



000136

H. Veracruz, Ver., a 29 de julio de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/216/2025.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado calle Ibiza interior calle 1 y calle 3, lote condominal 5 dentro del Conjunto Urbano Condominal "Ceibas II".

ING. CARLOS EDUARDO RAMÍREZ CAPO
APODERADO LEGAL
VIVIENDA VERACRUZANA, S.A. DE C.V.
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 29 de julio del presente año, donde solicita el trámite de **Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** del predio ubicado en calle Ibiza, interior calle 1 y calle 3, lote condominal dentro del Conjunto Urbano Condominal "Ceibas II" en el municipio de Veracruz, Ver., signado por el ingeniero Carlos Eduardo Ramírez Capo, en su carácter de representante legal de la persona moral Vivienda Veracruzana, S.A. de C.V., y considerando:

PRIMERO. Que presenta copia simple de la escritura 65,170 de fecha 14 de agosto de 2024, pasada ante la fe del licenciado Joaquín Tiburcio Galicia, titular de la notaría pública número diecisiete de esta décimo séptima demarcación notarial e inscripto en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 8,305 del volumen 416 de la Sección Primera de fecha 05 de septiembre de 2024, en el cual se hace constar "... **LA DECLARACIÓN UNILATERAL DE VOLUNTAD** relativa a la **CONSTITUCIÓN DEL CONJUNTO URBANO CONDOMINAL DENOMINADO "CEIBAS II"**, desarrollado sobre el lote condominal identificado con el número dos, del predio II (dos romano), perteneciente al fraccionamiento denominado "Nuevo Veracruz", en el municipio de Veracruz, estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, el cual se integra de **Trece Lotes Condominales**, que otorga la persona moral denominada **INMOBILIARIA ALUMINIO SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada legalmente en este acto por los señores **GEORGETTE MONNIS RAMÍREZ** y **ULISES ORTEGA ITURRALDE**..." y cuenta además con área de estacionamiento, áreas de uso común (acceso principal, cajones de estacionamiento, alberca, zona social y 4 áreas verde de uso común), áreas comunes de banquetas, guarniciones y circulación vehicular.

SEGUNDO. Que presenta copia simple de certificado de libertad de gravamen de fecha 3 de julio de 2025 con la descripción del inmueble "...**LOTES DE TERRENO NÚMEROS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16, DEL LOTE CONDOMINAL 5, DEL CONJUNTO URBANO CEIBAS II, DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO NUEVO VERACRUZ, UBICADO EN EL PREDIO RUSTICO BUENAVISTA, DE ESTA CIUDAD DE VERACRUZ**..."

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

1 de 6





H. Veracruz, Ver., a 29 de julio de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/216/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado calle Ibiza interior calle 1 y calle 3, lote condominal 5 dentro del Conjunto Urbano Condominal "Ceibas II".

TERCERO. Que presenta copia simple de licencia de uso de suelo mixto por modificación puntual al programa de ordenamiento vigente, expedida por la Dirección General de Ordenamiento Urbano y Regional con oficio número DGOUR/SCU-1375/03 de fecha 02 de diciembre de 2003, para el cambio de uso de suelo de tres predios ubicados en la carretera federal Xalapa-Veracruz en el municipio de Veracruz, con superficies de 58-16-00.80 has., 38-40-45.05 has. y 237-90-25.00 has. (correspondiente esta última al predio que nos ocupa), para uso habitacional en densidades alta, media y baja, *"... específicamente para desarrollos habitacionales de tipo residencial, medio e interés social, uso comercial, de servicios, equipamiento urbano recreativo, deportivo y de transporte, en las áreas urbanizables sujeto al desarrollo por etapas del área en mención..."*.

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

QUINTO. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcción autorizados con folio LF/439 de fecha 24 de octubre de 2024, expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., ubicado en calle Ibiza, interior calle 1 y calle 3, lote condominal 5 del conjunto urbano condominal "Ceibas II" en el municipio de Veracruz, Ver., destinado a 16 viviendas casa habitación de 81.54 m2 cada una, en planta baja, con una superficie total de construcción autorizada de 1,304.64 m2.

