



H. Veracruz, Ver., a 22 de septiembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/226/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado en calle Tequisqueapan lotes condominales 13 al 15 de la Manzana 20 dentro del Conjunto Urbano Condominal "Pueblos Mágicos".

URBANIZADORA BUENA VISTA, S.A. DE C.V.
ING. CARLOS EDUARDO RAMÍREZ CAPO
REPRESENTANTE LEGAL
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 22 de septiembre del presente año, donde solicita el trámite de **Régimen de Propiedad en Condominio** ubicado en el conjunto urbano condominal "Pueblos Mágicos" dentro del Macrolote seis, de la manzana 20 lotes condominales 13 al 15 perteneciente al municipio de Veracruz, Ver., signado por el Ingeniero Carlos Eduardo Ramírez Capo, en su carácter de representante legal de la persona moral Urbanizadora Buena Vista, S.A. de C.V., y considerando:

PRIMERO. El predio objeto de la presente, se acredita con copia simple del instrumento número 1,878, de fecha 26 de julio de 2016, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Arias Morales de Setién, titular de la notaría número 40 de la decimoséptima demarcación notarial, e inscrita en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 7,384 del Volumen 370 de la Sección primera de fecha 27 de julio del 2016, en el que hace constar la Constitución del Conjunto Urbano Condominal (horizontal) del inmueble formado por 6 unidades privativas, (macrolotes de tipo condominal) denominado "Pueblos Mágicos" ubicado en una fracción de terreno deducida del predio denominado Las Bajadas perteneciente a la Ex Hacienda Buena Vista del Municipio de Veracruz, Ver., a favor de URBANIZADORA BUENA VISTA, S.A. DE C.V.

SEGUNDO. Que presenta copia simple del certificado de libertad de gravamen de fecha 15 de agosto de 2025 con la descripción o ubicación del bien "...LOTES DE TERRENO NÚMERO 13, 14 Y 15 DE LA MANZANA 20 CALLE TEQUISQUEAPAN, CON SUPERFICIE DE 180 M2 CADA UNO PERTENECIENTE AL FRACCIONAMIENTO PUEBLOS MÁGICOS DE ESTA CIUDAD DE VERACRUZ...", el bien inmueble antes descrito presenta a la fecha de la presente autorización el siguiente gravamen:

"... NOTA #1541.- PRIMER AVISO P#40392, 40395, 40397 H. 11:07 F. 12-8-25 EL C. NOTARIO PÚBLICO No. 17, COMUNICA LA OPERACIÓN DE CRÉDITO QUE PRETENDE CELEBRAR URBANIZADORA BUENA VISTA, S.A. DE C.V. EN RELACIÓN AL INM. QUE AMPARA ESTA





H. Veracruz, Ver., a 22 de septiembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/226/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado en calle Tequisqueapan lotes condominales 13 al 15 de la Manzana 20 dentro del Conjunto Urbano Condominal "Pueblos Mágicos".

INSCRIPCIÓN DE ACUERDO AL ART. 2951 DEL C.C. EN EL EDO. H. VERACRUZ, VER A 14 DE AGOSTO DEL 2025 E.R.P..."

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

CUARTO. Que presenta copia simple de licencia de uso de suelo con folio CDUS0515/04/14 de fecha 11 de abril de 2014, emitida por el entonces Instituto Municipal de Vivienda de Veracruz, a través de la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., en donde resuelve lo siguiente "...Uso de Suelo Autorizado: Habitacional Densidad Media hasta de 66 viv/ha...", con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) autorizado 70% y con un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) autorizado 210%, equivalente a 3 niveles (planta baja y dos niveles) con un cajón de estacionamiento por vivienda, de acuerdo al Reglamento de la Ley que Regula las Construcciones Públicas y Privadas del Estado de Veracruz. Ver.

