



H. Veracruz, Ver., a 14 de octubre de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/169/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado en calle Miguel Lerdo No. 1462 antes 2490, fracción B de la fusión de los lotes 116, 118, 120, 122 y 124 de la Mza 045 CAT. en la colonia Centro.

C. RAMÓN FLORES GARCÍA Y COPROPIETARIOS
CALLE 20 DE NOVIEMBRE No. 167
COL. CENTRO, VERACRUZ, VER.
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 14 de octubre del presente año, donde solicita el trámite de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio del predio ubicado en la calle Miguel Lerdo No. 1462 ant. 2490 fracción B restante de la fusión de los lotes 116, 118, 120, 122 y 124 de la manzana 048 CAT. en la colonia Centro en el municipio de Veracruz, Ver., y considerando:

PRIMERO. El predio objeto de la presente, se acredita con copia simple de la escritura número 32,411 de fecha 18 de octubre de 2021, pasada ante la fe de la licenciada María Guadalupe Vázquez Mendoza, titular de la Notaría Pública número 26 de la décimo séptima Demarcación Notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 9,693 del Volumen 485 de la Sección Primera de fecha 28 de octubre de 2021, en el que se hace constar la rectificación de superficie y medidas y la subdivisión del predio a nombre de Ramón Flores García y Copropietarios.

SEGUNDO. Que presenta original del certificado de libertad de gravamen de fecha 12 de septiembre de 2024 con la descripción o ubicación del bien "... El lote de terreno resultante de la subdivisión del predio identificado como Fracción B, en la calle Lerdo esquina con Guadalupe Victoria de la colonia Centro en el municipio de Veracruz, estado de Veracruz ...", el bien inmueble antes descrito reporta a la fecha el siguiente gravamen "... Nota #4.- Hipoteca por \$34,202,400.00 celebrada con BBVA México, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero BBVA México, véase #5781 Vol. 290 Sec. 2ª del 27/07/2023 E.R.P. ..."

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

CUARTO. Que presenta copia simple de licencia de uso de suelo con folio DOPDU/SDDU/OT/US/0466/2022 de fecha 28 de octubre de 2022, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, donde se autoriza una ocupación de uso habitacional: 28 departamentos en condominio, señalando un Coeficiente

060201



H. Veracruz, Ver., a 14 de octubre de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/169/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado en calle Miguel Lerdo No. 1462 antes 2490, fracción B de la fusión de los lotes 116, 118, 120, 122 y 124 de la Mza 045 CAT. en la colonia Centro.

de Ocupación del Suelo (COS) de 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 400% equivalente a 5 niveles máximos de construcción (planta baja y cuatro niveles).

QUINTO. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcción autorizados, expedidos con número de folio CURB/0789/2023 de fecha 05 de abril 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 calle Miguel Lerdo No. 1462 ant. 2490, fracción B restante de la fusión de los lotes 116, 118, 120, 122 y 124 de la manzana 048 CAT. en la colonia Centro en el municipio de Veracruz, Ver., destinado a 28 departamentos en condominio en planta baja y cuatro niveles con una superficie total de construcción autorizada de 3,566.96 m².

SEXTO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio A-4263/24 de fecha 08 de abril 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 Miguel Lerdo, fracción B restante de la fusión de los lotes 116, 118, 120, 122 y 124, con número oficial 1462 anterior 2490.

SÉPTIMO. Que presenta original de la memoria descriptiva de la fracción B restante de la fusión de los lotes 116, 118, 120, 122 y 124 de la manzana 048 CAT., avalada y revisada por perito responsable de obra el arquitecto Víctor Manuel López Traconis con cédula profesional 2400578 y registro municipal PRO-LOTV-014-11, 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.

OCTAVO. Que presenta original del reglamento del condominio y administración firmado por el C. Ramón Flores García, en su carácter de apoderado legal.

NOVENO. Que presenta copia simple de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por el perito responsable el arquitecto Víctor Manuel López Traconis con cédula profesional 2400578 y registro municipal PRO-LOTV-014-11, certificada ante el licenciado César Valente Marín Ortega, titular de la Notaría Pública número 14 de la décimo séptima Demarcación Notarial, mediante acta número 18,767 de fecha 19 de septiembre de 2024 del Libro 39 de Registro de Certificaciones.

DÉCIMO. Que presenta original del avalúo de la construcción elaborado y signado por un profesional valuador, el C. Hiram Córdova Gamboa, con número de cédula de especialidad en valuación número 09070892.

UNDÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 2968353 de fecha 30 de septiembre de 2024, emitida por SOFIMEX, INSTITUCION DE GARANTIAS, S.A., por un importe de \$ 3'606,130.00 (TRES MILLONES SEISCIENTOS SEIS MIL CIENTO TREINTA RESOS 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 14 de octubre de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/169/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado en calle Miguel Lerdo No. 1462 antes 2490, fracción B de la fusión de los lotes 116, 118, 120, 122 y 124 de la Mza 045 CAT. en la colonia Centro.

DUODÉCIMO. Que presenta copia simple de la constancia de término de obra con número DOPDU/SDDU/CURB/TO-312/2024 de fecha 24 de junio de 2024, del inmueble ubicado en calle Miguel Lerdo No. 1462 ant. 2490 y avenida Guadalupe Victoria en la colonia Centro.

DECIMOTERCERO. Que presenta copia simple de identificación oficial del propietario del inmueble a nombre del C. Ramón Flores García, con número 4319036676532, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOCUARTO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20241014/44/00006 de fecha 14 de octubre 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 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.
- 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

000202



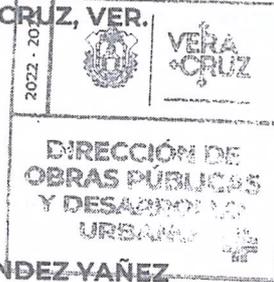
H. Veracruz, Ver., a 14 de octubre de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/169/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado en calle Miguel Lerdo No. 1462 antes 2490, fracción B de la fusión de los lotes 116, 118, 120, 122 y 124 de la Mza 045 CAT. en la colonia Centro.

interior del condominio, y el general y el de construcción debidamente autorizados.

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-046
C.c.p.- archivo/minuta.
JCTS/MGH/JSCG

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