NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 19 de mayo de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/199/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 6 lote condominal 5 Y 6, ubicados en calle Loma Larga y Loma Linda 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

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 20 de mayo del presente año, donde solicita el trámite de **Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** del predio ubicado en calle Loma Larga y Loma Linda, lote condominal 5 y 6 de la manzana 6, 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 de la escritura número 33,474 de fecha 22 de junio de 2021, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Roche Errasquín, titular de la Notaría Pública número 30 de la décimo séptima Demarcación Notarial e inscrita de forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 5986, volumen 300 de la Sección Primera de fecha 30 de junio de 2021, en donde se hace constar la protocolización de *"...II.- EL PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO Y REEXPRESIÓN TOTAL DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA quedando como FIDEICOMISO DE GARANTÍA identificado administrativamente bajo el número 85100792 ..."*

SEGUNDO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen de fecha 26 de febrero de 2025 con la descripción del inmueble *"... LOTE 5 (CINCO) DE LA MANZANA 6 (SEIS), PERTENECIENTE AL FRACCIONAMIENTO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "VISTA ALTA", DEL MUNICIPIO DE VERACRUZ, ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE CON SUPERFICIE DE 815.69 M2 (OCHOCIENTOS QUINCE PUNTO SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) ..."*, el bien inmueble antes descrito reporta a la fecha los siguientes gravámenes:

Calle Juan de Grijalva No. 34
Fracc. Reforma Veracruz, Ver
229 200 22 40
veracruzmunicipio.gob.mx

" ... 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.

NOTA #217.- DIVISIÓN Y RATIFICACIÓN DE GARANTÍA FIDUCIARÍA, VÉASE #6672 VOL. 334 SEC. 2ª DEL 05/09/2024. E.R.P.

NOTA #259 CONVENIO RATIFICATORIO Y MODIFICATORIO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA FIDUCIARIA Y AL PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO Y RE EXPRESIÓN TOTAL DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, CONVENIO RECTIFICATORIO Y MODIFICATORIO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA FIDUCIARIA Y AL PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO Y RE EXPRESIÓN TOTAL DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, VÉASE #9338 VOL. 467 SEC.2A. DEL 30/12/2024 E.R.P..."

TERCERO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen de fecha 26 de febrero de 2025 con la descripción del inmueble *"... LOTE 6 (SEIS) DE LA MANZANA 6 (SEIS), PERTENECIENTE AL FRACCIONAMIENTO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "VISTA ALTA", DEL MUNICIPIO DE VERACRUZ, ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE CON SUPERFICIE DE 812.95 M2 (OCHOCIENTOS DOCE PUNTO NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS)*, el bien inmueble antes descrito reporta a la fecha los siguientes gravámenes:

" ... 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.

NOTA #217.- DIVISIÓN Y RATIFICACIÓN DE GARANTÍA FIDUCIARÍA, VÉASE #6672 VOL. 334 SEC. 2ª DEL 05/09/2024. E.R.P.

NOTA #259 CONVENIO RATIFICATORIO Y MODIFICATORIO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA FIDUCIARIA Y AL PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO Y RE EXPRESIÓN TOTAL DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, CONVENIO RECTIFICATORIO Y MODIFICATORIO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA FIDUCIARIA Y AL PRIMER CONVENIO MODIFICATORIO Y RE EXPRESIÓN TOTAL DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, VÉASE #9338 VOL. 467 SEC.2A. DEL 30/12/2024 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,

[redacted] Eliminados 01 renglones. Fundamento legal en el artículo 115 de la LGTAIP; Artículo 3 Fracción XX1; 20 Fracción VI; 85,97,101 Y 104 de la Ley 250 de la materia; Artículos 3 Fracción X, 10,11,12 de la Ley 251 de la materia; los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como la elaboración de Versiones Públicas en sus Artículos Octavo, Noveno. Trigésimo Octavo, En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos datos de registro estatal se suprimieron (cuenta predial).

donde "... *Se otorga la* ***LICENCIA DE USO DE SUELO****, 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 un 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/437 de fecha 14 de octubre de 2024 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 Larga, lote 5 de la manzana 6 dentro del fraccionamiento Vista Alta, donde se autorizan 32 viviendas distribuidas en 2 edificios de 884.41 m2, en planta baja y tres niveles, con una superficie total de construcción autorizada de 1,768.82 m2.

SÉPTIMO. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcción autorizados, expedidos con número de folio LF/438 de fecha 14 de octubre de 2024 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 Larga y Loma Linda, lote 6 de la manzana 6 dentro del fraccionamiento Vista Alta, donde se autorizan 32 viviendas distribuidas en 2 edificios de 884.41 m2, en planta baja y tres niveles, con una superficie total de construcción autorizada de 1,768.82 m2.

OCTAVO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio 481/24 de fecha 14 de octubre 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 Loma Larga y andador, lote condominal 5 de la manzana 6 dentro del fraccionamiento Vista Alta, con número oficial asignado 286 con interiores 1 al 32.

NOVENO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio 482/24 de fecha 14 de octubre 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 Loma Larga con andador y Loma Linda, lote condominal 6 de la manzana 6 dentro del fraccionamiento Vista Alta, con número oficial asignado 260 con interiores 1 al 32.

DÉCIMO. Que presenta original de las memorias descriptivas del lote condominal 5 y 6 de la manzana 6, avaladas 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 asignan con responsabilidad de los propietarios y perito responsable.

UNDÉCIMO. 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, el cual contiene el conjunto de normas de observancia obligatoria para los condóminos y posesionarios de un condominio.

DUODÉCIMO. 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 18,050 de fecha 10 de marzo de 2025.

DECIMOTERCERO. Que presenta original de avalúo de la construcción de los inmuebles ubicados en *"...Calle Loma Larga y Loma Linda lote condominal 5 y 6 de la manzana 6 en el fraccionamiento Vista Alta..."* elaborado por el ingeniero Francisco Antonio Montalvo Rocha como perito valuador inmobiliario con cédula profesional 08759571.

DECIMOCUARTO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 2337528 de fecha 16 de abril de 2025, emitida por CHUBB FIANZAS MONTERREY, ASEGURADORA DE CAUCIÓN, S.A., por un importe de $2,237,306.00 (DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS 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.

DECIMOQUINTO. Que presenta copia simple 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.

DECIMOSEXTO. Que presenta copia simple de la 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, en donde se hace constar la constitución, organización y funcionamiento de "PROMOTORA DE HOGARES S.M. DE MÉXICO" S.A. DE C.V.

DECIMOSÉPTIMO. Que presenta copia simple de la escritura pública 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, en donde se hace constar el otorgamiento de poder general para pleitos y cobranzas, representación legal y laboral poder general para actos de administración, poder general para pleitos y cobranzas, representación legal y laboral, poder general para actos de administración 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.

DECIMOCTAVO. 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.

DECIMONOVENO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número20250519/30/00026 de fecha 19 de mayo de 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, 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.

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

22 2025
H. AYUNTAMIENTO VERACRUZ
DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS Y DESARROLLO URBANO

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 MATURANO RAMÍREZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS

FOLIO STL No. TDF-REC-600
C.c.p.- archivo/minuta.
JCTS/MAAA/AMR/JSGC