

INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA VERACRUZANA, S.A. DE C.V.
ING. CARLOS EDUARDO RAMÍREZ CAPO
REPRESENTANTE 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., señalándose lo siguiente:

En atención a su solicitud mediante formato multitrámite ingresado por ventanilla única en fecha 17 de diciembre de 2025, donde solicita la autorización para llevar a cabo la Constitución de Conjunto Urbano Condominal denominado "Velas del Norte", el cual estará conformado por 7 lotes condominales, en los cuales se integran un total de 151 viviendas, además de áreas de uso común para todos los condominios dentro de una superficie de 23,880.311 m2. La vialidad general de acceso tiene un ancho de 12 metros, con doble sentido y un ancho de banquetas de 1.50 metros, ubicado en la fracción 1 del predio rustico denominado el Guajilote, de la antigua Hacienda Buenavista, de esta ciudad de Veracruz, Ver., signado por el ingeniero Carlos Eduardo Ramírez Capo, en su carácter de apoderado legal, en cumplimiento de los artículos 135 y 136 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, derivado de lo anterior y considerando:

PRIMERO. Que presenta copia simple del instrumento notarial número 69,020 de fecha 5 de noviembre de 2025, pasado ante la fe del licenciado Joaquín Tiburcio Galicia, titular de la notaría número diecisiete de esta décimo séptima demarcación notarial e inscrita de forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 10443, del Volumen 523, de la Sección Primera, de fecha 13 de noviembre de 2025, en donde se hace constar, mediante **declaración unilateral de voluntad la subdivisión** de una poligonal para crear dos fracciones de terreno independientes que otorga la persona moral denominada **INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA VERACRUZANA, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE** y que en la cláusula única refiere a la respecto de la poligonal resultante de la fusión de fracciones de tierra pertenecientes al predio rústico denominado "El Guajilote", de la antigua hacienda Buenavista, respeto de:





H. Veracruz, Ver., a 17 de diciembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/2083/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Conjunto Urbano Condominal denominado "Velas del Norte", en el Municipio de Veracruz, Ver.

"... I.- Fracción UNO, con superficie de VEINTITRÉS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PUNTO TRESCIENTOS ONCE METROS CUADRADOS (23,880.311 m2) ..."

SEGUNDO. Que presenta copia simple del certificado de libertad de gravamen a nombre de Infraestructura Hidráulica Veracruzana, S.A.P.I. de C.V., con la descripción **"...FRACCIÓN 1 Y FRACCIÓN 2, DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO EL GUAJILOTE, DE LA ANTIGUA HACIENDA DE BUENAVISTA, DE ESTA CIUDAD DE VERACRUZ CON SUPERFICIE DE 23,880.311 Y 2,395.730 M2..."**, el bien inmueble antes descrito se encuentra a la fecha de la presente autorización libre de gravamen.

TERCERO. Que presenta copia simple de licencia de uso de suelo con oficio número DOPDU/SDDU/OT/US/2180/2025 de fecha 20 de febrero de 2025, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz **"...específicamente para la ocupación de *Uso Habitacional: Desarrollo habitacional de interés social con 151 viviendas*; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 70% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 280% equivalente a 4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles).**

El proyecto deberá de proporcionar 1 cajón de estacionamiento para vivienda unifamiliar de hasta 120.00 m2 y 1 cajón de estacionamiento para vivienda multifamiliar de hasta 85.00 m2, de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento de Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz..."

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

QUINTO. Que presenta original de la memoria descriptiva del conjunto urbano condominal que 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.

SEXTO. Que presenta copia original del reglamento general del conjunto urbano condominal denominado "Velas del Norte" (conjunto de normas de observancia obligatoria para los condóminos y posesionarios de un conjunto urbano condominal, respecto de los bienes, áreas y vías generales de uso común) firmado por el propietario o representante legal.

SÉPTIMO. Que presenta original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por perito responsable ingeniero arquitecto Ricardo





H. Veracruz, Ver., a 17 de diciembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/2083/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del
Conjunto Urbano Condominal denominado
"Velas del Norte", en el Municipio de
Veracruz, Ver.

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 69,113 de fecha 21 de noviembre de 2025.

OCTAVO. Que presenta original de avalúo correspondiente a la infraestructura del Conjunto Urbano Condominal "Velas del Norte", elaborado por el ingeniero Alí Giovanni Olivares Torres como perito valuador inmobiliario con cédula profesional 09276535.

NOVENO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 3094775 de fecha 04 de diciembre de 2025, emitido por SOFIMEX, INSTITUCIÓN DE GARANTÍAS, S.A., por un importe de \$11'676,282.00 (ONCE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.), con línea de validación 0603094775P0FIO+, para responder por los vicios ocultos de las construcciones, de las edificaciones y de la infraestructura común del conjunto urbano condominal denominado Velas del Norte a favor del Municipio de Veracruz, Ver.

DÉCIMO. Que presenta copia simple de la opinión técnica en materia de Ordenamiento Ecológico Territorial, con número SEDEMA/DRN/002064/2024 de fecha 22 de noviembre de 2024, emitido por la Dirección de Recursos Naturales de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Veracruz.

UNDÉCIMO. Que presenta en copia simple el Dictamen Técnico de Protección Civil y la Reducción del Riesgo de Desastres, con número de oficio SPC/DGPYR/VyR-PI/629/2024 de fecha 24 de febrero de 2024, emitido por la Secretaría de Protección Civil, Dirección General de Planeación y Regulación.

