

FIDEICOMISO 745395
BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO BANORTE
FIDUCIARIO
P R E S E N T E

AT'N: ROAL PERACE DESARROLLADORA, S.A. DE C.V.
LIC. ROMÁN ACEVEDO GIORGANA
REPRESENTANTE LEGAL

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 diciembre del presente año, donde solicita el trámite de **Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** del predio ubicado Privada 5, lote condominal 4 No. 433, de la manzana 50 dentro del fraccionamiento "Hacienda La Parroquia" en el Municipio de Veracruz, Ver., signado por el licenciado Román Acevedo Giorgana, en su carácter de representante legal de Roal Perace Desarrolladora, S.A. de C.V., y considerando:

PRIMERO. Que presenta copia simple de la escritura número 57,300 de fecha 21 de diciembre 2021, por 021 pasada ante la fe del licenciado Joaquín Tiburcio Galicia, titular de la notaría pública número 17 de esta décimo séptima Demarcación Notarial e inscrito en el Registro Público de la Propiedad de manera definitiva bajo el número 435 del Vol. 22 de la Sección Primera de fecha 17 de enero de 2022, en el que se hace constar la protocolización del oficio número DOPDU/SDDU/FRACC/RP/1756/2021 de fecha 15 de septiembre de 2021, por el que se otorgó la autorización del proyecto de relotificación del fraccionamiento habitacional de interés social denominado "Hacienda La Parroquia" y la protocolización del plano relativo a la relotificación, en el que se hace constar el bien inmueble antes mencionado.

SEGUNDO. Que presenta original del certificado de libertad de gravamen de fecha 19 de diciembre de 2025 con la descripción o ubicación del inmueble "...LOTE DE TERRENO NÚMERO 4, DE LA MANZANA 50, DEL FRACCIONAMIENTO HACIENDA LA PARROQUIA, DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO TEJERIA O RÍO MEDIO, SITUADO EN LA CONGREGACIÓN



H. Veracruz, Ver., a 22 de diciembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/262/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio en la manzana 50 lote condominal 4 No. 433, ubicado en Privada 5 del fraccionamiento "Hacienda La Parroquia" en el Municipio de Veracruz, Ver.

DELFINO VICTORIA DE ESTA CIUDAD DE VERACRUZ ...", el bien inmueble antes descrito se encuentra a la fecha de la presente autorización libre de gravamen.

TERCERO. Que presenta copia simple de la actualización de licencia de uso de suelo con folio DOPDU/SDDU/OT/US/2124/2025 de fecha 10 de enero de 2025, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., donde se resuelve con carácter positivo, específicamente para *"...la ocupación de **USO HABITACIONAL: DESARROLLO HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL CON UNA DENSIDAD BRUTA DE 77.56 VIVIENDAS POR HECTÁREA (1458 VIVIENDAS)**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 70%, con un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 210% equivalente a 3 niveles máximos de construcción (planta baja y dos niveles), para predios hasta 200.00 m² y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 280%, equivalente a 4 niveles máximo de construcción (planta baja y 3 niveles) para predios a partir de 201.00 m²..."*

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

QUINTO. Que presenta copia simple de licencia de revalidación y planos de construcción autorizados, expedidos con número de folio LF/0716/25 de fecha 17 de diciembre 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 Privada 4 y Privada 5, lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 de la Manzana 50 en el fraccionamiento "Hacienda La Parroquia", donde se autorizan 28 viviendas (7 módulos cuádruplex de 219.92 m² cada uno) en planta baja y un nivel, con una superficie total de construcción autorizada de 1,539.440 m².

SEXTO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio 780/25, con fecha de otorgamiento 02 de diciembre 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 Privada 4 y Privada 5, de la manzana 50, lote tipo cuádruplex en el fraccionamiento "Hacienda La Parroquia", con número oficial Lote 1: 469 Int. A, B, C, D; Lote 2: 457 Int. A, B, C, D; Lote 3: 445 Int. A, B, C, D; Lote 4: 433 Int. A, B, C, D; Lote 5: 468 Int. A, B, C, D; Lote 6: 456 Int. A, B, C, D y Lote 7: 444 Int. A, B, C, D.

SÉPTIMO. Que presenta original de la memoria descriptiva del lote condominal 4 de la manzana 50, avalada por perito responsable de obra el arquitecto Juan Gerardo Ortiz Montoro con cédula profesional 1633519 y registro municipal PRO-OIMJ-052-11, 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 signa con responsabilidad de los propietarios y perito responsable.

