



H. Veracruz, Ver., a 11 de abril de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/129/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 21, lotes 12 al 21, ubicada en Río Olimar, dentro del fraccionamiento Bosques de Río Medio en el Municipio de Veracruz, Ver.

**VIVIENDA VERACRUZANA, S.A. DE C.V.
ING. CARLOS EDUARDO RAMÍREZ CAPO
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 08 de abril del presente año, donde solicita el trámite de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio del predio ubicado en calle Río Olimar lotes 12 al 21 de la manzana 21, dentro del fraccionamiento Bosques de Río Medio en el Municipio de Veracruz, Ver., signado por el ingeniero Carlos Eduardo Ramírez Capo, en su carácter de representante legal de la persona moral Vivienda Veracruzana, S.A. de C.V., y considerando:

PRIMERO. El predio objeto de la presente, se acredita con copia simple de la protocolización parcial del oficio DOPDU/SDDU/FRACC/RP/1742/2020 de fecha 25 de noviembre de 2020, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., mediante instrumento notarial número 63,131 de fecha 10 de noviembre de 2023, ante la fe del licenciado Joaquín Tiburcio Galicia, titular de la Notaría Pública número 17 de esta demarcación notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 10,829 a fojas 1 a 138, Volumen 542 de la Sección Primera de fecha 21 de diciembre de 2023, en el que se hace constar única y exclusivamente las manzanas 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26 y 27 del fraccionamiento Bosques de Río Medio.

SEGUNDO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen de fecha 05 de marzo de 2024 con la descripción del bien ubicado en lote de terreno número 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 todos de la manzana 21, perteneciente al fraccionamiento Bosques de Río Medio de esta ciudad de Veracruz, con una superficie de 180.00 m² cada uno; los bienes inmuebles antes descritos se encuentran a la fecha de la presente autorización libres de gravamen.

TERCERO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen de fecha 05 de marzo de 2024 con la descripción del bien ubicado en lote de terreno número 11 y 12 de



H. Veracruz, Ver., a 11 de abril de 2024. 000486
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/129/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 21, lotes 12 al 21, ubicada en Río Olimar, dentro del fraccionamiento Bosques de Río Medio en el Municipio de Veracruz, Ver.

la manzana 21, perteneciente al fraccionamiento Bosques de Río Medio de esta ciudad de Veracruz, con una superficie de 180.00 m² cada uno; los bienes inmuebles antes descritos se encuentran a la fecha de la presente autorización libres de gravamen.

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

QUINTO. Que presenta copia de actualización de licencia de uso de suelo con folio CDUS0388/01/15 de fecha 29 de enero de 2015, emitida por el entonces Instituto Municipal de Vivienda de Veracruz del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., donde se autoriza un uso de suelo habitacional unifamiliar: Desarrollo habitacional de interés social con vivienda edificada y una densidad de hasta 122 viviendas por hectárea, 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 cajones de estacionamiento 0.75 por cada vivienda, de acuerdo al Reglamento de la Ley que Regula a las Construcciones Públicas y Privadas del Estado de Veracruz.

SEXTO. Que presenta copia de licencia y planos de construcción con número de folio LF/214 de fecha 26 de enero 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 Río Olimar del fraccionamiento Bosques de Río Medio lote 12 al 16 de la manzana 21, donde se autorizan 30 viviendas distribuidas en 5 módulos séxtuplex de 311.82 m² cada uno, con número de niveles autorizados planta baja y 2 niveles, 4 cajones de estacionamiento por modulo según proyecto ejecutivo; con una superficie de construcción total de 1,559.10 m².

SÉPTIMO. Que presenta copia de licencia y planos de construcción con número de folio LF/215 de fecha 26 de enero 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 Río Olimar del fraccionamiento Bosques de Río Medio lote 17 al 22 de la manzana 21, donde se autorizan 30 viviendas distribuidas en 5 módulos séxtuplex de 311.82 m² cada uno, con número de niveles autorizados planta baja y 2 niveles, 4 cajones de estacionamiento por modulo según proyecto ejecutivo; con una superficie de construcción total de 1,559.10 m².