QUINTO. Que presenta copias simples de licencia y planos de construcción autorizados, expedidas con número de folio LF/427, LF/428 Y LF/429 de fecha 09 de septiembre de 2024; con vigencia de un año, emitidas por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., con la ubicación en calle Tequisqueapan, manzana 20 lotes condominales 13, 14 y 15 del fraccionamiento "Pueblos Mágicos", donde se autorizan 12 viviendas en (3 módulos cuádruplex de 272.68 m2 cada uno), resueltos en planta baja y dos niveles cada uno.

SEXTO. Que presenta copias simples del alineamiento y número oficial con número de folio 471/24, 472/24 y 475/24 de fecha 09 de septiembre de 2024, con vigencia de un año, emitidos por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., con la ubicación en calle Tequisqueapan manzana 20 lotes condominales 13, 14 y 15 dentro del conjunto urbano condominal "Pueblos Mágicos", con número oficial asignado 146 (1 al 4), 134 (1 al 4), y 122 (1 al 4).

SÉPTIMO. Que se cuenta en archivo municipal con una copia de la memoria descriptiva del conjunto urbano condominal que contiene el valor nominal que se asignó a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que les corresponda sobre el valor total del condominio, el valor nominal que les corresponde sobre el valor total del conjunto urbano, así como los croquis de ubicación, superficies y colindancias de cada lotes condominal, las medidas y colindancias de las vías generales de uso común y de los demás bienes, áreas e instalaciones generales de uso común. Avalada por perito responsable Ing. Carlos Eduardo Ramírez Capo que se identifica con cedula profesional 3842941 y registro municipal PRO-RACC-038-11, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.

OCTAVO. Que presenta original de la memoria descriptiva de los lotes condominales 13, 14 y 15 de la manzana 20 ubicados en la calle Tequisqueapan dentro del conjunto urbano condominal "Pueblos Mágicos" en el municipio de Veracruz, Ver., avalada por perito responsable Ing. Arq. Ricardo Hernández Aguilar que se identifica con cedula profesional



477722 y registro municipal PRO-HEAR-039-11 y que contiene los croquis de ubicación, superficie y colindancias que corresponde al condominio, la descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas, superficies y colindancias, así como los cajones de estacionamiento que le correspondan, el valor nominal que se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y porcentaje que les corresponda sobre el valor total del condominio.

NOVENO. Que presenta original del reglamento interior del condominio (conjunto de normas de observancia obligatoria para los condominios de un condominio) firmado por el representante legal de Urbanizadora Buena Vista, S.A. de C.V., el ingeniero Carlos Eduardo Ramírez Capo.

DÉCIMO. Que se tiene en archivo municipal el reglamento general del conjunto urbano condominal denominado "Pueblos Mágicos" (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.

UNDÉCIMO. Que presenta original 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 67,787 de fecha 2 de julio de 2025.

DUODÉCIMO. Que presenta copia simple del avalúo de las construcciones, de los lotes condominales 13, 14 y 15 de la manzana 20, ubicados en la calle Tequisqueapan dentro del Conjunto Urbano Condominal "Pueblos Mágicos" elaborado y signado por un profesional valuador, el ingeniero Alf Giovanni Olivares Torres, con número de cédula de especialidad en valuación número 09276535.

DECIMOTERCERO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 3065012 de fecha 04 de septiembre de 2025, emitida por SOFIMEX, INSTITUCIÓN DE GARANTÍAS, S.A., por un importe de \$914,298.00 (NOVECIENTOS CATORCE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.), con línea de validación 0603065012+XFCNJ, para responder por los vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones en su caso, a favor del Municipio de Veracruz, Ver.

DECIMOCUARTO. Que presenta copia de autorización de conjunto urbano condominal para la inscripción tanto del acta constitutiva del condominio, como de las operaciones traslativas de dominio de cada uno de los lotes condominales, ubicados dentro del conjunto urbano condominal denominado "Pueblos Mágicos" con número de oficio INMUVI/DPOT/RC/0244/16 con fecha 11 de julio de 2016, expedido por el Instituto Municipal de Vivienda de Veracruz (INMUVI), objeto de la presente autorización cuenta con 6 macrolotes de tipo condominal y áreas comunes descritas de la siguiente manera: macrolote condominal 1 (superficie de 2,577.2520 m² e indiviso de 2.498%), macrolote condominal 2 (superficie de 35,067.7319 m² e indiviso de 33.994%), macrolote condominal 3 (superficie de 19,511.6651 m² e



