



H. Veracruz, Ver., a 04 de marzo de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/0671/128/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Conjunto Urbano Condominal denominado "Ceibas II", en el Municipio de Veracruz, Ver.

**VIVIENDA VERACRUZANA, S.A. DE C.V.  
ING. CARLOS EDUARDO RAMÍREZ CAPO  
APODERADO LEGAL  
PRESENTE**

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., señalándose lo siguiente:

En atención a su solicitud mediante formato multitrámite ingresado por ventanilla única donde solicita la autorización para llevar a cabo la Constitución de Conjunto Urbano Condominal denominado "Ceibas II", para desarrollar 205 viviendas; en una superficie de terreno de 37, 084.01 m<sup>2</sup>, ubicado en el lote 2 del Predio II dentro del fraccionamiento Nuevo Veracruz, ubicado en carretera Federal Xalapa-Veracruz, predio rustico Buenavista en el Municipio de Veracruz, Ver., signado por el ingeniero Carlos Eduardo Ramírez Capo, en su carácter de apoderado legal, en cumplimiento de los artículos 135 y 136 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, derivado de lo anterior y considerando:

PRIMERO. La propiedad del predio de la presente solicitud, se acredita con copia simple de la escritura a favor de Inmobiliaria Aluminio, S.A. de C.V., mediante instrumento notarial número [REDACTED] de fecha [REDACTED] pasada ante la de del licenciado César Valente Marín Ortega, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la [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 la que se hace constar la protocolización del oficio de autorización del proyecto de retificación puntual número DOPDU/SDDU/FRACC/RP/1748/2021.

SEGUNDO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen a nombre de Inmobiliaria Aluminio, S.A. de C.V., con la descripción "... del bien ubicado en Lote habitacional 2, (condominio), del Predio II, Residencial Ceibas del fraccionamiento denominado Nuevo Veracruz, ubicado en el predio rustico Buenavista de esta ciudad de Veracruz con superficie de 46,026.84 m<sup>2</sup>...", el bien inmueble antes descrito se encuentra a la fecha de la presente autorización libre de gravamen.



H. Veracruz, Ver., a 04 de marzo de 2024.  
Oficio: DOPDU/FRACC/0671/128/2024.  
Asunto: Se autoriza la Constitución del Conjunto Urbano Condominal denominado "Ceibas II", en el Municipio de Veracruz, Ver.

TERCERO. Que presenta copia simple de licencia de uso de suelo mixto por modificación puntual al programa de ordenamiento vigente, expedida por la Dirección General de Ordenamiento Urbano y Regional con oficio número DGOUR/SCU-1375/03 de fecha 02 de diciembre de 2003, "...para el cambio de uso de suelo de tres predios ubicados en la carretera federal Xalapa-Veracruz en el municipio de Veracruz, con superficies de 58-16-00.80 has., 38-40-45.05 has. y 237-90-25.00 has. (correspondiente esta última al predio que nos ocupa), para uso habitacional en densidades alta, media y baja, para desarrollos habitacionales de tipo residencial, medio e interés social, uso comercial, de servicios, equipamiento urbano recreativo, deportivo y de transporte, en las áreas urbanizables sujeto al desarrollo por etapas del área en mención..."

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

QUINTO. Que presenta copia del alineamiento y número oficial del conjunto urbano condominal con número de folio 370/24 con vigencia de un año. Con la ubicación de calle Ibiza y Paseo del Bosque lote 2 de la manzana 2, con número oficial asignado 866.

SEXTO. Que presenta copia simple de la autorización de proyecto de retificación con número de oficio DOPDU/SDDU/FRACC/RP/1748/2021 de fecha 27 de enero de 2021, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, para una superficie de 37,084.01 m<sup>2</sup>.

SÉPTIMO. Que presenta original de la memoria descriptiva del conjunto urbano condominal que contiene el porcentaje que le corresponde sobre el valor total del lote condominal, el valor nominal que les corresponde de las áreas de uso común, así como los croquis de ubicación, superficies, colindancias de las vías generales, de los demás bienes, y áreas e instalaciones generales de uso común, avalada por perito responsable ingeniero arquitecto Ricardo Hernández Aguilar, quien se identifica con cédula profesional 477722 y registro municipal PRO-HEAR-039-11, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.

OCTAVO. Que presenta copia original del reglamento general del conjunto urbano condominal denominado "Ceibas II" (conjunto de normas de observancia obligatoria para los condóminos y poseedores de un conjunto urbano condominal, respecto de los bienes, áreas y vías generales de uso común) firmado por el propietario o representante legal.