DUODÉCIMO. Que presenta copia simple del contrato de sociedad anónima, promotora de inversión de capital variable, para la creación de la sociedad denominada "Infraestructura Hidráulica", mediante escritura pública número 40,669 de fecha 2 de mayo de 2017, ante la fe del licenciado Joaquín Tiburcio Galicia, titular de la notaría número diecisiete de esta décimo séptima demarcación notarial e inscrito de forma definitiva en el Registro Público bajo el número N-2017048347 de fecha 19 de junio de 2017.

DECIMOTERCERO. Que presenta copia simple del instrumento número 61,187 de fecha 4 de abril de 2023, pasado ante la fe del licenciado Joaquín Tiburcio Galicia, titular de la notaría pública número diecisiete de la décimo séptima demarcación notarial, en donde se hace constar el poder general para actos de administración limitado en su ejercicio y objeto que otorga la persona moral denominada **INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA VERACRUZANA, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por





NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 17 de diciembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/2083/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del
Conjunto Urbano Condominal denominado
"Velas del Norte", en el Municipio de
Veracruz, Ver.

el señor **CARLOS EDUARDO RAMÍREZ CAPO**, a favor del señor **RICARDO HERNÁNDEZ AGUILAR**, y que en su clausula segunda establece:

"...LIMITACIÓN. -----

*El ejercicio del presente poder queda limitado única y exclusivamente para el EL APODERADO realice, en nombre y representación de la PODERDANTE toda clase de tramites y gestiones ante las autoridades correspondientes en materia catastral y de desarrollo urbano, incluyendo de manera enunciativa, la solicitud, presentación, obtención y recepción de toda clase de documentación, tales como licencias, permisos, autorizaciones y factibilidades vinculadas a los inmuebles propiedad de LA PODERDANTE pertenecientes al fraccionamiento habitacional de interés social denominado **Velas del Norte**, ubicado en el municipio de Veracruz de Ignacio de la Llave..."*

DECIMOCUARTO. Que presenta copia simple de identificación del apoderado legal el señor Ricardo Hernández Aguilar con número 0529016125492, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOQUINTO. Que presenta copia simple del recibo de pago de derechos correspondientes, según recibo número 20251103/03/00036 de fecha 03 de noviembre de 2025.

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en otorgar la presente:

AUTORIZACIÓN PARA CONSTITUCIÓN DE CONJUNTO URBANO CONDOMINAL

Con fundamento en los artículos 2 fracción XI y II de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 8 fracción I inciso k) de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 2 fracción XI, 13 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 inciso s) del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

Se autoriza el Conjunto Urbano Condominal conforme a los planos de sembrado, los cuales forman parte integrante del presente acto administrativo para todos los efectos legales y bajo el siguiente cuadro de uso de suelo y cuadro manzanero señalando las siguientes características generales:



CUADRO DE USOS DE SUELO		
AREA	SUPERFICIE M2	% CON RESPECTO AL AREA TOTAL
LOTES CONDOMINIALES	18,756.08	78.54
AREA VERDE DE USO COMUN (A.V.I)	35.55	0.15
ZONA SOCIAL DE USO COMUN	1,260.00	5.28
RESERVA DEL PROPIETARIO	90.44	0.38
CASETA DE ACCESO DE USO COMUN	17.54	0.07
AREA COMUN VIA GENERAL DE ACCESO AL CONJUNTO URBANO CONDOMINIAL	5,720.70	15.58
TOTAL DE AREA VENDIBLE	23,880.31	100.00

CUADRO DE MATEMATIZACION		
LOTE CONDOMINIAL	No. DE UNIDADES PRIVATIVAS EN EL LOTE CONDOMINIAL	SUPERFICIE HABITACIONAL(M2)
1	20	1,821.16
2	20	1,815.05
3	20	1,811.17
4	13	1,174.88
5	13	1,170.52
6	30	2,974.79
7	35	3,191.10
TOTAL	151	13,958.67

DENSIDAD EN EL CONJUNTO URBANO CONDOMINIAL 63.23 UNIDADES PRIVATIVAS POR HECTÁREA

La presente autorización antes mencionada **no autoriza** la constitución 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.

La presente autorización de constitución de conjunto urbano condominial concede el agrupamiento de dos o más condominios a los que se accede a través de vías generales de uso común y que podrá contar con otros bienes, áreas e instalaciones generales de uso común.



El uso, aprovechamiento y mantenimiento de las vías, bienes, áreas e instalaciones generales de uso común en el conjunto urbano condominial será responsabilidad de todos los condóminos y poseionarios.

La Escritura Pública de la autorización de constitución del conjunto urbano condominial, 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 o conjunto urbano condominial de que se trate, especificando, en este último caso, las vías, bienes y áreas generales de uso común.
- 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 condominial.
- 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 condominial y el porcentaje que les corresponda sobre el valor total del conjunto urbano.
- VIII. Cuando por su magnitud el conjunto urbano condominial 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.
- 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 condominial o, según corresponda; y



- XII. Los casos y condiciones en que puede ser modificada la escritura constitutiva.
XIII. Al apéndice de la escritura 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, en el caso de conjuntos urbanos condominiales, excepto en condominios familiares, en los que no será obligatorio el reglamento. Tratándose de condominios concesionados, los planos que definan el límite de las vías y áreas objeto de la concesión.

El presente acto de autoridad deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y posteriormente exhibirse ante las dependencias o entidades en las que se realicen trámites.

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 MATURANO RAMÍREZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS
ELABORÓ

