



H. Veracruz, Ver., a 05 de junio de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/194/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 25, lotes 1 al 9, ubicado en Río de la Plata, 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
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 07 de mayo del presente año, donde solicita el trámite de **Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** del predio ubicado en Río de la Plata lotes 1 al 9 de la manzana 25, dentro del fraccionamiento Bosques de Río Medio en el municipio de Veracruz, Ver., signado por el Ingeniero Carlos Eduardo Ramírez Capó, 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 IDENTIFICADO CON EL FOLIO DOPDU/SDDU/FRACC/RP/1742/2020 DE FECHA 25 DE NOVIEMBRE DE 2020, EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE VERACRUZ, ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE, 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, DIECINUEVE, VEINTIUNO, VEINTIDÓS, VEINTICUATRO, VEINTICINCO, VEINTISÉIS Y VEINTISIETE..."**



H. Veracruz, Ver., a 05 de junio de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/194/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 25, lotes 1 al 9, ubicado en Río de la Plata, dentro del fraccionamiento Bosques de Río Medio en el municipio de Veracruz, Ver.

SEGUNDO. Que presenta copia simple del certificado de libertad de gravamen de fecha 11 de marzo de 2025 con la descripción o ubicación del bien **"...INMUEBLE: PARTE PROPORCIONAL DEL ÁREA DE ESTACIONAMIENTO, IDENTIFICADA CON LA NOMENCLATURA "A-60", QUE LE CORRESPONDE A LOS LOTES DE TERRENO IDENTIFICADOS CON LOS NÚMEROS UNO, DOS, TRES, CUATRO, CINCO, SEIS, SIETE, OCHO, NUEVE, DIEZ, ONCE, DOCE, TRECE, CATORCE, QUINCE, DIECISÉIS, DIECISIETE Y DIECIOCHO DE LA MANZANA VEINTICINCO, PERTENECIENTE AL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO BOSQUES DE RÍO MEDIO UBICADO EN EL MUNICIPIO DE VERACRUZ, ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE CON SUPERFICIE DE CIENTO CINCUENTA METROS CUADRADOS..."**, el bien inmueble antes descrito se encuentra a la fecha libre de gravamen.

TERCERO. Que presenta copia simple del certificado de libertad de gravamen de fecha 11 de marzo de 2025 con la descripción o ubicación del bien **"...LOTE DE TERRENO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO UNO DE LA MANZANA VEINTICINCO, PERTENECIENTE AL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO BOSQUES DE RÍO MEDIO UBICADO EN EL MUNICIPIO DE VERACRUZ, ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE CON SUPERFICIE DE DOSCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS..."**, el bien inmueble antes descrito se encuentra a la fecha libre de gravamen.

CUARTO. Que presenta copias simples del certificado de libertad de gravamen de fecha 11 de marzo de 2025 con la descripción o ubicación del bien de los **"...LOTES DE TERRENO IDENTIFICADOS CON LOS NÚMEROS DOS, TRES, CUATRO, CINCO, SEIS, SIETE OCHO Y NUEVE DE LA MANZANA VEINTICINCO, PERTENECIENTE AL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO BOSQUES DE RÍO MEDIO UBICADO EN EL MUNICIPIO DE VERACRUZ, ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE CON SUPERFICIE DE CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS CADA UNO..."**, los bienes inmuebles antes descritos se encuentran a la fecha libres de gravamen.

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.

SÉPTIMO. Que presenta copias simples de licencias y planos de construcción autorizados, expedidos con número de folio LF/463, LF/464, LF/465, LF/466, LF/467, LF/468, LF/469, LF/470 y LF/471 de fecha 10 de diciembre 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 de la Plata del fraccionamiento Bosques de Río Medio, lotes 1 al 9 de la manzana 25, donde se autorizan 54 viviendas distribuidas en 9 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 cada módulo.

OCTAVO. Que presenta copias simples del alineamiento y número oficial con número de folios 510/24, 511/24, 512/24, 513/24, 514/24, 515/24, 516/24, 517/24 y 518/24 de fecha 10 de diciembre 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 Napo lotes 1 al 9 y área de cajones de estacionamiento de la manzana 25 del fraccionamiento Bosques de Río Medio, con número oficial asignado 507 (1 al 6), 515 (1 al 6), 527 (1 al 6), 539 (1 al 6), 551 (1 al 6), 563 (1 al 6), 575 (1 al 6), 587 (1 al 6) y 599 (1 al 6).

