

**CONSORCIO HOGAR DE OCCIDENTE, S.A. DE C.V.
PROMOTORA INMOBILIARIA DE NUEVO LEÓN, S.A. DE C.V.
C.P. JUAN GONZALO GUTIÉRREZ FLORES
REPRESENTANTE 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 diciembre del presente año, donde solicita el trámite de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio de 68 viviendas casa habitación de 71.43 m² c/u, ubicadas en la avenida Santa Fe lote 1 de la manzana 20, dentro del fraccionamiento Privanzas en el Municipio de Veracruz, Ver., signado por la Ingeniero Xóchilt Jiménez Coria, en su carácter de perito responsable de obra, y considerando:

PRIMERO. El predio objeto de la presente, se acredita con copia simple del instrumento número 4,831 de fecha 23 de agosto de 2024, ante la fe del licenciado Francisco Arias Morales de Setién, titular de la Notaría Pública número 40 de esta Demarcación Notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 8823, Volumen 441 de la Sección Primera de fecha 26 de septiembre de 2024, en donde se hace constar la protocolización de la relotificación puntual del oficio DOPDU/FRACC/RP/032/2024 de fecha 4 de abril de 2024, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, respecto de los lotes 1, 2 y 3 de la Mza. 20; lotes 1, 2, 3 y 4 de la Mza. 21; lotes 1 y 2 de la Mza. 37; lote 4 de la Mza. 44; lotes 2 de la Mza. 21PP; lote 1 de la Mza. 53; lote 1 de la Mza. 54; lote 1 de la Mza. 57; lote 2 de la Mza. 24PP y lotes 1 y 2 de la Mza. 25PP del fraccionamiento Privanzas, que se lleva a cabo en los predios Jobo Sección A, Jobo Sección B, Mata Cocuite y siete fracciones en el fraccionamiento Paseo de las Palmas en este municipio de Veracruz.

SEGUNDO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen de fecha 10 de noviembre de 2025 con la descripción o ubicación del inmueble "...LOTE UNO. - TIPO CONDOMINAL, USO HABITACIONAL CON SESENTA Y OCHO VIVIENDAS, SUPERFICIE DE OCHO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES METROS NOVENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS..."; el bien inmueble antes descrito se encuentra a la fecha libre de gravamen.





H. Veracruz, Ver., a 18 de diciembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/258/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 20 lote 1, ubicado en avenida Santa Fe del fraccionamiento Privanzas en el Municipio de Veracruz, Ver.

TERCERO. Que presenta copia de licencia de uso de suelo con folio CDUS0726/08/15 de fecha 14 de agosto de 2015, emitida por el entonces Instituto Municipal de Vivienda de Veracruz del H. Ayuntamiento de Veracruz, donde el uso de suelo autorizado es para un fraccionamiento de interés social con densidad de 180 viv/ha, 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 un cajón de estacionamiento por cada vivienda multifamiliar, de acuerdo al Reglamento de la Ley que Regula a las Construcciones Públicas y Privadas del Estado de Veracruz.

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

QUINTO. Que presenta copia simple de Licencia de Construcción con folio LF/0654/25 de fecha 18 de septiembre de 2025 expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., del predio ubicado en avenida Santa Fe, lote condominal 1 de la manzana 20 en el fraccionamiento Privanzas en el Municipio de Veracruz, Ver., destinado a 68 viviendas casa habitación en planta baja y un nivel de 71.43 m² cada una, con una superficie total de construcción autorizada de 4,857.240 m².

SEXTO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio 717/25 de fecha 12 de septiembre 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 avenida Santa Fe lote 1 de la manzana 20 del fraccionamiento Privanzas, con número oficial asignado 648 interior edificio 1 al 68.

SÉPTIMO. Que presenta original de la memoria descriptiva del condominio ubicado en la avenida Santa Fe No. 648 lote 1 de la manzana 20, avalada por perito responsable de obra la ingeniera Xóchilt Jiménez Coria con cedula profesional 4446595 y registro municipal PRO-JICX-174-15, 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.

OCTAVO. Que presenta original del reglamento del condominio "Lote condominal 1 Manzana 20" y administración firmada por el representante legal de Consorcio Hogar de Occidente, S.A. de C.V. y/o Promotora Inmobiliaria de Nuevo León, S.A. de C.V., el C.P. Juan Gonzalo Gutiérrez Flores (conjunto de normas de observancia obligatoria para los condóminos de un conjunto urbano condominal, respecto de los bienes, áreas y vías generales de uso común) firmado por el perito responsable.

NOVENO. Que presenta original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por el perito responsable la ingeniera Xóchilt Jiménez Coria con cedula profesional 4446595 y registro municipal PRO-JICX-174-15, certificada ante el licenciado Francisco Arias Morales de Setién, titular de la Notaría Pública número 40 de la décima séptima Demarcación Notarial, mediante acta 5,168 de fecha 14 de noviembre de 2025.



H. Veracruz, Ver., a 18 de diciembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/258/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 20 lote 1, ubicado en avenida Santa Fe del fraccionamiento Privanzas en el Municipio de Veracruz, Ver.