indiviso de 18.914%), macrolote condominal 4 (superficie de 24,999.1702 m² e indiviso de 24.234%), macrolote condominal 5 (con superficie de 16,137.7348 m² e indiviso de 15.644%), **lote condominal 6 (superficie de 4,863.9575 m² e indiviso de 4.715%)**. Las áreas comunes se encuentran distribuidas en el total de la superficie 43,141.2671 m². Su descripción general de áreas de uso común, así como de los indivisos que se encuentran consignados en la memoria descriptiva del conjunto urbano condominal autorizada por el Instituto.

DECIMOQUINTO. Que presenta copia simple de la escritura número 13,087 de fecha 11 de febrero de 2008, pasada ante la fe del licenciado Jaime Gerardo Baca Olamendi, titular de la Notaría Pública número 2 y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal de la décimo séptima Demarcación Notarial e inscrita en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio mercantil electrónico número 25420*17, control interno 7 de fecha 13 de febrero de 2008, en el que se hace constar el contrato de sociedad mercantil para la constitución, organización y funcionamiento de "URBANIZADORA BUENAVISTA", S.A. de C.V.

DECIMOSEXTO. Que presenta copia simple de la escritura número 3,985 del Libro 135 de fecha 18 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del licenciado Gerardo Gil Lastra, titular de la Notaría Pública número 41 de la décimo séptima Demarcación Notarial e inscrita en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio mercantil electrónico número 25420*17, control interno 2 de fecha 05 de enero de 2015, en el que se hace constar la protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas "Urbanizadora Buena Vista, S.A. de C.V.", en el que se ratifica el actual consejo de administración de "Urbanizadora Buena Vista, S.A. de C.V.", donde el ingeniero Carlos Eduardo Ramírez Capo, gozará para el ejercicio Poder General para Pleitos y Cobranzas, con todas las facultades generales.

DECIMOSÉPTIMO. Que presenta copia simple del instrumento notarial 66,644 de fecha 12 de febrero de 2024, pasada ante el licenciado Joaquín Tiburcio Galicia, titular de la Notaría número diecisiete de esta décimo séptima Demarcación Notarial, en donde se hace constar el poder general para actos de administración limitado en su objeto que otorga la persona moral denominada Vivienda Veracruzana, en lo sucesivo poderdante el señor Carlos Eduardo Ramírez Capo a favor del señor Ángel Ramírez Gutiérrez de Velasco, al tenor de lo siguiente; el poder se limita única y exclusivamente a fin del que el Apoderado realice toda clase de trámites y gestiones ante las autoridades correspondientes en materia catastral y de obras públicas y desarrollo urbano, incluyendo de manera enunciativa la solicitud, presentación, obtención y recepción de toda clase de documentos tales como licencias, permisos, autorizaciones y factibilidades vinculadas a inmuebles ubicados en el municipio de Veracruz, estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

DECIMOCTAVO. Que presenta copia de identificación oficial del representante legal de Urbanizadora Buenavista, 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 20250919/07/00018 de fecha 19 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 2 fracción XI, XVI, XVIII, XIX, XX; 5 fracción I, II, 12 fracción I, 13, 14, 15, 21 fracción I, II, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, 29 fracción I, VI, VII, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 41 fracción I, III, IV, 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 inciso j), s), 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. 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. En el caso de conjuntos urbanos condominales, las medidas y colindancias de las vías generales de uso común y las de los demás bienes, áreas e instalaciones generales de uso común;



- 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 se expedirá en 2 (dos) tantos originales, resguardándose uno de ellos en el archivo de esta Dirección, así mismo el presente deberá ser transcrito 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
AURORIZÓ



MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO
VoBo.

LIC. ANÍBAL MATURANO RAMÍREZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS
ELABORÓ

FOLIO STL No. TDF-REC-101
C.c.p.- archivo/minuta
JCTS/MAAA/AMR/JS GG

