



H. Veracruz, Ver., a 02 de septiembre de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/166/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 35, dos fracciones de los lotes 77 y 79, ubicados en calle Campero en la colonia Centro en el Municipio de Veracruz, Ver.

OZELLIK, S.A. DE C.V.
C. RODOLFO CORONEL GONZALEZ
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 29 de agosto del presente año, donde solicita el trámite de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio del predio ubicado en calle Campero número 834 ant. 830 de dos fracciones de los lotes 77 y 79 de la manzana 35 en la colonia centro en el Municipio de Veracruz, Ver., signado por arquitecto Edgar Gustavo Ayala Nieto, en su carácter de copropietario y considerando:

PRIMERO. Que presenta copia simple del contrato de compraventa a favor de OZELLIK S.A DE C.V., mediante escritura número [REDACTED] del Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] pasada ante la fe del licenciado Eduardo Panes Campillo, titular de la Notaría Pública, número [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [REDACTED] Volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED]

SEGUNDO. Que presenta copia simple del certificado de libertad de gravamen de fecha 15 de julio de 2024 con la descripción o ubicación del inmueble "... *La casa habitación marcada actualmente con el número oficial ochocientos treinta y cuatro (antes ochocientos treinta) ubicada en la calle Campero, edificada sobre las dos fracciones de terreno deducidas de los lotes números setenta y siete y setenta y nueve, de la manzana treinta y cinco, cuartel doce, perteneciente a la colonia "Centro", Municipio de Veracruz, Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave ...*".

TERCERO. Que presenta copia simple de la licencia de uso de suelo con folio DOPDU/SDDU/OT/US/1719/2024 de fecha 24 de mayo de 2024, 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: 16 departamentos en condominio; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 70% y un



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

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/166/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 35, dos fracciones de los lotes 77 y 79, ubicados en calle Campero en la colonia Centro en el Municipio de Veracruz, Ver.

Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 280%, equivalente a 4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles).

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 CURB/1434/2024 de fecha 11 de julio de 2024 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 Campero No. 834 ant. 830 de dos fracciones de los lotes 77 y 79 de la manzana 35 entre la avenida Constituyentes y avenida Cuauhtémoc en la colonia Centro, donde se autorizan 16 departamentos en condominio distribuidos en planta baja y un nivel con una superficie total de construcción de 910 m².

SEXTO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial, con folio A-3350/23 de fecha 06 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 Campero, dos fracciones de los lotes 77 y 79 de la manzana 35 en la colonia Centro, con número oficial asignado 834.

SÉPTIMO. Que presenta original de la memoria descriptiva de dos fracciones de los lotes 77 y 79 de la manzana 35 entre la avenida Constituyentes y avenida Cuauhtémoc en la colonia Centro, avalada por perito responsable de obra el arquitecto Edgar Gustavo Ayala Nieto, con cédula profesional número 4214322, 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 señor Fernando Cors Díaz, en su carácter de propietario.

NOVENO. Que presenta original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por el perito responsable el ingeniero Andrés Hernández Baltazar con cédula profesional 771215, certificada ante el licenciado Javier Herrera Cantillo, titular de la notaría pública número [REDACTED] de esta [REDACTED] Demarcación Notarial, mediante acta número [REDACTED] Volumen [REDACTED] de fecha [REDACTED]

DÉCIMO. Que presenta original de avalúo de la construcción elaborado por el arquitecto Edgar Gustavo Ayala Nieto como perito valuador inmobiliario con cedula profesional 9648689.

UNDÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 24A43991 de fecha 19 de julio de 2024, emitida por Dorama, Institución de Garantías, S.A., por un importe de \$582,400.00 (QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS 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.



H. Veracruz, Ver., a 02 de septiembre de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/166/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 35, dos fracciones de los lotes 77 y 79, ubicados en calle Campero en la colonia Centro en el Municipio de Veracruz, Ver.

DUODÉCIMO. Que presenta copia simple del contrato de sociedad mercantil, para la constitución, organización de OZELLIK, S.A. DE C.V., mediante escritura [REDACTED] del Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED] ante la fe del licenciado Joaquín Tiburcio Galicia, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial e inscrito en forma definitiva bajo el número [REDACTED]

DECIMOTERCERO. Que presenta copia de identificación oficial del propietario el C. Edgar Ayala Nieto con número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOCUARTO. Que presenta copia de identificación oficial del propietario el C. Fernando Cors Díaz con número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOQUINTO. Que presenta copia de identificación oficial del propietario el C. Rodolfo Coronel González con número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOSEXTO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 20240829/13/00005 de fecha 29 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.
- 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.
- VI. 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.



H. Veracruz, Ver., a 02 de septiembre de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/166/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 35, dos fracciones de los lotes 77 y 79, ubicados en calle Campero en la colonia Centro en el Municipio de Veracruz, Ver.

- IX. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, sus usos y los datos que permitan su plena identificación.
- X. 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.
- XI. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determinen las respectivas asambleas o el consejo para el mantenimiento, operación y administración del condominio, del conjunto urbano condominal o del condominio concesionado, según corresponda; y
- XII. Los casos y condiciones en que puede ser modificada la escritura constitutiva.
- XIII. 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, y el general y el de construcción debidamente autorizados.

El presente acto jurídico de autoridad se expide en 2-dos- tantos originales, resguardándose uno de ellos en el archivo de esta Dirección; asimismo el presente deberá ser transcrito en la escritura e inscribirse íntegramente en los cuerpos de los testimonios de escritura pública que en su oportunidad se formulen, y exhibirse en original o en copia certificada por esta autoridad o 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-039

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

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