DÉCIMO. Que presenta original de avalúo proyectado de la construcción para el inmueble ubicado en avenida Santa Fe No. 648, lote 1 de la manzana 20 en el fraccionamiento Privanzas, elaborado por el arquitecto José Arturo Rodríguez López como perito valuador inmobiliario con cédula especialidad en valuación 4111715.

UNDÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 1001-49859-3 de fecha 08 de diciembre de 2025, emitida por Aseguradora ASERTA, S.A. de C.V., por un importe de \$8,070,000.00 (ocho millones setenta mil pesos 00/100 m.n.), con línea de validación A15WTZQNQ25, para responder de los vicios ocultos de la constitución del régimen de propiedad en condominio de 68 viviendas casa habitación en planta baja y un nivel de 71.43 m2 cada una, con una superficie de construcción autorizada de 4,857.240 m2 ubicadas en avenida Santa Fe lote condominal 1 Manzana 20 en el fraccionamiento Privanzas a favor del Municipio de Veracruz, Ver.

DUODÉCIMO. Que presenta copia de autorización de enajenación de lotes con número de folio DOPDU/SDDU/FRACC/TD/090/2025 de fecha 04 de diciembre de 2025, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz; para la manzana 20 para el lote 1, 2 y 3 del fraccionamiento Privanzas.

DECIMOTERCERO. Que presenta copia simple del instrumento número 59,084 de fecha 10 de febrero de 2025, pasada ante la fe del licenciado Pedro Joaquín Zarrabe, titular de la Notaría Pública número ciento veintitrés de la ciudad de México, actuando en el protocolo ordinario de la notaría pública, e inscrito de forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 24, volumen 2 de la Sección Sexta de fecha 31 de marzo de 2025, en donde se hace constar la protocolización del documento que realizó la solicitud de las sociedades denominadas "PROMOTORA INMOBILIARIA DE NUEVO LEÓN" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE Y "CONSORCIO HOGAR DE OCCIDENTE", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.

DECIMOCUARTO. Que presenta copia simple del contrato de sociedad mercantil, para la constitución, organización y funcionamiento de "CONSORCIO HOGAR DE OCCIDENTE" S.A. DE C.V., mediante escritura número 1,810 de fecha 16 de julio de 1996, ante la fe de la licenciada Elsa Patricia Cortes Chávez, corredor público número 10, Plaza Jalisco e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo inscripción 41 del Tomo 613, al apéndice 2407 del Libro Primero del Registro de Comercio, de fecha 17 de julio de 1996.

DECIMOQUINTO. Que presenta copia simple de poder especial limitado para actos de administración, que "CONSORCIO HOGAR DE OCCIDENTE", S.A. DE C.V., representada por el señor Javier Zacarias del Río Troncoso y Mónica Terrazo Lluch a favor del señor Juan Gonzalo Gutiérrez Flores, mediante escritura número 76,999 de fecha 24 de febrero de 2016, ante la fe del licenciado Roberto Garzón Jiménez, titular de la Notaría Pública número 242 de la ciudad de México, actuando como asociado en el protocolo de la Notaría número 229 de la que es titular el licenciado Marco Antonio Ruiz Aguirre.



H. Veracruz, Ver., a 18 de diciembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/258/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 20 lote 1, ubicado en avenida Santa Fe del fraccionamiento Privanzas en el Municipio de Veracruz, Ver.

DECIMOSEXTO. Que presenta copia simple de poder general limitado para actos de administración, que "PROMOTORA INMOBILIARIA DE NUEVO LEÓN", S.A. DE C.V., representada por sus apoderados, señores Alec Davis Carstens y Mónica Terrazo Lluch, en favor de Juan Gonzalo Gutiérrez Flores y Xóchilt Jiménez Coria, mediante escritura número 56,046, del Libro 1012 de fecha 25 de octubre de 2023, ante la fe del licenciado Pedro Joaquín Romano Zarrabe, titular de la Notaría número 123 de la ciudad de México.

DECIMOSÉPTIMO. Que presenta copia simple del contrato de sociedad mercantil, para la constitución, organización y funcionamiento de "PROMOTORA INMOBILIARIA DE NUEVO LEÓN" S.A. DE C.V., mediante póliza número 11 de fecha 19 de diciembre de 2002, ante la fe del licenciado José Cabral Moreno, Corredor Público número 41 de la Plaza Jalisco e inscripto en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil número 17091 *1 de fecha 30 de enero de 2003.

DECIMOCTAVO. Que presenta copia de identificación oficial del representante legal de Consorcio Hogar de Occidente, S.A. de C. V. y/o Promotora Inmobiliaria de Nuevo León, S.A. de C.V., a nombre de Juan Gonzalo Gutiérrez Flores con número 0471051053963, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMONOVENO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 20251208/23/00035 de fecha 08 de diciembre 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; 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.



H. Veracruz, Ver., a 18 de diciembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/258/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 20 lote 1, ubicado en avenida Santa Fe del fraccionamiento Privanzas en el Municipio de Veracruz, Ver.

- 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.
- 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

AUTORIZÓ
MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO
VoBoRBANO

LIC. ANÍBAL MATURANO RAMÍREZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS
ELABORÓ

