



H. Veracruz, Ver., a 10 de diciembre de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/180/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 27, lotes 1 al 12, ubicado en Río Chama, 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
APODERADO LEGAL DE
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, le informo lo siguiente:

En atención a su solicitud multitrámite ingresada por ventanilla única el 09 de diciembre del presente año, donde solicita el trámite de **Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** del predio ubicado en Río Chama lotes 1 al 12 de la manzana 27, 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 apoderado 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 del 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 "...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, relativo a la autorización del proyecto de relotificación puntual del fraccionamiento habitacional de interés social denominado Bosques de Río Medio, ubicado en el municipio de Veracruz, estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; siendo materia del presente instrumento ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE las manzanas identificadas con los números SIETE, OCHO, NUEVE, DIEZ, ONCE, DOCE, TRECE, CATORCE, QUINCE, DIECISÉIS, DIECISIETE, DIECIOCHO, DIECINUEVE, VEINTE, VEINTIUNO, VEINTIDÓS, VEINTIRÉS, VEINTICUATRO, VEINTICINCO, VEINTISÉIS Y VEINTISIETE..."

SEGUNDO. Que presenta copias simple del certificado de libertad de gravamen de fecha 22 de noviembre de 2024 con la descripción o ubicación del bien "...LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO UNO, TIPO SÉXTUPLEX, DE LA MANZANA VEINTISIETE, PERTENECIENTE AL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "BOSQUES DE RÍO MEDIO" DE ESTA CIUDAD DE VERACRUZ, VERACRUZ DE IGNACIO DE LA

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

1 de 5

Recibo Original Ing. Francisco Javier Olivares 12/10/24 jul.



H. Veracruz, Ver., a 10 de diciembre de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/180/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 27, lotes 1 al 12, ubicado en Río Chama, dentro del fraccionamiento Bosques de Río Medio en el municipio de Veracruz, Ver.

LLAVE, CON SUPERFICIE DE DOSCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS...", el bien inmueble antes descrito reporta a la fecha el siguiente gravamen: "...NOTA #3071.- CONTRATO DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA POR LA SUMA DE \$43,336,800.00 CELEBRADO CON BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, VÉASE #7922 VOL. 397 SEC.2.A. DEL 06/11/2024 E.R.P..."

TERCERO. Que presenta copias simple del certificado de libertad de gravamen de fecha 22 de noviembre de 2024 con la descripción o ubicación del bien "...LOTES DE TERRENO IDENTIFICADOS CON EL NÚMERO DOS, TRES, CUATRO, CINCO, SEIS, SIETE, OCHO, NUVE, DIEZ, ONCE Y DOCE, TIPO SÉXTUPLEX, TODOS DE LA MANZANA VEINTISIETE, PERTENECIENTES AL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "BOSQUES DE RÍO MEDIO" DE ESTA CIUDAD DE VERACRUZ, VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE, CON SUPERFICIE DE CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS CADA UNO...", los bienes inmuebles antes descritos reportan a la fecha el siguiente gravamen: "...NOTA #3071.- CONTRATO DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA POR LA SUMA DE \$43,336,800.00 CELEBRADO CON BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, VÉASE #7922 VOL. 397 SEC.2.A. DEL 06/11/2024 E.R.P..."

CUARTO. Que presenta copia simple del certificado de libertad de gravamen de fecha 22 de noviembre de 2024 con la descripción o ubicación del bien "...PARTE PROPORCIONAL DEL ÁREA DE ESTACIONAMIENTO, IDENTIFICADA CON LA NOMENCLATURA "A-62" (A GUIÓN SESENTA Y DOS), QUE LE CORRESPONDE A LOS LOTES DE TERRENO IDENTIFICADOS CON LOS NÚMEROS UNO, DOS, TRES, CUATRO, CINCO, SEIS, SIETE, OCHO, NUEVE, DIEZ, ONCE Y DOCE DE LA MANZANA VEINTISIETE, PERTENECIENTE AL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE INTERES SOCIAL DENOMINADO "BOSQUES DE RÍO MEDIO", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE VERACRUZ, ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE, CON SUPERFICIE DE SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS...", el bien inmueble antes descrito reporta a la fecha el siguiente gravamen: "...NOTA #3071.- CONTRATO DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA POR LA SUMA DE \$43,336,800.00 CELEBRADO CON BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, VÉASE #7922 VOL. 397 SEC.2.A. DEL 06/11/2024 E.R.P..."

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

SEXTO. Que presenta copia simple 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, 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.



