



H. Veracruz, Ver., a 26 de junio de 2025.  
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/CF-RECO-078/2025.  
Asunto: Se emite Constancia de Cancelación de Fianza del Régimen de Propiedad en Condominio del lote condominal 70 al 74 de la Manzana 13 dentro del Conjunto Urbano Condominal Pueblos Mágicos.

**URBANIZADORA BUENA VISTA, S.A. DE C.V.**  
**CARLOS EDUARDO RAMÍREZ CAPO**  
**REPRESENTANTE 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, le informo que:

En atención a su solicitud multitrámite ingresada por ventanilla única el 26 de junio del presente año, donde solicita el trámite de **Cancelación de Fianza de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** del lote condominal 70 al 74 de la Manzana 13 dentro del Conjunto Urbano Condominal Pueblos Mágicos en el Municipio de Veracruz, Ver., signado por el ingeniero Carlos Eduardo Ramírez Capó, en su carácter de representante legal de Urbanizadora Buena Vista, S.A. de C.V., y considerando:

PRIMERO. Que presenta copia simple de escrito de solicitud de fecha 09 de mayo de 2025, donde solicita "... cancelación de fianza con No. 2834183 de Sofimex tramitada con fecha 28 de agosto de 2023 para garantizar por Ubanizadora Buena Vista la correcta ejecución de las obras, responder por los vicios ocultos y la buena calidad de los materiales empleados en las mismas, derivado de la construcción y edificación de los condominios ubicados en calle Río Chama en el lote 70 al 74 de la Manzana 13 del Fraccionamiento Pueblos Mágicos..." emitido por el Ingeniero Carlos Eduardo Ramírez Capó, representante legal.

SEGUNDO. Que mediante oficio número DOPDU/FRACC/RECO/098/2023, de fecha 11 de septiembre de 2023, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., se autorizó la constitución del régimen de propiedad en condominio del inmueble ubicado en calle Xico manzana 13 lote 70 al 74 dentro del macrolote condominal 5 del Conjunto Urbano Condominal Pueblos Mágicos, donde se autorizan 20 viviendas, en 5 módulos cuádruplex de

Calle Juan de Grijalva No. 34  
Fracc. Reforma Veracruz, Ver  
229 206 22 49  
veracruzmunipio.gob.mx

1 de 5



H. Veracruz, Ver., a 26 de junio de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/CF-RECO-078/2025.

Asunto: Se emite Constancia de Cancelación de Fianza del Régimen de Propiedad en Condominio del lote condominal 70 al 74 de la Manzana 13 dentro del Conjunto Urbano Condominal Pueblos Mágicos.

272.68 m2 resueltos en planta baja y un nivel con una superficie de construcción total autorizada de 1.363.40 m2

TERCERO. Que presenta copia simple de la garantía expedida mediante póliza de fianza número 2834183 de fecha 28 de agosto de 2023, expedida por Afianzadora SOFIMEX, ISNTITUCIÓN DE GARANTÍAS, S.A., para garantizar la correcta ejecución de las obras, responder por los vicios ocultos y la buena calidad de los materiales empleados en las mismas, derivado de la construcción y edificación de los condominios ubicados en calle Xico lote 70 al 74 de la manzana 13 en el conjunto urbano condominal Pueblos Mágicos, por un importe de \$1,495,419.00 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS DIECINUEVE PESOS 00/100 M.N.) y con una línea de validación 0602834183DCYJG6.

CUARTO. Que presenta copia simple del plano de construcción autorizado, expedido con número de folio LF/160 de fecha 16 de febrero del 2023 con vigencia de un año, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., del predio ubicado en calle Xico manzana 13 lote 70 al 74 dentro del macrolote condominal 5 del Conjunto Urbano Condominal Pueblos Mágicos, donde se autorizan 20 viviendas, en 5 módulos cuádruplex de 272.68 m2 resueltos en planta baja y un nivel con una superficie de construcción total autorizada de 1.363.40 m2

QUINTO. Que presenta copia simple del instrumento 4229 de fecha 25 de septiembre de 2023, pasado ante la fe del licenciado Francisco Arias Morales de Setién, titular de la Notaría número cuarenta de la decimoséptima demarcación notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 8448, volumen 423 de la Sección Primera de fecha 9 de octubre 2023, en la que hace constar en su clausula:

*"... PRIMERA (...) CONSTITUYE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO sobre el edificio, con cuatro viviendas ubicadas con frente a calle Xico número oficial trecientos dieciséis, construido en el lote número setenta, de la manzana trece, del Conjunto Urbano Condominal denominado Pueblos Mágicos de este municipio de Veracruz, estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, con la superficie, medidas y linderos y características registrales y relacionados con los antecedentes de este mismo instrumento, datos que aquí tienen por reproducidos en todas y cada una de sus partes como si se insertasen a la letra..."*

SEXTO. Que presenta copia simple del instrumento 4230 de fecha 25 de septiembre de 2023, pasado ante la fe del licenciado Francisco Arias Morales de Setién, titular de la Notaría número cuarenta de la decimoséptima demarcación notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 8447,



H. Veracruz, Ver., a 26 de junio de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/CF-RECO-078/2025. 056

Asunto: Se emite Constancia de Cancelación de Fianza del Régimen de Propiedad en Condominio del lote condominal 70 al 74 de la Manzana 13 dentro del Conjunto Urbano Condominal Pueblos Mágicos.

volumen 423 de la Sección Primera de fecha 9 de octubre 2023, en la que hace constar:

"...A) (...)