NOVENO. Que presenta original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por perito responsable ingeniero arquitecto Ricardo Hernández Aguilar, que se identifica con cédula profesional 477722 y registro municipal PRO-HEAR-039-11, certificada ante Notario Público [REDACTED] licenciado Joaquín Tiburcio Galicia, mediante acta [REDACTED]



H. Veracruz, Ver., a 04 de marzo de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/0671/128/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Conjunto Urbano Condominal denominado "Ceibas II", en el Municipio de Veracruz, Ver.

DÉCIMO. Que presenta original del presupuesto por el costo total de las obras de urbanización e infraestructura del conjunto urbano condominal "Ceibas II", para el adecuado cumplimiento de éstas, signado por el perito responsable de obra el ingeniero, arquitecto Ricardo Hernández Aguilar, que se identifica con cédula profesional 477722 y registro municipal PRO-HEAR-039-11 expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, quién hace constar que los conceptos y volúmenes de obra corresponden efectivamente a los proyectos de infraestructura, redes de agua, drenaje sanitario, alcantarillado pluvial, energía eléctrica, pavimentación, banquetas, guarniciones, obras de cabecera; avalados por las mismas autoridades competentes.

UNDÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 2913845 de fecha 29 de abril de 2024, emitido por SOFIMEX, INSTITUCIÓN DE GARANTÍAS, S.A., por un importe de \$1'476,012.00 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL DOCE PESOS 00/100 M.N.), para responder por los vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones del conjunto urbano condominal a favor del Municipio de Veracruz, Ver.

DUODÉCIMO. Que presenta copia simple del resolutivo condicionado en materia de impacto ambiental con número de oficio IA-062/2005 de fecha 10 de febrero de 2005, en el cual la Coordinación Estatal de Medio Ambiente evalúa y resuelve la manifestación de impacto ambiental del proyecto denominado "Plan Maestro Nuevo Veracruz" consistente en el desarrollo urbano comercial, habitacional, de servicios y equipamiento; urbano, educativo, recreativo, deportivo y de transporte a ubicarse en un predio con una superficie total de 434-46-70.85 has.; localizado en el kilómetro 435.3 de la carretera Federal número 140, México-Xalapa-Veracruz, en el municipio de Veracruz.

DECIMOTERCERO. Que presenta copia simple del contrato de sociedad anónima de capital variable para la creación de la sociedad denominada "Inmobiliaria Aluminio", S.A. de C.V., mediante escritura pública 7,974 de fecha 10 de abril de 1961, ante la fe del licenciado Mario García Lecuona, Notario Público número 92 de la ciudad de México e inscrito en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 268, volumen 566 de la Sección Tercera de fecha 13 de septiembre de 1961.

DECIMOCUARTO. Que presenta copia simple del poder general para actos de administración, donde la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Aluminio" S.A. de C.V., representada en este acto por su apoderado general el señor ingeniero Alfonso Salem Slim, otorga y confiere en favor del señor Carlos Eduardo Ramírez Capo, un poder general para actos de administración pero limitado, el cual se podrá ser ejercido única y exclusivamente sobre el inmueble ubicado en el macrolote 2 del predio 2, mediante escritura número [REDACTED] de fecha [REDACTED] ante la fe del licenciado Francisco Javier Mondragón Alarcón, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de Benito



H. Veracruz, Ver., a 04 de marzo de 2024.  
Oficio: DOPDU/FRACC/0671/128/2024.  
Asunto: Se autoriza la Constitución del  
Conjunto Urbano Condominal denominado  
"Ceibas II", en el Municipio de Veracruz, Ver.

Juárez, ciudad de México, certificado por el licenciado César Marín Ortega, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y del Patrimonio Inmobiliario Federal, donde hace constar y certifica que es la escritura pública número [REDACTED] lo que hace constar a favor del solicitante Carlos Eduardo Ramírez Capo a quien identifica, cuyo nombre y materia se vincula con el contenido del documento título del interesado, en el acta número [REDACTED] de fecha [REDACTED] del libro de certificaciones [REDACTED] glosando un tanto del documento, en el apéndice respectivo y adhiriendo al final de la presente razón el kinograma autorizado por el Colegio de Notarios del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

DECIMOQUINTO. Que presenta copia simple de identificación del apoderado legal el señor Carlos Eduardo Ramírez Capo con número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOSEXTO. Que presenta copia simple del recibo de pago de derechos correspondientes, según recibo número 20240304/48/00004 de fecha 04 de marzo de 2024.

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en otorgar la presente:

#### **AUTORIZACIÓN PARA CONSTITUCIÓN DE CONJUNTO URBANO CONDOMINAL**

Con fundamento en los artículos 2 fracción XI y 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 8 fracción I inciso k) de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 2 fracción XI, 13 de la Ley número 541 que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; y 4 fracción inciso s) del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

Se autoriza el Conjunto Urbano Condominal conforme a los planos de lotificación y sembrado, los cuales forman parte integrante del presente acto administrativo para todos los efectos legales y bajo el siguiente cuadro de uso de suelo y cuadro manzanero señalando las siguientes características generales:



**VERACRUZ**

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 04 de marzo de 2024.  
 Oficio: DOPDU/FRACC/0671/128/2024.  
 Asunto: Se autoriza la Constitución del  
 Conjunto Urbano Condominal denominado  
 "Ceibas II", en el Municipio de Veracruz, Ver.

