



000281

H. Veracruz, Ver., a 18 de septiembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO-225/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 8, lote 2 al 9, ubicado en Río Napo, 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 18 de septiembre del presente año, donde solicita el trámite de **Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** del predio ubicado en Río Napo lotes 2 al 9 de la manzana 8, dentro del fraccionamiento Bosques de Río Medio en el municipio de Veracruz, Ver., signado por el Ingeniero Carlos Eduardo Ramírez Capo, 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 10829 a fojas 1 a 138, Volumen 542 de la Sección Primera de fecha 21 de diciembre de 2023, en donde se hace constar la protocolización parcial del oficio DOPDU/SDDU/FRACC/RP/1742/2020 de fecha 25 de noviembre de 2020, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, única y exclusivamente las manzanas identificadas con los números 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26 y 27 del fraccionamiento Bosques de Río Medio.

SEGUNDO. Que presenta copias simples del certificado de libertad de gravamen de fecha 11 de agosto de 2025 con la descripción o ubicación del bien "...Lotes de terreno número 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 de la manzana 8, perteneciente al fraccionamiento Bosques de Río Medio de esta ciudad de Veracruz con superficie de 180.00 m2 cada uno ...", los bienes inmuebles antes descritos presentan a la fecha el siguiente gravamen "... NOTA #3246.- CONTRATO DE CRÉDITO C/GARANTÍA HIPOTECARIA POR LA SUMA DE \$49,738,000.00 CELEBRADO CON BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE. VÉASE #420, VOL. 210 SECC. II DEL 11-06-2025 E.R.P..."



H. Veracruz, Ver., a 18 de septiembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO-225/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 8, lote 2 al 9, ubicado en Río Napo, dentro del fraccionamiento Bosques de Río Medio en el municipio de Veracruz, Ver.

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

CUARTO. 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.

QUINTO. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcción autorizados, expedidos con número de folio LF/0564/25 de fecha 17 de junio 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 calle Río Napo del fraccionamiento Bosques de Río Medio, lote 2 y 3 de la manzana 8, donde se autorizan 12 viviendas distribuidas en 2 módulos séxtuplex de 311.82 m² cada uno, en planta baja y dos niveles, 4 cajones de estacionamiento por modulo según proyecto ejecutivo; con una superficie total de construcción autorizada de 623.640 m².

SEXTO. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcción autorizados, expedidos con número de folio LF/0565/25 de fecha 17 de junio 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 calle Río Napo del fraccionamiento Bosques de Río Medio, lote 4, 5 y 6 de la manzana 8, donde se autorizan 18 viviendas distribuidas en 3 módulos séxtuplex de 311.82 m² cada uno, en planta baja y dos niveles, 4 cajones de estacionamiento por modulo según proyecto ejecutivo; con una superficie total de construcción autorizada de 935.460 m².

SÉPTIMO. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcción autorizados, expedidos con número de folio LF/0566/25 de fecha 17 de junio 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 calle Río Napo del fraccionamiento Bosques de Río Medio, lote 7, 8 y 9 de la manzana 8, donde se autorizan 18 viviendas distribuidas en 3 módulos séxtuplex de 311.82 m², en planta baja y dos niveles, 4 cajones de estacionamiento por modulo según proyecto ejecutivo; con una superficie total de construcción autorizada de 935.460 m².

OCTAVO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio 634/25 de fecha 11 de junio de 2025 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 Río Napo lote 2 y 3 de la manzana 8 del fraccionamiento Bosques de Río Medio, con número oficial asignado 681 y 693 (interiores 1 al 6).





000282

H. Veracruz, Ver., a 18 de septiembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO-225/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 8, lote 2 al 9, ubicado en Río Napo, dentro del fraccionamiento Bosques de Río Medio en el municipio de Veracruz, Ver.

NOVENO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio 635/25 de fecha 11 de junio de 2025 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 Río Napo lote 4, 5 y 6 de la manzana 8 del fraccionamiento Bosques de Río Medio, con número oficial asignado 705, 717 y 729 (interiores 1 al 6).

DÉCIMO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio 636/25 de fecha 11 de junio de 2025 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 Río Napo lote 7, 8 y 9 de la manzana 8 del fraccionamiento Bosques de Río Medio, con número oficial asignado 741, 753 y 765 (interiores 1 al 6).

UNDÉCIMO. Que presenta original de la memoria descriptiva de los lotes 2 al 9 de la manzana 8, 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.

DUODÉCIMO. Que presenta original del reglamento y administración del edificio habitacional ubicado en la calle Río Napo, de la Manzana 8 del fraccionamiento Bosques de Río Medio, firmado por el representante legal de Vivienda Veracruzana, S.A. de C.V., el ingeniero Carlos Eduardo Ramírez Capo.

DECIMOTERCERO. Que presenta copia simple 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 17 de la décimo séptima Demarcación Notarial, mediante acta 68,115 de fecha 13 de agosto de 2025.

DECIMOCUARTO. Que presenta original de avalúo de la construcción para del inmueble ubicado en "... calle Río Napo, número interior 1, 2, 3, 4, 5 y 6, número exterior 681, 693, 705, 717, 729, 741, 753 y 765, manzana 8, lote 2 al 9 en el fraccionamiento Bosques de Río Medio...", en el municipio de Veracruz, Ver., elaborado por el ingeniero Alfí Giovanni Olivares Torres como perito valuador inmobiliario con cedula profesional 09276535.

DECIMOQUINTO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 3062610 de fecha 21 de agosto de 2025, emitida por SOFIMEX, INSTITUCION DE GARANTIAS, S.A., por un importe de \$2,329,911.00 (DOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS ONCE PESOS 00/100 M.N.), con línea de validación 0603062610H+PX6G, para responder de los vicios ocultos derivadas de las construcciones y edificaciones de 48 viviendas en condominio distribuidas en (8 módulos séxtuplex de 311.82 metros cuadrados cada uno) en planta baja y dos niveles, ubicadas en calle Río Napo, lotes 2 al 9 de la Manzana 8 en el fraccionamiento "Bosques de Río Medio", a favor del Municipio de Veracruz, Ver.





H. Veracruz, Ver., a 18 de septiembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO-225/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 8, lote 2 al 9, ubicado en Río Napo, dentro del fraccionamiento Bosques de Río Medio en el municipio de Veracruz, Ver.

DECIMOSEXTO. 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.

DECIMOSÉPTIMO. Que presenta copia simple del contrato de sociedad mercantil para la constitución, organización y funcionamiento de "VIVIENDA VERACRUZANA", S.A. de C.V., mediante 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.

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

DECIMONOVENO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20250915/07/00002 de fecha 15 de septiembre 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 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 18 de septiembre de 2025.
 Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO-225/2025.
 Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 8, lote 2 al 9, ubicado en Río Napo, 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 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
AUTORIZÓ



MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO
VoBo

LIC. ANÍBAL MATORANO RAMÍREZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS
ELABORÓ

FOLIO STL No. TDF-REC-099
 C.c.p.- archivo/minuta.
 JCTS/MGHY/JSGG

