales ROIS", S.A. de C.V., representada en este acto por el señor Rodolfo Poblete Saldaña, en favor del señor Irán Martínez González, mediante escritura número [REDACTED] de fecha [REDACTED] ante la fe del licenciado Pablo Morando Rodríguez, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial, con residencia en el municipio de Tres Valles, Estado de Veracruz.

DECIMOSEXTO. Que presenta copia de identificación oficial del representante legal de Soluciones Integrales ROIS, S.A. de C.V. a nombre de Irán Martínez González con número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOSÉPTIMO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 20240409/03/00006 de fecha 09 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 i), 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:

- 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.



000140

H. Veracruz, Ver., a 16 de abril de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/133/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en avenida Cabo Blanco lote 19 y 21 de la manzana 12 en la colonia Astilleros en el Municipio de Veracruz, Ver.

- 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.
- X. 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
DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ, VER.



MTRA. MARÍA GUADALUPE HERNÁNDEZ YAÑEZ
COORDINADORA DE FRACCIONAMIENTOS