

H. Veracruz, Ver., a 18 de julio de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/214/2025.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en calle Bosques de Edimburgo, manzana 16 lote condominal 01, en el fraccionamiento Bosques de Tarimoya en el Municipio de Veracruz, Ver.

**PROMOTORA REAL DE COYOACÁN, S.A. DE C.V.
MTRO. LIC. ENRIQUE ODÍN ALBARRÁN LOZA
APODERADO 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 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 calle Bosques de Edimburgo, lote condominal 01 de la manzana 16 en el fraccionamiento Bosques de Tarimoya en el Municipio de Veracruz, Ver., signado por el licenciado Enrique Odín Albarrán Loza, en su carácter de apoderado legal de la persona moral Promotora Real de Coyoacán, S.A. de C.V., y considerando:

PRIMERO. Que presenta copia simple del instrumento notarial número 37,532 de fecha 07 de febrero de 2003, pasada ante la fe del licenciado Mauricio Martínez Rivera, titular de la notaría número noventa y seis del Distrito Federal e inscrito de forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 2182, volumen 80 de la Sección Primera de fecha 14 de febrero de 2003, en donde se hace constar "... EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran de una parte "CONSTRUYE VERACRUZ" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el arquitecto JORGE HUMBERTO MONTOYA MORENO, en su carácter de Administrador Único, en lo sucesivo "LA PARTE VENDEDORA" y de otra "PROMOTORA REAL DE COYOACÁN", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el ingeniero CARLOS FRANCISCO DE LA MORA NAVARRETE, en su carácter de Presidente Ejecutivo, en lo sucesivo "LA PARTE COMPRADORA"..."





H. Veracruz, Ver., a 18 de julio de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/214/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en calle Bosques de Edimburgo, manzana 16 lote condominal 01, en el fraccionamiento Bosques de Tarimoya en el Municipio de Veracruz, Ver.

SEGUNDO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen de fecha 28 de mayo de 2025 con la descripción del inmueble "... LOTE 1, DE LA MANZANA 16, PERTENECIENTE AL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "BOSQUES DE TARIMOYA", QUE SE DESARROLLA EN UNA FRACCIÓN DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO "BUENAVISTA", DE ESTA CIUDAD DE VERACRUZ CON SUPERFICIE DE 595.78 M2...", el bien inmueble antes descrito reporta a la fecha los siguientes gravámenes:

" ... NOTA #328.- HIPOTECA POR \$68,950,474.09 CELEBRADA CON METROFINANCIERA S.A. VÉASE #7123 VOL. 359 SECC.II DE 11-09-2023 E.R.P..."

TERCERO. Que presenta copia simple de la licencia de uso de suelo con folio DGOUR/SCU-0975/02 de fecha 09 de agosto de 2002, emitida por la Dirección General de Ordenamiento Urbano y Regional, "...específicamente para la creación de un fraccionamiento de interés social, con una densidad de 75 viv/ha..."

CUARTO. Que presenta copia simple de factibilidad de uso de suelo con folio jdus2574/04/2003 de fecha 14 de abril de 2003, emitida por la entonces Dirección de Planeación, Licencias, Centro Histórico y Ecología y por la Secretaria de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., para el predio localizado en fracción del predio rustico Buenavista teniendo acceso por la calle Árbol de Guaya y Cacao en la Reserva Tarimoya en el municipio de Veracruz, con superficie de 06-91-72.72 has, en propiedad de Promotora Real de Coyoacán, S.A. de C.V., específicamente para habitacional multifamiliar: fraccionamiento habitacional de interés social.

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/059 de fecha 15 de agosto de 2022 con vigencia de tres años, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., con la ubicación en calle Bosques de Edimburgo, lote 01 de la manzana 16 en el fraccionamiento Bosques de Tarimoya, donde se autorizan 8 viviendas (1 edificio de 533.257 m2) en planta baja y tres niveles, con una superficie total de construcción autorizada de 533.257 m2.

SÉPTIMO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio 091/22 de fecha 15 de agosto de 2022 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 Bosques de Edimburgo, lote condominal 01, manzana



H. Veracruz, Ver., a 18 de julio de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/214/2025.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en calle Bosques de Edimburgo, manzana 16 lote condominal 01, en el fraccionamiento Bosques de Tarimoya en el Municipio de Veracruz, Ver.