H. Veracruz, Ver., a 10 de diciembre de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/180/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 27, lotes 1 al 12, ubicado en Río Chama, dentro del fraccionamiento Bosques de Río Medio en el municipio de Veracruz, Ver.

SÉPTIMO. Que presenta copias simples de licencia y planos de construcción autorizados, expedidos con número de folio LF/399 al LF/410 todas de fecha 06 de septiembre de 2024 con vigencia de un año, emitidas por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., con la ubicación en calle Río Chama del fraccionamiento Bosques de Río Medio, lotes 1 al 12 de la manzana 27, donde se autorizan 6 viviendas distribuidas en 12 módulos séxtuplex, en planta baja y dos niveles, 4 cajones de estacionamiento por modulo según proyecto ejecutivo; con una superficie total de construcción de 311.82 m2 por modulo.

OCTAVO. Que presenta copias simples del alineamiento y número oficial con número de folio 443/24 al 454/24 todos de fecha 06 de septiembre de 2024 con vigencia de un año, emitidos por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., con la ubicación en calle Río Chama lotes 1 al 12 de la manzana 27 del fraccionamiento Bosques de Río Medio, con número oficial asignado 509 (1 al 6), 517 (1 al 6), 529 (1 al 6), 541 (1 al 6), 553 (1 al 6), 565 (1 al 6), 577 (1 al 6), 589 (1 al 6), 601 (1 al 6), 613 (1 al 6), 625 (1 al 6) y 637 (1 al 6).

NOVENO. Que presenta original de las memorias descriptivas de los lotes 1 al 12 de la manzana 27, 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.

DÉCIMO. Que presenta original del reglamento del condominio y administración firmado por el representante legal de Vivienda Veracruzana, S.A. de C.V., el ingeniero Carlos Eduardo Ramírez Capo.

UNDÉCIMO. 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 licenciado Joaquín Tiburcio Galicia, titular de la Notaría Pública número diecisiete de la décimo séptima Demarcación Notarial, mediante acta 66,091 de fecha 15 de noviembre de 2024.

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

DECIMOTERCERO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 2981254 de fecha 15 de noviembre de 2024, emitida por SOFIMEX, INSTITUCION DE GARANTIAS, S.A., por un importe de \$2,316,198.00 (DOS MILLONES TRESCIENTOS DIECISÉIS MIL CIENTO NOVENTA Y OCHO 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 10 de diciembre de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/180/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 27, lotes 1 al 12, ubicado en Río Chama, dentro del fraccionamiento Bosques de Río Medio en el municipio de Veracruz, Ver.

DECIMOCUARTO. Que presenta copia simple de la 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.

DECIMOQUINTO. Que presenta copia simple de la escritura número 19,786 de fecha 19 de enero de 1998, ante la fe del licenciado Julio Alejandro Hernández Gallardo, titular de la Notaría Pública número 29 de esta Demarcación e inscrita en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 322, Volumen 5 de la Sección Libro I. Com. de fecha 27 de febrero de 1998, en donde se hace constar el contrato de sociedad mercantil para la constitución, organización y funcionamiento de "VIVIENDA VERACRUZANA", S.A. de C.V., y en su Transitoria Tercera se hace constar "... La sociedad será Administrada por Un administrador único designándose para tal cargo al señor Ingeniero CARLOS EDUARDO RAMÍREZ CAPO quien acepta el cargo y gozará de todas las facultades conferidas en la cláusula vigésima octava de los estatutos sociales..."

DECIMOSEXTO. Que presenta copia de identificación oficial del apoderado 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.

DECIMOSÉPTIMO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20241209/56/00023 de fecha 09 de diciembre 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.
- 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.



H. Veracruz, Ver., a 10 de diciembre de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/180/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 27, lotes 1 al 12, ubicado en Río Chama, dentro del fraccionamiento Bosques de Río Medio en el municipio de Veracruz, Ver.

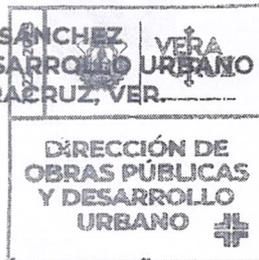
- VI. El valor nominal que, para efectos de esta Ley, se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total del condominio.
- IX. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, sus usos y los datos que permitan su plena identificación.
- X. 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 interior del condominio, y el general y el de construcción debidamente autorizados.

El presente acto de autoridad se expedirá en 2 (dos) tantos originales, resguardándose uno de ellos en el archivo de esta Dirección, así mismo el presente deberá ser transcrito 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-057
C.c.p.- archivo/minuta.
JCTS/MGHY/JSGG

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

