



**VERA
CRUZ**

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

000320

H. Veracruz, Ver., a 28 de noviembre de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/178/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 7 lotes condominales 9 y 10, 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 27 de noviembre del presente año, donde solicita el trámite de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio del predio ubicado en los lotes condominales 9 y 10 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 28,512, libro 655, de fecha 26 de julio de 2018, pasada ante la fe de la Notaría Pública número 30, con sede en la ciudad de Veracruz, Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 7, 359 a fojas 1 a 56 del volumen 368 de la Sección Primera de fecha 14 de agosto de 2018.

SEGUNDO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen de fecha 09 de octubre de 2024 con la descripción o ubicación del inmueble "...Lote nueve de la manzana siete ubicado en la calle Loma Larga 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 CP. 91808..." 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 #4608, Vol. 231 Sec. 2A. del 30/06/2021. E.R.P. ..."

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

1 de 5



000320

H. Veracruz, Ver., a 28 de noviembre de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/178/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 7 lotes condominales 9 y 10, 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 09 de octubre de 2024 con la descripción o ubicación del inmueble "...Lote once de la manzana siete ubicado en la calle Loma Larga 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 CP. 91808..." 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 #4608, Vol. 231 Sec. 2A. del 30/06/2021. 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 9 y 10 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 9 y 10 de la manzana 7 dentro del fraccionamiento Vista Alta, con número oficial asignado 198 y 105 interiores 1 al 16 c/u.

OCTAVO. Que presenta original de la memoria descriptiva de los lotes 9 y 10 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.



**VERA
CRUZ**

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

000321

H. Veracruz, Ver., a 28 de noviembre de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/178/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 7 lotes condominales 9 y 10, 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 30 de la décima séptima demarcación notarial, mediante acta número 17,873 de fecha 15 de noviembre de 2024.

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 2311089 de fecha 11 de noviembre de 2024, emitida por CHUBB FIANZAS MONTERREY, ASEGURADORA DE CAUCIÓN, S.A., por un importe de \$2'151,356.00 (DOS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS 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 de la protocolización de oficio de autorización del proyecto de lotificación y plano, mediante escritura número 33,474 del Libro 821 de fecha 12 de marzo de 2021, pasado ante la fe del licenciado Alejandro Roche Errasquín, titular de la Notaría Pública número 30 de la décima séptima Demarcación Notarial e inscripto en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 3,033, Volumen 152 de la Sección Primera de fecha 25 de marzo de 2021.

DECIMOQUINTO. 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 1868 de fecha 18 de octubre de 2001, ante la fe del licenciado Baudelio Castillo Flores, titular de la Notaría Pública número 112, con ejercicio en el primer distrito en el estado e inscripto en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 10,621, volumen 2, libro primero, registro público y comercio Monterrey Nuevo León de fecha 22 de octubre de 2001.



000321

H. Veracruz, Ver., a 28 de noviembre de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/178/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 7 lotes condominiales 9 y 10, ubicados en calle Loma Grande y Loma Larga del fraccionamiento Vista Alta en el Municipio de Veracruz, Ver.

DECIMOSEXTO. 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 12,114 de fecha 22 de agosto de 2011, ante la fe del doctor Baudelio Castillo Flores, titular de la Notaría Pública número 112, con ejercicio en el Primer Distrito en el estado e inscripto en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil electrónico 77651*1 de control interno 43 *31 de fecha 31 de agosto de 2011.

DECIMOSÉPTIMO. 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 0577010411348, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOCTAVO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 20241127/16/00007 de fecha 27 de noviembre 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.



H. Veracruz, Ver., a 28 de noviembre de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/178/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 7 lotes condominales 9 y 10, ubicados en calle Loma Grande y Loma Larga del fraccionamiento Vista Alta en el Municipio de Veracruz, Ver.

- 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 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.

MTRA. MARÍA GUADALUPE HERNÁNDEZ YAÑEZ
COORDINADORA DE FRACCIONAMIENTOS

FOLIO STL No. TDF-REC-055
C.c.p.- archivo/minuta.
JCTS/MGHY/JS GG