16 en el fraccionamiento Bosques de Tarimoya, con número oficial asignado: 211 Int. A-101, A-102, A-201, A-202, A-301, A-302, A-401 y A-402.

OCTAVO. Que presenta original de las memorias descriptivas del lote condominal 1 de la manzana 16, avaladas por perito responsable de obra el ingeniero Luciano Salas Contreras, con cédula profesional 1957836 y registro municipal PRO-SACL-079-11 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 asignan con responsabilidad de los propietarios y perito responsable.

NOVENO. Que presenta original del reglamento del condominio y administración, el cual contiene el conjunto de normas de observancia obligatoria para los condóminos y posesionarios de un condominio, para el "Condominio Bosques Dos", consistente en ocho departamentos vertical, ubicado en la calle Bosques de Edimburgo número 211, en el fraccionamiento Bosques de Tarimoya, firmado por el maestro, licenciado Enrique Odín Albarrán Loza, en su carácter de apoderado legal de Promotora Real de Coyoacán, S.A. de C.V.

DÉCIMO. Que presenta original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por el perito responsable el ingeniero Luciano Salas Contreras, con cédula profesional 1957836 y registro municipal PRO-SACL-079-11, certificada ante el licenciado Alejandro Roche Errasquín, titular de la Notaría Pública número 23 de la decimoséptima demarcación notarial, mediante acta número 56,563 de fecha 27 de mayo de 2025.

UNDÉCIMO. Que presenta original de avalúo de la construcción de los inmuebles ubicados en "...Calle Bosques de Edimburgo No. 211, esquina con calle final del fraccionamiento, lote 1 manzana 16 en el fraccionamiento Bosques de Tarimoya..." elaborado por el licenciado Enrique Odín Albarrán Loza como perito valuador, con cédula maestría en valuación 9603105.

DUODÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 118307-00000 de fecha 29 de mayo de 2025, emitida por Tokio Marine HCC México Compañía Afianzadora, S.A. de C.V., por un importe de \$409,600.00 (CUATROCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), con línea de validación 000118307000000001001766, para garantizar los vicios ocultos del inmueble destinado a 8 viviendas en condominio (1 edificio de 533.257 m2) en planta baja y tres niveles, ubicadas en calle Bosques de Edimburgo, lote 1, manzana 16 en el fraccionamiento Bosques de Tarimoya, a favor del Municipio de Veracruz, Ver.





H. Veracruz, Ver., a 18 de julio de 2025.
 Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/214/2025.
 Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en calle Bosques de Edimburgo, manzana 16 lote condominal 01, en el fraccionamiento Bosques de Tarimoya en el Municipio de Veracruz, Ver.

DECIMOTERCERO. Que presenta copia simple de autorización de enajenación de lotes con número de folio DOPDU/FRACC/TD/074/2025 de fecha 04 de julio de 2025, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, para 8 viviendas en la manzana 16, lote condominal 1 con una superficie de 595.79 m2, dentro del fraccionamiento "Bosques de Tarimoya.

DECIMOCUARTO. Que presenta copia simple de la escritura número 13,682 de fecha 28 de mayo de 2007, pasada ante la fe del licenciado Joaquín Tiburcio Galicia, titular de la notaría pública número diecisiete de esta décimo séptima demarcación notarial e inscrito de forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 8950, del volumen 448, de la Sección Primera de fecha 29 de mayo de 2007, en donde se hace constar, la protocolización del oficio número DGOUR/SCU-0745/03 de fecha 26 de junio de 2003, respecto a la autorización de proyecto de lotificación e inicio de obra parcial del fraccionamiento Bosques de Tarimoya, en el municipio de Veracruz, Ver.

