



H. Veracruz, Ver., a 29 de julio de 2024.  
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/158/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 49, lote 1, ubicado en avenida Privanzas (circuito Timbal) del fraccionamiento Privanzas en el Municipio de Veracruz, Ver.

**CONSORCIO HOGAR DE OCCIDENTE, S.A. DE C.V.  
PROMOTORA INMOBILIARIA DE NUEVO LEÓN, S.A. DE C.V.  
C.P. JUAN GONZALO GUTIÉRREZ FLORES  
REPRESENTANTE 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 26 de julio del presente año, donde solicita el trámite de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio del predio ubicado en avenida Privanzas (circuito Timbal) lote 1 de la manzana 49, dentro del fraccionamiento Privanzas en el Municipio de Veracruz, Ver., signado por la Ingeniero Xóchilt Jiménez Coria, en su carácter de perito responsable de obra, y considerando:

PRIMERO. El predio objeto de la presente, se acredita con copia simple de la protocolización de la relotificación del oficio DOPDU/SDDU/FRACC/RLT/1751/2021 de fecha 8 de junio de 2021, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, mediante instrumento notarial número [REDACTED] de fecha [REDACTED] ante la fe del licenciado Francisco Arias Morales de Setién, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de esta demarcación notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [REDACTED] a fojas [REDACTED] Volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED]

SEGUNDO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen de fecha 27 de junio de 2024 con la descripción o ubicación del inmueble "...manzana cuarenta y nueve, lote uno. - Tipo condominal (ciento ochenta viviendas), uso habitacional, con superficie de once mil noventa y tres metros cuarenta y un decímetros cuadrados ubicado en los predios Jobo sección A, Jobo sección B, Mata Cocuite y 7 fracciones en el fraccionamiento Paseo de las Palmas, todos del municipio de Veracruz, estado de Veracruz de Ignacio de la Llave ..."; el bien inmueble antes descrito reporta a la fecha el siguiente gravamen "... Nota [REDACTED] Contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, por la cantidad de \$56,556,000.00 que otorga BBVA México, S.A. Institución

000612



H. Veracruz, Ver., a 29 de julio de 2024.  
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/158/2024.  
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 49, lote 1, ubicado en avenida Privanzas (circuito Timbal) del fraccionamiento Privanzas en el Municipio de Veracruz, Ver.

de Banca Múltiple Grupo Financiero BBVA México, véase [REDACTED] Vol. [REDACTED] Sec. [REDACTED] del [REDACTED] E.R.P. ..."

TERCERO. Que presenta copia de licencia de uso de suelo con folio CDUS0727/08/15 de fecha 14 de agosto de 2015, emitida por el entonces Instituto Municipal de Vivienda de Veracruz del H. Ayuntamiento de Veracruz, donde el uso de suelo autorizado es para un fraccionamiento de interés social con densidad de 180 viv/ha, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 70% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 210 equivalente a 3 niveles máximos de construcción (planta baja y dos niveles), y un cajón de estacionamiento por cada vivienda multifamiliar, de acuerdo al Reglamento de la Ley que Regula a las Construcciones Públicas y Privadas del Estado de Veracruz.

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

QUINTO. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcción autorizados, expedidos con número de folio LF/211 de fecha 19 de diciembre 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 Privanzas (circuito Timbal) lote 1 de la manzana 49 de fraccionamiento Privanzas, donde se autoriza 180 viviendas distribuidas en 30 edificios séxtuplex, en planta baja y dos niveles, una palapa, sanitarios y alberca; con una superficie total de construcción de 8,625.36 m<sup>2</sup>

SEXTO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio 244/23 de fecha 19 de diciembre de 2023 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 Privanzas lote 1 de la manzana 49 del fraccionamiento Privanzas, con número oficial asignado 200 con 30 módulos, todos con interior (001, 002, 101, 102, 201 y 202).

SÉPTIMO. Que presenta original de la memoria descriptiva de los lotes 1 de la manzana 49, avalada por perito responsable de obra la ingeniera Xóchilt Jiménez Coria con cedula profesional 4446595 y registro municipal PRO-JICX-174-15, 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.