*B) LA DECLARACIÓN DE VOLUNTAD SOBRE LA CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO de cuatro viviendas para habitación, ubicadas en la calle Xico número treientos cuatro, en el macrolote cinco, del Conjunto Urbano Condominal denominado Pueblos Mágicos de este municipio, y el lote de terreno sobre el cual se encuentran construidas que es el número setenta y uno de la manzana trece, que otorga "URBANIZADORA BUENA VISTA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por su Apoderado General, señor CARLOS EDUARDO RAMÍREZ CAPO..."*

SÉPTIMO. Que presenta copia simple del instrumento 4231 de fecha 25 de septiembre de 2023, pasado ante la fe del licenciado Francisco Arias Morales de Setién, titular de la Notaría número cuarenta de la decimoséptima demarcación notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 8445, volumen 423 de la Sección Primera de fecha 9 de octubre 2023, en la que hace constar:

"...A) (...)

*B) LA DECLARACIÓN DE VOLUNTAD SOBRE LA CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO de cuatro viviendas para habitación, ubicadas en la calle Xico número doscientos noventa y dos, en el macrolote cinco, del Conjunto Urbano Condominal denominado Pueblos Mágicos de este municipio, y el lote de terreno sobre el cual se encuentran construidas que es el número setenta y dos de la manzana trece, que otorga "URBANIZADORA BUENA VISTA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por su Apoderado General, señor CARLOS EDUARDO RAMÍREZ CAPO..."*

OCTAVO. Que presenta copia simple del instrumento 4232 de fecha 25 de septiembre de 2023, pasado ante la fe del licenciado Francisco Arias Morales de Setién, titular de la Notaría número cuarenta de la decimoséptima demarcación notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 8444, volumen 423 de la Sección Primera de fecha 9 de octubre 2023, en la que hace constar:

"...A) (...)

*B) LA DECLARACIÓN DE VOLUNTAD SOBRE LA CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO de cuatro viviendas para habitación, ubicadas en la calle Xico número doscientos ochenta, en el macrolote cinco, del Conjunto Urbano Condominal denominado Pueblos Mágicos de este municipio, y el lote de terreno*



H. Veracruz, Ver., a 26 de junio de 2025.  
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/CF-RECO-078/2025.  
Asunto: Se emite Constancia de Cancelación de Fianza del Régimen de Propiedad en Condominio del lote condominal 70 al 74 de la Manzana 13 dentro del Conjunto Urbano Condominal Pueblos Mágicos.

*sobre el cual se encuentran construidas que es el número setenta y tres de la manzana trece, que otorga "URBANIZADORA BUENA VISTA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por su Apoderado General, señor CARLOS EDUARDO RAMÍREZ CAPO..."*

NOVENO. Que presenta copia simple del instrumento 4233 de fecha 25 de septiembre de 2023, pasado ante la fe del licenciado Francisco Arias Morales de Setién, titular de la Notaría número cuarenta de la decimoséptima demarcación notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 8446, volumen 423 de la Sección Primera de fecha 9 de octubre 2023, en la que hace constar:  
"...A) (...)

*B) LA DECLARACIÓN DE VOLUNTAD SOBRE LA CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO de cuatro viviendas para habitación, ubicadas en la calle Xico número doscientos sesenta y ocho, en el macrolote cinco, del Conjunto Urbano Condominal denominado Pueblos Mágicos de este municipio, y el lote de terreno sobre el cual se encuentran construidas que es el número setenta y cuatro de la manzana trece, que otorga "URBANIZADORA BUENA VISTA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por su Apoderado General, señor CARLOS EDUARDO RAMÍREZ CAPO..."*

DÉCIMO. Que presenta copia simple de la escritura número 13,087 de fecha 11 de febrero de 2008, pasada ante la fe del licenciado Jaime Gerardo Baca Olamendi, titular de la Notaría Pública número 2 y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal de la décimo séptima Demarcación Notarial e inscrita en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio mercantil electrónico número 25420\*17, control interno 7 de fecha 13 de febrero de 2008, en el que se hace constar el contrato de sociedad mercantil para la constitución, organización y funcionamiento de "URBANIZADORA BUENAVISTA", S.A. de C.V.

UNDÉCIMO. Que ha cubierto el pago del derecho correspondiente, según recibo folio número 20250626/17/00006 de fecha 26 de junio de 2025.

Con base a lo anterior, se otorga la presente:

#### **CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN DE CONDOMINIO**

Con fundamento y apego al artículo 137 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.



H. Veracruz, Ver., a 26 de junio de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/CF-RECO-078/2025.

Asunto: Se emite Constancia de Cancelación de Fianza del Régimen de Propiedad en Condominio del lote condominal 70 al 74 de la Manzana 13 dentro del Conjunto Urbano Condominal Pueblos Mágicos.

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



MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA  
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

LIC. ANÍBAL MATURANO RAMÍREZ  
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS

FOLIO STL No. TDU-CFR-038  
C.c.p.- archivo/minuta  
JCTS/MAAA/AMR/JSGG

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