

**FIDEICOMISO 745395
BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO BANORTE
FIDUCIARIO
P R E S E N T E**

**AT'N: ROAL PERACE DESARROLLADORA, S.A. DE C.V.
LIC. ROMÁN ACEVEDO GIORGANA
REPRESENTANTE LEGAL**

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 18 de julio del presente año, donde solicita el trámite de **Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** del predio ubicado en el lote condominal 30, de la manzana 89 dentro del fraccionamiento "Hacienda La Parroquia" en el Municipio de Veracruz, Ver., signado por el licenciado Román Acevedo Giorgana, en su carácter de representante legal de Roal Perace Desarrolladora, S.A. de C.V., y considerando:

PRIMERO. Que presenta copia simple del instrumento notarial número 57,032 de fecha 29 de noviembre de 2021, pasada ante la fe del licenciado Joaquín Tiburcio Galicia, titular de la notaría pública número 17 de esta décimo séptima Demarcación Notarial e inscrito en el Registro Público de la Propiedad de manera definitiva bajo el número 10877 del Vol. 544 de la Sección Primera de fecha 7 de diciembre de 2021, en el que se hace constar el convenio modificatorio al contrato de fideicomiso irrevocable identificado administrativamente con el número "745395" y en donde se hace la adhesión de un fideicomitente y fideicomiso "C", Roal Perace Desarrolladora, S.A. de C.V., del fraccionamiento "Hacienda La Parroquia".

SEGUNDO. Que presenta copia simple de la escritura número 57,300 de fecha 21 de diciembre 2021, por 021 pasada ante la fe del licenciado Joaquín Tiburcio Galicia, titular de la notaría pública número 17 de esta décimo séptima Demarcación Notarial e inscrito en el Registro Público de la Propiedad de manera definitiva bajo el número 435 del Vol. 22 de la Sección Primera de fecha 17 de enero de 2022, en el que se hace constar la protocolización





H. Veracruz, Ver., a 18 de julio de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/211/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio en la manzana 89 lote condominal 30, ubicado en circuito La Parroquia del fraccionamiento "Hacienda La Parroquia" en el Municipio de Veracruz, Ver.

del oficio número DOPDU/SDDU/FRACC/RP/1756/2021 de fecha 15 de septiembre de 2021, por el que se otorgó la autorización del proyecto de relotificación del fraccionamiento habitacional de interés social denominado "Hacienda La Parroquia" y la protocolización del plano relativo a la relotificación, en el que se hace constar el bien inmueble antes mencionado.

TERCERO. Que presenta original del certificado de libertad de gravamen de fecha 06 de junio de 2025 con la descripción o ubicación del inmueble *"...LOTE DE TERRENO NÚMERO 30, TIPO SÉXTUPLE DE LA MANZANA OCHENTA Y NUEVE, PERTENECIENTE AL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "HACIENDA LA PARROQUIA", DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO "TEJERIA O RÍO MEDIO", SITUADO EN LA CONGREGACIÓN "DELFINO VICTORIA"(ANTES SANTA FE) MUNICIPIO DE VERACRUZ, ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE..."*, el bien inmueble antes descrito se encuentra a la fecha de la presente autorización libre de gravamen.

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

QUINTO. Que presenta copia simple de la licencia de uso de suelo con folio DOPDU/SDDU/OT/US/1472/2024 de fecha 19 de enero de 2024, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., donde se resuelve con carácter positivo, específicamente para *"...la ocupación de **USO HABITACIONAL: DESARROLLO HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL CON UNA DENSIDAD BRUTA DE 63 VIVIENDAS POR HECTÁREA (1187 VIVIENDAS)**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 70%, con un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 210% equivalente a 3 niveles máximos de construcción (planta baja y dos niveles), para predios hasta 200.00 m² y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 280%, equivalente a 4 niveles máximo de construcción (planta baja y 3 niveles) para predios a partir de 201.00 m²..."*

SEXTO. Que presenta copia simple de licencia de revalidación y planos de construcción autorizados, expedidos con número de folio LF/365 de fecha 30 de mayo de 2024 con vigencia de dos años, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., con la ubicación en circuito La Parroquia lote 17 al 32 manzana 89 en el fraccionamiento "Hacienda La Parroquia", donde se autorizan 96 viviendas (16 módulos séxtuplex de 441.28 m² cada uno) en planta baja y dos niveles; con una superficie total de construcción autorizada de 7,060.48 m².

SÉPTIMO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio 410/24, con fecha de otorgamiento 30 de mayo de 2024 y 27 de mayo de 2025, 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 vialidad 3, vialidad 4 y privada 4, lotes condominales 25, 26, 27, 28, / 29, 30, 31 y 32 de la manzana 89, lote tipo séxtuplex en el



fraccionamiento "Hacienda La Parroquia", con número oficial 585, 575, 586, 576 / 565, 555, 566, 556 todos con interiores A, B, C, D, E, F.