NOVENO. Que presenta original de las memorias descriptivas de los lotes 1 al 9 de la manzana 25, 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 Ángel Ramírez Gutiérrez de Velazco, que contiene el conjunto de normas de observancia obligatoria para los condóminos y poseionarios de un condominio.

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 66,626 de fecha 25 de febrero de 2025.

DUODÉCIMO. Que presenta original del avalúo de la construcción de los inmuebles ubicados en calle Río de la Plata manzana 26; elaborado y signado por un profesional valuador, el ingeniero Alí Giovanni Olivares Torres, con número de cédula de especialidad en valuación número 09276535.



H. Veracruz, Ver., a 05 de junio de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/194/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 25, lotes 1 al 9, ubicado en Río de la Plata, dentro del fraccionamiento Bosques de Río Medio en el municipio de Veracruz, Ver.

DECIMOTERCERO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 3022035 de fecha 07 de abril de 2025, emitida por SOFIMEX, INSTITUCION DE GARANTIAS, S.A., por un importe de \$9,447,000.00 (NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.), y con línea de validación 0603022035HW04SB, para garantizar "...LAS CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES DE 180 VIVIENDAS EN CONDOMINIO DISTRIBUIDAS EN (30 MÓDULOS SÉXTUPLEX DE 311.82 M2 CADA UNO) EN PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, UBICADAS EN CALLE RÍO NAPO LOTES 10 AL 18, LOTES 1 AL 12 DE LA MANZANA 26 Y CALLE RÍO DE LA PLATA LOTES 1 AL 9 DE LA MANZANA 25 DEL FRACCIONAMIENTO BOSQUES DE RÍO MEDIO...", para responder por los vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones en su caso, a favor del 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 simple de la escritura número 66,644 de fecha 12 de febrero de 2025, ante la fe del licenciado Joaquín Tiburcio Galicia, titular de la Notaría número diecisiete de esta décimo séptima Demarcación, en donde se hace constar "...**EL PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN LIMITADO EN SU OBJETO** que otorga la persona moral denominada **VIVIENDA VERACRUZANA, SOCIEDAD ANONIMIA DE CAPITAL VARIABLE**, en lo sucesivo LA PODERANTE, representada legalmente en este acto por el señor **CARLOS EDUARDO RAMÍREZ CAPO**, a favor del señor **ÁNGEL RAMÍREZ GUTIÉRREZ DE VELASCO**, en lo sucesivo EL APODERADO..."

"... SEGUNDA. LIMITACIÓN. EL ejercicio del presente poder se limita única y exclusivamente a fin de que EL APODERADO realice toda clase de trámites y gestiones ante las autoridades correspondientes en materia catastral y de obras públicas y desarrollo urbano, incluyendo, de manera enunciativa la solicitud, presentación, obtención y recepción de toda clase de documentación tales como



H. Veracruz, Ver., a 05 de junio de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/194/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 25, lotes 1 al 9, ubicado en Río de la Plata, dentro del fraccionamiento Bosques de Río Medio en el municipio de Veracruz, Ver.

licencias, permisos, autorizaciones y factibilidades vinculadas a inmuebles ubicados en el municipio de Veracruz, estado de Veracruz de Ignacio de la Llave..."

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

DECIMOCTAVO. Que presenta copia de identificación oficial del apoderado legal de Vivienda Veracruzana, S.A. de C.V. a nombre de Ángel Ramírez Gutiérrez De Velasco con número 0511089311591, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMONOVENO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20250430/30/00007 de fecha 30 de abril 2025.

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.
- 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.



H. Veracruz, Ver., a 05 de junio de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/194/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 25, lotes 1 al 9, ubicado en Río de la Plata, dentro del fraccionamiento Bosques de Río Medio en el municipio de Veracruz, Ver.

- 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. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO


LIC. ANÍBAL MATORANO RAMÍREZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS

FOLIO STL No. TDF-REC-593
C.c.p.- archivo/minuta.
JCTS/MAAA/AMR/JSCG

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

6 de 6