



H. Veracruz, Ver., a 02 de agosto de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/159/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 7 lotes 11 y 12, ubicados en calle Loma Grande y Loma Larga del fraccionamiento Vista Alta en el Municipio de Veracruz, Ver.

PROMOTORA DE HOGARES S.M. DE MÉXICO S.A. DE C.V.
ARQ. NELLY CRUZ URSÚA
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 02 de agosto del presente año, donde solicita el trámite de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio del predio ubicado en los lotes 11 y 12 de la manzana 7, dentro del fraccionamiento Vista Alta en el Municipio de Veracruz, Ver., signado por la arquitecta Nelly Cruz Ursúa, en su carácter de representante legal, y considerando:

PRIMERO. Que presenta copia simple del contrato de Fideicomiso de Administración Inmobiliaria celebrado por SERPER SERVICIO LAS CHOAPAS, S.A. DE C.V., representada por C. José Luis García Flores, "el fideicomitente y fideicomisario A", PROMOTORA DE HOGARES S.M. DE MÉXICO, S.A. DE C.V., representado por C. Lázaro Rodríguez González, "el fideicomitente y fideicomisario B", y BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, "la fiduciaria", mediante escritura número [REDACTED] libro [REDACTED] de fecha [REDACTED] pasada ante la fe de la Notaría Pública número [REDACTED] con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [REDACTED] a fojas [REDACTED] del volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED]

SEGUNDO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen de fecha 20 de junio de 2024 con la descripción o ubicación del inmueble "...Lote once de la manzana siete ubicado en la calle Loma Grande dentro del fraccionamiento habitacional de interés social denominado Vista Alta, en el municipio de Veracruz, estado de Veracruz, con una superficie de 378.00 m2 c.p. 91697..." el bien inmueble antes descrito reporta a la fecha el siguiente gravamen"... Nota #7.- Contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria a favor de Banco Inmobiliario Mexicano, S.A. Institución de Banca Múltiple, por la suma de \$88,920,000.00 Véase [REDACTED] Vol. [REDACTED] Sec. [REDACTED] del [REDACTED] E.R.P. ..."





H. Veracruz, Ver., a 02 de agosto de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/159/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 7 lotes 11 y 12, ubicados en calle Loma Grande y Loma Larga del fraccionamiento Vista Alta en el Municipio de Veracruz, Ver.

TERCERO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen de fecha 20 de junio de 2024 con la descripción o ubicación del inmueble "...Lote doce de la manzana siete ubicado en la calle Loma Grande dentro del fraccionamiento habitacional de interés social denominado Vista Alta, en el municipio de Veracruz, estado de Veracruz, con una superficie de 378.00 m2 c.p. 91697..." el bien inmueble antes descrito reporta a la fecha el siguiente gravamen"... Nota #7.- Contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria a favor de Banco Inmobiliario Mexicano, S.A. Institución de Banca Múltiple, por la suma de \$88,920,000.00 Véase [REDACTED] Vol. [REDACTED] Sec. [REDACTED] del [REDACTED] E.R.P. ..."

CUARTO. Que presenta copia simple de la licencia de uso de suelo con folio DOPDU/SDDU/OT/US/4486/2019 de fecha 12 de noviembre de 2019, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, donde el uso de suelo autorizado es específicamente para la ocupación de uso habitacional; 544 viviendas en condominio horizontal, señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de hasta 60% y con una Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 240% equivalente a 4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles).

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

SEXTO. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcción autorizados, expedidos con número de folio LF/206 de fecha 21 de noviembre 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 Loma Grande y Loma Larga, lotes 11 y 12 de la manzana 7 dentro del fraccionamiento Vista Alta, donde se autorizan 32 viviendas distribuidas en 2 edificios de 884.41 m2 cada uno, en planta baja y tres niveles.

SÉPTIMO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio 238/23 de fecha 21 de noviembre 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 calle Loma Larga y Loma Grande, lotes 11 y 12 de la manzana 7 dentro del fraccionamiento Vista Alta, con número oficial asignado 142 y 51 interiores 1 al 16 c/u.