OCTAVO. Que presenta original de la memoria descriptiva del lote condominal 30 de la manzana 89, avalada por perito responsable de obra el arquitecto Juan Gerardo Ortiz Montoro con cédula profesional 1633519 y registro municipal PRO-OIMJ-052-11, 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 signa con responsabilidad de los propietarios y perito responsable.

NOVENO. Que presenta original del reglamento del condominio y administración (conjunto de normas de observancia obligatoria para los condóminos y poseionarios de un condominio) firmado por el licenciado Román Acevedo Giorgana, en su carácter de representante legal de la persona moral Roal Perace Desarrolladora, S.A. de C.V., para el edificio con uso habitacional multifamiliar marcado con el número 555, construido en el lote 30 de la manzana 89, con acceso por la Privada 4 dentro del desarrollo habitacional Hacienda Roal, en el fraccionamiento "Hacienda La Parroquia".

DÉCIMO. Que presenta original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por el perito responsable el arquitecto Juan Gerardo Ortiz Montoro con cédula profesional 1633519 y registro municipal PRO-OIMJ-052-11, certificada ante el licenciado Joaquín Tiburcio Galicia, titular de la Notaría Pública número 17 de la décima séptima Demarcación Notarial, mediante acta 67,563 de fecha 11 de junio de 2025.

UNDÉCIMO. Que presenta original de avalúo de la construcción del lote condominal 30 de la manzana 89 dentro del fraccionamiento "Hacienda La Parroquia" elaborado y signado por un profesional valuador, por el arquitecto Juan Gerardo Ortiz Montoro, con número de cédula profesional 7503516.

DUODÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 2348019 de fecha 07 de julio de 2025, emitida por CHUBB FIANZAS MONTERREY, ASEGURADORA DE CAUCIÓN, S.A., por un importe de \$229,211.16 (DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS ONCE PESOS 16/100 M.N.), con línea de validación 0928757499, para responder por los vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones en su caso del lote 30 de la manzana 89 en el fraccionamiento "Hacienda La Parroquia", a favor del Municipio de Veracruz, Ver.

DECIMOTERCERO. Que presenta copia simple de autorización de enajenación de lotes con número de folio DOPDU/SDDU/FRACC/TD/077/2025 de fecha 04 de julio de 2025, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, para los lotes condominales 25 al 32 de la manzana 89 dentro del fraccionamiento "Hacienda La Parroquia".



H. Veracruz, Ver., a 18 de julio de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/211/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio en la manzana 89 lote condominal 30, ubicado en circuito La Parroquia del fraccionamiento "Hacienda La Parroquia" en el Municipio de Veracruz, Ver.

DECIMOCUARTO. Que presenta copia contrato de sociedad mercantil y poder notarial, para la constitución, organización y funcionamiento de "Roal Perace Desarrolladora, S.A. de C.V.", mediante escritura número 2,683 de fecha 29 de enero de 2021, pasada ante la fe del licenciado Rafael Darío Valverde Elías, titular de la Notaría Pública número 63 de esta décimo séptima Demarcación Notarial e inscrita en el Registro Público del Comercio bajo el folio mercantil 202100035896 de fecha 24 de febrero de 2021, en donde se hace constar que el administrador único de la sociedad será el señor Román Acevedo Giorgana de acuerdo a la Transitoria segunda, quien durará en su cargo indefinidamente y hasta que no sea removido por la Asamblea General de Accionistas. En consecuencia, se le confieren para que ejerza todas las facultades contenidas en el artículo vigésimo noveno de las bases sociales.

DECIMOQUINTO. Que presenta copia de identificación oficial del representante legal de Roal Perace Desarrolladora, S.A. de C.V., a nombre de Román Acevedo Giorgana con número 0512071756677 expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOSEXTO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 20250714/30/00006 de fecha 14 de julio de 2025.

Con base en 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.
- 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.



H. Veracruz, Ver., a 18 de julio de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/211/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio en la manzana 89 lote condominal 30, ubicado en circuito La Parroquia del fraccionamiento "Hacienda La Parroquia" en el Municipio de Veracruz, Ver.

- 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 jurídico de autoridad se expide en 2-dos- tantos originales, resguardándose uno de ellos en el archivo de esta Dirección; asimismo el presente deberá ser transcrito en la escritura 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
AUTORIZÓ



MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO
VO. BO.

LIC. ANÍBAL MATURANO RAMÍREZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS
ELABORÓ

FOLIO STL No. TDF-REC-086
C.c.p.-archivo/minutario
JCTS/MAAA/AMR/JSGG