SEXTO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial, con folio 370-3/24 de fecha 08 de mayo 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 Ibiza interior calle 1 y calle 3, lote condominal 5 dentro del conjunto urbano condominal "Ceibas II", con número asignado 866 interiores condominal 5: 48, 59, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82 y 83.

SÉPTIMO. Que tiene en archivo municipal, memoria descriptiva del conjunto urbano condominal qué contiene el porcentaje que le corresponde sobre el valor total del lote condominal, el valor nominal que les corresponde de las áreas de uso común, así como los croquis de ubicación, superficies, colindancias de las vías generales, de los demás bienes, y áreas e instalaciones generales de uso común, avalada por perito responsable ingeniero arquitecto Ricardo Hernández Aguilar, quien se identifica con cédula profesional 477722 y registro municipal PRO-HEAR-039-11, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.

OCTAVO. Que presenta original de la memoria descriptiva del lote condominal 05, ubicado en calle Ibiza interior calle 1 y calle 3 dentro del conjunto urbano condominal "Ceibas II" en el municipio de Veracruz, Ver., avalada por perito responsable de obra el ingeniero arquitecto Ricardo Hernández Aguilar, quien se identifica con cédula profesional 477722 y registro municipal PRO-HEAR-039-11, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, que contiene los croquis del condominio, así como



H. Veracruz, Ver., a 29 de julio de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/216/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado calle Ibiza interior calle 1 y calle 3, lote condominal 5 dentro del Conjunto Urbano Condominal "Ceibas II".

áreas privativas, superficie de áreas de uso común y cuadro de indivisos, que signa con responsabilidad del representante legal y de los propietarios.

NOVENO. Que se tiene en archivo municipal reglamento general del conjunto urbano condominal denominado "Ceibas II" (conjunto de normas de observancia obligatoria para los condóminos y poseionarios de un conjunto urbano condominal, respecto de los bienes, áreas y vías generales de uso común) firmado por el propietario o representante legal.

DÉCIMO. Que presenta original del reglamento interior del condominio y administración basado en la Ley No. 541 que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave (conjunto de normas de observancia obligatoria para los condóminos y poseionarios de un condominio) firmado por el ingeniero arquitecto Ricardo Hernández Aguilar, en su carácter de perito responsable con cédula profesional 477722 y registro municipal PRO-HEAR-039-11.

UNDÉCIMO. Que presenta original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por el perito responsable ingeniero arquitecto Ricardo Hernández Aguilar, que se identifica con cédula profesional 477722 y registro municipal PRO-HEAR-039-11, certificada ante Notario Público 17, licenciado Joaquín Tiburcio Galicia, mediante acta 67,623 de fecha 16 de junio de 2025.

DUODÉCIMO. Que presenta original del avalúo de la construcción del inmueble ubicado en "... CALLE IBIZA, INTERIOR CALLE 1 Y CALLE 3, LOTE CONDOMINAL 5, FRACC. NUEVO VERACRUZ..." elaborado por el ingeniero Moisés Raid Pineda Molina como perito valuador inmobiliario con cédula de especialidad 11792232.

DECIMOTERCERO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 3043152 de fecha 24 de junio de 2025, emitida por SOFIMEX, INSTITUCIÓN DE GARANTÍAS, S.A., con línea de validación 0603043152ZEDMIV, por un importe de \$1,353,853.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 00/100 M.N.), para responder por los vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones derivadas de 16 casas habitación en condominio de 81.544 m² cada una, distribuidas en planta baja del inmueble ubicado en calle Ibiza, interior calle 1 y calle 3, lote condominal 5 dentro del conjunto urbano condominal "Ceibas II", a favor del Municipio de Veracruz, Ver.

DECIMOCUARTO. Que presenta copia simple del oficio número DOPDU/FRACC/TD/070/2025 de fecha 17 de febrero de 2025, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., donde "... se autoriza enajenación y/o traslado de dominio de los lotes condominales 4 y 5, relativo a la constitución del conjunto urbano condominal denominado "Ceibas II" ..."