CUADRO DE USOS DE SUELO		
AREA	SUPERFICIE M2	% CON RESPECTO AL AREA TOTAL
HABITACIONAL (205 VIVIENDAS)	19,709.28	53.15
AREA ESTACIONAMIENTOS DE USO COMUN	55.10	0.15
AREA VERDE DE USO COMUN	1,626.62	4.39
ZONA SOCIAL DE USO COMUN	2,141.66	5.78
AREA DE ALBERCA DE USO COMUN	789.45	2.13
CASETA DE ACCESO DE USO COMUN	10.26	0.03
AREA COMUN DE BANQUETAS, GUARNICIONES Y CIRCULACION VEHICULAR	12,751.64	34.39
TOTAL DE AREA VENDIBLE	37,084.01	100.00

CUADRO DE MATEMATIZACION				
LOTE CONDOMINAL	Nº DE VIVIENDAS	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE USO COMUN	AREA DE ESTACIONAMIENTO DE USO COMUN	SUP LOTES CONDOMINIALES (M2)
1	19			1,710.00
2	19			1,752.00
3	10			916.17
4	16			1,836.00
5	16			1,632.00
6	7			630.00
7	7			630.91
8	21			2,283.91
9	16			1,536.00
10	16			1,679.06
11	16			1,440.00
12	16			1,464.64
13	24			2,198.69
TOTAL	205	4	55.10	19,709.28

DENSIDAD EN EL FRACCIONAMIENTO 55.27 VIVIENDAS POR HECTÁREA

La presente autorización antes mencionada **no autoriza** la constitución de los condominios que conforman el conjunto urbano, ni la enajenación de lotes y operaciones traslativas de dominio, debiendo cumplir con lo dispuesto en la Ley 541 que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

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



H. Veracruz, Ver., a 04 de marzo de 2024.  
Oficio: DOPDU/FRACC/0671/128/2024.  
Asunto: Se autoriza la Constitución del  
Conjunto Urbano Condominal denominado  
"Ceibas II", en el Municipio de Veracruz, Ver.

La presente autorización de constitución de conjunto urbano condominal concede el agrupamiento de dos o más condominios a los que se accede a través de vías generales de uso común y que podrá contar con otros bienes, áreas e instalaciones generales de uso común.

El uso, aprovechamiento y mantenimiento de las vías, bienes, áreas e instalaciones generales de uso común en el conjunto urbano condominal será responsabilidad de todos los condóminos y poseionarios.

La Escritura Pública de la autorización de constitución del conjunto urbano condominal, 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 o conjunto urbano condominal de que se trate, especificando, en este último caso, las vías, bienes y áreas generales de uso común.
- 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. Tratándose de conjuntos urbanos condominales, la ubicación superficie y colindancias de cada lote condominal.
- 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.
- VII. Tratándose de conjuntos urbanos condominales, el valor nominal de cada lote condominal y el porcentaje que les corresponda sobre el valor total del conjunto urbano.
- VIII. Cuando por su magnitud el conjunto urbano condominal se divida en zonas, el valor nominal que se le asigne a cada zona y el porcentaje que les corresponda sobre el valor total del conjunto.
- 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.



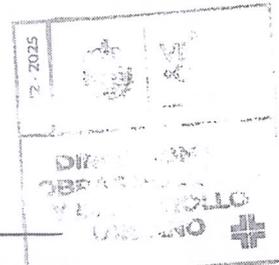
H. Veracruz, Ver., a 04 de marzo de 2024.  
Oficio: DOPDU/FRACC/0671/128/2024.  
Asunto: Se autoriza la Constitución del  
Conjunto Urbano Condominal denominado  
"Ceibas II", en el Municipio de Veracruz, Ver.

- 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, según corresponda; y
- XII. Los casos y condiciones en que puede ser modificada la escritura constitutiva.
- XIII. Al apéndice de la escritura 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, en el caso de conjuntos urbanos condominales, excepto en condominios familiares, en los que no será obligatorio el reglamento. Tratándose de condominios concesionados, los planos que definan el límite de las vías y áreas objeto de la concesión.

El presente acto de autoridad deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y posteriormente exhibirse ante las dependencias o entidades en las que se realicen trámites.

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**

**MTRA. MARÍA GUADALUPE HERNÁNDEZ YAÑEZ**  
**COORDINADORA DE FRACCIONAMIENTOS**

Folio STL No. TDU-LOF-002  
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