OCTAVO. Que presenta original del reglamento del condominio y administración, (conjunto de normas de observancia obligatoria para los condóminos y posesionarios de un



condominio) firmado por el licenciado Román Acevedo Giorgana, en su carácter de representante legal de la persona moral Roal Perace Desarrolladora, S.A. de C.V., para el edificio con uso habitacional multifamiliar marcado con el número oficial **433**, edificio construido en el **lote 4** de la **manzana 50**; con acceso por la **Privada 5**, dentro del desarrollo habitacional Hacienda Roal, en el fraccionamiento "Hacienda La Parroquia".

NOVENO. Que presenta original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por el perito responsable el arquitecto Juan Gerardo Ortiz Montoro con cédula profesional 1633519 y registro municipal PRO-OIMJ-052-11, certificada ante el licenciado Joaquín Tiburcio Galicia, titular de la Notaría Pública número 17 de la décimo séptima Demarcación Notarial, mediante acta 68,086 de fecha 08 de agosto de 2025.

DÉCIMO. Que presenta original del avalúo de la construcción del lote condominal 4 de la manzana 50 dentro del fraccionamiento Hacienda La Parroquia, elaborado por el arquitecto Juan Gerardo Ortiz Montoro como perito valuador inmobiliario con cédula profesional 7503516.

UNDÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 2378912 de fecha 15 de diciembre de 2025, emitida por CHUBB FIANZAS MONTERREY, ASEGURADORA DE CAUCIÓN, S.A., por un importe de \$151,951.80 (CIENTO CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS 80/100 M.N.) con línea de validación 0928CB43C9, para responder por los vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones en su caso de las construcciones de 4 viviendas (1 modulo cuádruplex de 219.92 m2), distribuidas en planta baja y un nivel, del inmueble ubicado en Privada 5, lote 4 de la manzana 50 en el fraccionamiento "Hacienda La Parroquia", a favor del Municipio de Veracruz, Ver.

DUODÉCIMO. Que presenta copia simple de autorización de enajenación de lotes con número de folio DOPDU/SDDU/FRACC/TD/089/2025 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 50, lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 dentro del fraccionamiento "Hacienda La Parroquia".

DECIMOTERCERO. Que presenta copia contrato de sociedad mercantil y poder notarial, para la constitución, organización y funcionamiento de "Roal Perace Desarrolladora, S.A. de C.V.", mediante escritura número 2,683 de fecha 29 de enero de 2021, pasada ante la fe del licenciado Rafael Darío Valverde Elías, titular de la Notaría Pública número 63 de esta décimo séptima Demarcación Notarial e inscrita en el Registro Público del Comercio bajo el folio mercantil 202100035896 de fecha 24 de febrero de 2021, en donde se hace constar que el administrador único de la sociedad será el señor Román Acevedo Giorgana de acuerdo a la Transitoria segunda, quien durará en su cargo indefinidamente y hasta que no sea removido por la Asamblea General de Accionistas. En consecuencia, se le confieren para que ejerza todas las facultades contenidas en el artículo vigésimo noveno de las bases sociales.





NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 22 de diciembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/262/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio en la manzana 50 lote condominal 4 No. 433, ubicado en Privada 5 del fraccionamiento "Hacienda La Parroquia" en el Municipio de Veracruz, Ver.

DECIMOCUARTO. Que presenta copia de identificación oficial del representante legal de Roal Perace Desarrolladora, S.A. de C.V., a nombre de Román Acevedo Giorgana con número 0512071756677 expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOQUINTO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 20251211/23/00017 de fecha 11 de diciembre de 2025.

Con base en 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, 22 y 23 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.
- 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.
- 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.





**VERA
CRUZ**

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 22 de diciembre de 2025;
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/262/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio en la manzana 50 lote condominal 4 No. 433, ubicado en Privada 5 del fraccionamiento "Hacienda La Parroquia" en el Municipio de Veracruz, Ver.

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.

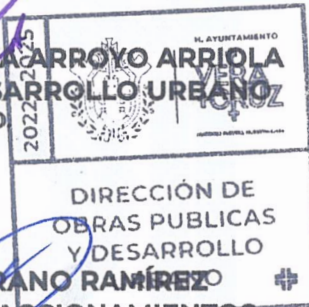
Sin otro particular por el momento, quedo de Usted.

ATENTAMENTE

ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
AUTORIZÓ

MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO
VO. BO

LIC. ANÍBAL MATURANO RAMÍREZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS
ELABORÓ



C.c.p.-archivo/minutario
JCTS/MAAA/AMR/JSCG

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

5 de 5