DECIMOQUINTO. Que presenta copia simple del contrato de sociedad anónima de capital variable para la creación de la sociedad denominada "Inmobiliaria Aluminio", S.A. de C.V., mediante escritura pública 7,974 de fecha 10 de abril de 1961, ante la fe del licenciado Mario





H. Veracruz, Ver., a 29 de julio de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/216/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado calle Ibiza interior calle 1 y calle 3, lote condominal 5 dentro del Conjunto Urbano Condominal "Ceibas II".

García Lecuona, Notario Público número 92 de la ciudad de México e inscrito en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 268, volumen 566 de la Sección Tercera de fecha 13 de septiembre de 1961.

DECIMOSEXTO. Que presenta copia simple del poder general para actos de administración, donde la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Aluminio" S.A. de C.V., representada en este acto por su apoderado general el señor ingeniero Alfonso Salem Slim, otorga y confiere en favor del señor Carlos Eduardo Ramírez Capo, un poder general para actos de administración pero limitado, el cual se podrá ser ejercido única y exclusivamente sobre el inmueble ubicado en el macrolote 2 del predio 2, mediante escritura número 40,847 de fecha 8 de noviembre de 2023, ante la fe del licenciado Francisco Javier Mondragón Alarcón, titular de la Notaría Pública número 73 de Benito Juárez, ciudad de México, certificado por el licenciado César Marín Ortega, titular de la Notaría Pública número 14 de la décimo séptima Demarcación Notarial del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y del Patrimonio Inmobiliario Federal, donde hace constar y certifica que es la escritura pública número 40,847 lo que hace constar a favor del solicitante Carlos Eduardo Ramírez Capo a quien identifica, cuyo nombre y materia se vincula con el contenido del documento título del interesado, en el acta número 18,653 de fecha 15 de noviembre de 2023, del libro de certificaciones 38, glosando un tanto del documento, en el apéndice respectivo y adhiriendo al final de la presente razón el kinograma autorizado por el Colegio de Notarios del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

DECIMOSÉPTIMO. Que presenta copia simple de identificación del apoderado legal el señor Carlos Eduardo Ramírez Capo con número 0512004738941, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOCTAVO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 20250728/57/00023 de fecha 28 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 2 fracciones XI, XVI, XVIII, XIX, XX, 5 fracciones I y II, 12 fracciones I, 13, 14, 15 y 21, fracciones I, II, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI y XII, 29 fracciones I, VI y VII, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 y 39, 41 fracciones I, III, IV y V de la Ley número 541 que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; y 4 fracción I incisos j) y s), 135 y 136 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

La presente autorización antes mencionada **no autoriza** sucesivas constituciones de los condominios que conforman el conjunto urbano, ni la enajenación de lotes y operaciones traslativas de dominio, debiendo cumplir con lo dispuesto en la Ley 541 que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.



H. Veracruz, Ver., a 29 de julio de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/216/2025.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado calle Ibiza interior calle 1 y calle 3, lote condominal 5 dentro del Conjunto Urbano Condominal "Ceibas II".

La presente autorización de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio concede al condómino derecho exclusivo sobre de la unidad de propiedad exclusiva y sus accesorios, así como disfrutará del derecho de copropiedad de los elementos y bienes de uso común del condominio en los términos previstos en la legislación civil del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su reglamento general. Tendrá vigencia de un año contado a partir de su emisión, de conformidad con lo establecido en el artículo 138 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. Tratándose de conjuntos urbanos condominales, la ubicación superficie y colindancias de cada lote condominal.
- 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.
- VII. Tratándose de conjuntos urbanos condominales, el valor nominal de cada lote condominal y el porcentaje que les corresponda sobre el valor total del conjunto urbano.
- VIII. Cuando por su magnitud el conjunto urbano condominal se divida en zonas, el valor nominal que se le asigne a cada zona y el porcentaje que les corresponda sobre el valor total del conjunto.
- IX. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, sus usos y los datos que permitan su plena identificación.





H. Veracruz, Ver., a 29 de julio de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/216/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado calle Ibiza interior calle 1 y calle 3, lote condominal 5 dentro del Conjunto Urbano Condominal "Ceibas II".

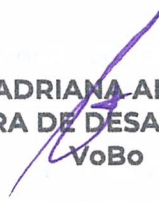
- X. Los datos de identificación de la fianza de garantía, para responder de los vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones, en su caso.

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
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