OCTAVO. Que presenta copia del alineamiento y número oficial con número de folio 247/24 de fecha 26 de enero de 2024 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 Río Olimar del fraccionamiento Bosques de Río Medio lote 12 al 16 de la manzana 21, con número oficial asignado 646 Interior (1 al 6), 634 (1 al 6), 622 (1 al 6), 610 (1 al 6) y 598 (1 al 6).



H. Veracruz, Ver., a 11 de abril de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/129/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 21, lotes 12 al 21, ubicada en Río Olimar, dentro del fraccionamiento Bosques de Río Medio en el Municipio de Veracruz, Ver.

NOVENO. Que presenta copia del alineamiento y número oficial con número de folio 248/24 de fecha 26 de enero de 2024 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 Río Olimar del fraccionamiento Bosques de Río Medio lote 17 al 21 de la manzana 21, con número oficial asignado 586 Interior (1 al 6), 574 (1 al 6), 562 (1 al 6), 550 (1 al 6) y 538 (1 al 6).

DÉCIMO. Que presenta original de la memoria descriptiva de los lotes 12 al 21 de la manzana 21, avalada por perito responsable de obra el ingeniero arquitecto Ricardo Hernández Aguilar 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, 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.

UNDÉCIMO. Que presenta original del reglamento del condominio y administración del edificio sujeto al régimen de propiedad en condominio, firmado por el representante legal el ingeniero Carlos Eduardo Ramírez Capo.

DUODÉCIMO. Que presenta original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por el perito responsable el Ingeniero arquitecto Ricardo Hernández Aguilar, que se identifica con cédula profesional 477722 y registro municipal PRO-HEAR-039-11, certificada ante el Notario Público número 17 de esta Demarcación Notarial, licenciado Joaquín Tiburcio Galicia, mediante acta 63,824 de fecha 26 de febrero de 2024.

DECIMOTERCERO. Que presenta copia del avalúo de la construcción elaborado y signado por un profesional valuador, el ingeniero Ali Giovanni Olivares Torres, con número de cédula de especialidad en valuación número 09276535.

DECIMOCUARTO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 2903937 de fecha 21 de marzo de 2024, emitida por "SOFIMEX, INSTITUCION DE GARANTIAS", S.A., por un importe de \$ 1'745,220.00 (UN MILLÓN SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTE 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.

DECIMOQUINTO. Que presenta copia de autorización de enajenación de lotes con número de folio FV/682/09 de fecha 16 de diciembre de 2009, expedido por la entonces Dirección de Planeación y Licencias del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.

DECIMOSEXTO. Que presenta copia contrato de sociedad mercantil y poder notarial, para la constitución, organización y funcionamiento de "Vivienda Veracruzana", S.A. de C.V., mediante escritura número 19,786, de fecha 19 de enero de 1998, ante la fe del



000485

H. Veracruz, Ver., a 11 de abril de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/129/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 21, lotes 12 al 21, ubicada en Río Olimar, dentro del fraccionamiento Bosques de Río Medio en el Municipio de Veracruz, Ver.

licenciado Julio Alejandro Hernández Gallardo, titular de la Notaría Pública número 29 de esta Demarcación Notarial; y Poder General para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y aun las especiales que le otorgan al señor ingeniero Carlos Eduardo Ramírez Capo de acuerdo a la Transitoria tercera, de los estatutos sociales del acta constitutiva, inscrita en forma definitiva en el Registro Público del Comercio bajo el número 322, Volumen 5 de la Sección L.I. Com. de fecha 27 de enero de 1998.

DECIMOSÉPTIMO. Que presenta copia de identificación oficial del representante legal de Vivienda Veracruzana, S.A. de C.V. a nombre de Carlos Eduardo Ramírez Capo con número 0512004738941, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOCTAVO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 20240327/32/00006 de fecha 27 de marzo 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.
- 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.



H. Veracruz, Ver., a 11 de abril de 2024.
 Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/129/2024.
 Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 21, lotes 12 al 21, ubicada en Río Olimar, dentro del fraccionamiento Bosques de Río Medio en el Municipio de Veracruz, Ver.

- 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.

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-006
 C.c.p.- archivo/minuta.
 JCTS/MGHY/JSGG

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