OCTAVO. Que presenta original del reglamento del condominio y administración firmado por el representante legal de Consorcio Hogar de Occidente, S.A. de C.V. y/o Promotora Inmobiliaria de Nuevo León, S.A. de C. V., el C.P. Juan Gonzalo Gutiérrez Flores

NOVENO. Que presenta original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por el perito responsable la ingeniera Xóchilt Jiménez Coria con cedula profesional 4446595 y registro municipal PRO-JICX-174-15, certificada



H. Veracruz, Ver., a 29 de julio de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/158/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 49, lote 1, ubicado en avenida Privanzas (circuito Timbal) del fraccionamiento Privanzas en el Municipio de Veracruz, Ver.

representada por sus apoderados, señores Alec Davis Carstens y Mónica Terrazo Lluch, en favor de Juan Gonzalo Gutiérrez Flores y Xóchilt Jiménez Coria, mediante escritura número [REDACTED] del Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED] ante la fe del licenciado Pedro Joaquín Romano Zarrabe, titular de la Notaría número 123 de la ciudad de México

DECIMOSÉPTIMO. Que presenta copia de identificación oficial del representante legal de Consorcio Hogar de Occidente, S.A. de C. V. y/o Promotora Inmobiliaria de Nuevo León, S.A. de C.V., a nombre de Juan Gonzalo Gutiérrez Flores con número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOCTAVO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 20240726/51/00015 de fecha 26 de julio 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; 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.
- 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.



H. Veracruz, Ver., a 29 de julio de 2024.  
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/158/2024.  
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 49, lote 1, ubicado en avenida Privanzas (circuito Timbal) del fraccionamiento Privanzas en el Municipio de Veracruz, Ver.

000619

ante el licenciado Francisco Arias Morales de Setián, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial, mediante acta [REDACTED] de fecha [REDACTED]

DÉCIMO. Que presenta copia del avalúo de la construcción elaborado y signado por un profesional valuador, el arquitecto José Arturo Rodríguez López, con número de cédula de especialidad en valuación número 4111715.

UNDÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 1001-48103-2 de fecha 24 de junio de 2024, emitida por Aseguradora ASERTA, S. A. de C.V., por un importe de \$9,164,217.00 (NUEVE MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS DIECISIETE 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.

DUODÉCIMO. Que presenta copia de autorización de enajenación de lotes con número de folio DOPDU/FRACC/TD/056/2024 de fecha 26 de julio de 2024, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.

DECIMOTERCERO. Que presenta copia simple del contrato de sociedad mercantil, para la constitución, organización y funcionamiento de "CONSORCIO HOGAR DE OCCIDENTE" S.A. DE C.V., mediante escritura número [REDACTED] de fecha [REDACTED] ante la fe de la licenciada Elsa Patricia Cortes Chávez, corredor público número 10, Plaza Jalisco e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo inscripción [REDACTED] del Tomo [REDACTED] al apéndice [REDACTED] del Libro [REDACTED] del Registro de Comercio, de fecha [REDACTED]

DECIMOCUARTO. Que presenta copia simple del contrato de sociedad mercantil, para la constitución, organización y funcionamiento de "PROMOTORA INMOBILIARIA DE NUEVO LEÓN" S.A. DE C.V., mediante póliza número 11 de fecha 19 de diciembre de 2002, ante la fe del licenciado José Cabral Moreno, Corredor Público número [REDACTED] de la Plaza Jalisco e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil número [REDACTED] de fecha [REDACTED]

DECIMOQUINTO. Que presenta copia simple de poder especial limitado para actos de administración, que "CONSORCIO HOGAR DE OCCIDENTE", S.A. DE C.V., representada por el señor Javier Zacarias del Río Troncoso y Mónica Terrazo Lluch a favor del señor Juan Gonzalo Gutiérrez Flores, mediante escritura número [REDACTED] de fecha [REDACTED] ante la fe del licenciado Roberto Garzón Jiménez, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la ciudad de México, actuando como asociado en el protocolo de la Notaría número [REDACTED] de la que es titular el licenciado Marco Antonio Ruiz Aguirre.

DECIMOSEXTO. Que presenta copia simple de poder general limitado para actos de administración, que "PROMOTORA INMOBILIARIA DE NUEVO LEÓN", S.A. DE C.V.,



H. Veracruz, Ver., a 29 de julio de 2024.  
 Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/158/2024.  
 Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 49, lote 1, ubicado en avenida Privanzas (circuito Timbal) del fraccionamiento Privanzas en el Municipio de Veracruz, Ver.

- 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

FOLIO STL No. TDF-REC-032

C.c.p.- archivo/minuta.  
 JCTS/MGHY/JSCG

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