DECIMOQUINTO. Que presenta copia simple de la escritura número 53,681 de fecha 03 de agosto de 2022, pasada ante la fe de la licenciada Adriana del Carmen Aguirre Zarrabal, Notaria Pública, titular de la Notaría Pública número veintitrés de esta décimo séptima demarcación notarial e inscrita en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 6460, del volumen 324, de la Sección Primera de fecha 18 de agosto de 2022, en donde "...QUEDA PROTOCOLIZADO EL OFICIO NÚMERO DOPDU/SDDU/FRACC/RP/09/2022 DE FECHA 17 DE JUNIO DE 2022, EN QUE EL DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO, AUTORIZÓ LA RELOTIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS MANZANAS CUATRO, CINCO, SEIS, DOCE, CATORCE, QUINCE, DIECISÉIS, DIECISIETE, DIECIOCHO Y VEINTE, PERTENECIENTES AL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "BOSQUES DE TARIMOYA, QUE SE DESARROLLA EN UNA FRACCIÓN DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO "BUENAVISTA", LOCALIZADO EN EL MUNICIPIO DE VERACRUZ, VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE..."

DECIMOSEXTO. Que presenta copia simple de la escritura número 54,730 de fecha 08 de septiembre de 2023, pasada ante la fe de la licenciada Adriana del Carmen Aguirre Zarrabal, Notaria Pública, titular de la Notaría Pública número veintitrés de esta décimo séptima demarcación notarial e inscrita en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 7123, del volumen 357 de la Sección Segunda, de fecha 11 de septiembre de 2023, en donde se hace constar el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, donde Metrofinanciera, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, otorga crédito a favor de la persona moral denominada "Promotora Real de Coyoacán, S.A. de C.V.





**VERA
CRUZ**
NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

000204

H. Veracruz, Ver., a 18 de julio de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/214/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en calle Bosques de Edimburgo, manzana 16 lote condominal 01, en el fraccionamiento Bosques de Tarimoya en el Municipio de Veracruz, Ver.

DECIMOSÉPTIMO. Que presenta copia simple del instrumento notarial número 37,214 de fecha 4 de noviembre de 2002, pasada ante la fe del licenciado Mauricio Martínez Rivera, titular de la notaría número 96 del Distrito Federal e inscrito de forma definitiva en el Registro Público del Comercio bajo el folio mercantil número 298075 de fecha 2 de enero de 2003, en el que hace constar la constitución de "Promotora Real de Coyoacán", Sociedad Anónima de Capital Variable, que otorgan los señores Yolanda Kirsch Ramos, Martín Hernando López, Carlos Francisco de la Mora Navarrete y "LESAL CORPORACIÓN", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por la señora María de Lourdes Corral Basurto.

DECIMOCTAVO. Que presenta copia simple del instrumento notarial número 68,424 de fecha 15 de julio de 2022, pasado ante la fe de la licenciada Liliana Gutiérrez Robles, titular de la notaría número cuarenta y cuatro de la ciudad de México, en el que hace constar el poder que otorga "Promotora Real de Coyoacán", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el señor Diego Enrique De Coss Martínez, a favor del señor Enrique Odín Albarrán Loza.

DECIMONOVENO. Que presenta copia simple del instrumento notarial número 78,419 de fecha 12 de julio de 2022, pasado ante la fe de la licenciada Liliana Gutiérrez Robles, titular de la notaría número cuarenta y cuatro de la ciudad de México, en el que hace constar la protocolización del acta de asamblea general extraordinaria de accionistas de "Promotora Real de Coyoacán", Sociedad Anónima de Capital Variable, en donde se tomaron en los acuerdos como el punto V.- El otorgamiento de Poderes.

VIGÉSIMO. Que presenta copia de identificación oficial del representante legal de PROMOTORA REAL DE COYOACÁN", S.A. DE C.V., a nombre de Enrique Odín Albarrán Loza con número 4432033396343, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

VIGÉSIMO PRIMERO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 20250717/30/00021 de fecha 17 de julio 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



H. Veracruz, Ver., a 18 de julio de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/214/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en calle Bosques de Edimburgo, manzana 16 lote condominal 01, en el fraccionamiento Bosques de Tarimoya en el Municipio de Veracruz, Ver.

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.





H. Veracruz, Ver., a 18 de julio de 2025.
 Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/214/2025.
 Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en calle Bosques de Edimburgo, manzana 16 lote condominal 01, en el fraccionamiento Bosques de Tarimoya en el Municipio de Veracruz, Ver.

- 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

ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ, VER.
AUTORIZÓ



MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO
VoBo

LIC. ANÍBAL MATURANO RAMÍREZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS
ELABORÓ