OCTAVO. Que presenta original de la memoria descriptiva de los lotes 11 y 12 de la manzana 7, avalada por perito responsable de obra la arquitecta Irma Patricia Alarcón Contreras con cédula profesional 09089617 y registro municipal PRO-AACI-212-19 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.

Eliminados 14 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 02 de agosto de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/159/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 7 lotes 11 y 12, ubicados en calle Loma Grande y Loma Larga del fraccionamiento Vista Alta en el Municipio de Veracruz, Ver.

NOVENO. Que presenta original del reglamento del condominio y administración firmado por el representante legal de Promotora de Hogares SM de México, S.A. de C. V., la arquitecta Nelly Cruz Ursúa.

DÉCIMO. Que presenta original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por el perito responsable la arquitecta Irma Patricia Alarcón Contreras con cédula profesional 09089617 y registro municipal PRO-AACI-212-19, certificada ante el licenciado Alejandro Roche Errasquín, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la [REDACTED] emarcación notarial, mediante acta número [REDACTED] de fecha [REDACTED].

UNDÉCIMO. Que presenta copia del avalúo de la construcción elaborado y signado por un profesional valuador, el ingeniero Francisco Antonio Montalvo Rocha, con número de cédula de especialidad en valuación número 08759571.

DUODÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 2292197 de fecha 05 de julio de 2024, emitida por CHUBB FIANZAS MONTERREY, ASEGURADORA DE CAUCIÓN, S.A., por un importe de \$1,099,344.00 (UN MILLÓN NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO 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.

DECIMOTERCERO. Que presenta copia de autorización de enajenación de lotes con número de folio DOPDU/SDDU/FRACC/TD/003/2022 de fecha 19 de octubre de 2022, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.

DECIMOCUARTO. Que presenta copia simple del contrato de sociedad mercantil, para la constitución, organización y funcionamiento de "PROMOTORA DE HOGARES S.M. DE MÉXICO" S.A. DE C.V., mediante escritura [REDACTED] de fecha [REDACTED] ante la fe del licenciado Baudelio Castillo Flores, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] con ejercicio en el primer distrito en el estado e inscripto en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número [REDACTED] volumen [REDACTED] libro [REDACTED] registro público y comercio Monterrey Nuevo León de fecha [REDACTED].

DECIMOQUINTO. Que presenta copia simple de poder general para pleitos y cobranzas, representación legal y laboral poder general para actos de administración, poder general cambiario y poder especial para actos de dominio, que PROMOTORA DE HOGARES S.M. DE MÉXICO, S.A. DE C.V., representada por el contador público Lázaro Rodríguez González, en su carácter de apoderado general a favor de la arquitecta Nelly Cruz Ursúa, mediante acta número [REDACTED] de fecha [REDACTED] ante la fe del doctor Baudelio Castillo Flores, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] con ejercicio en el primer distrito en el estado e inscripto en el Registro Público de la Propiedad y del



H. Veracruz, Ver., a 02 de agosto de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/159/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 7 lotes 11 y 12, ubicados en calle Loma Grande y Loma Larga del fraccionamiento Vista Alta en el Municipio de Veracruz, Ver.

Comercio bajo el folio mercantil electrónico [REDACTED] de control interno [REDACTED] de fecha [REDACTED]

DECIMOSEXTO. Que presenta copia de identificación oficial del representante legal de PROMOTORA DE HOGARES S.M. DE MÉXICO, S.A. DE C.V., a nombre de Nelly Cruz Ursúa con número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOSÉPTIMO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 20240802/17/00001 de fecha 02 de agosto 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, 22 y 23 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.
- 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



H. Veracruz, Ver., a 02 de agosto de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/159/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 7 lotes 11 y 12, ubicados en calle Loma Grande y Loma Larga del fraccionamiento Vista Alta en el Municipio de Veracruz, Ver.

- 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.

DIRECCIÓN DE
OBRAS PÚBLICAS
Y DESARROLLO
URBANO

MTRA. MARÍA GUADALUPE HERNÁNDEZ YAÑEZ
COORDINADORA DE FRACCIONAMIENTOS

FOLIO STL No. TDF-REC-033
C.c.p.- archivo/minuta.
JCTS/MGHY/JSCG

