



H. Veracruz, Ver., a 20 de mayo de 2026.

Oficio: DOPDU/DU/FR/RECO/004/2026.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en avenida Santa Fe, lote condoninal 1 de la Manzana 20 dentro del fraccionamiento Privanzas en el Municipio de Veracruz, Ver.

**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
P R E S E N T E**

La que suscribe Maestra Ana Isabel Martínez Torres, en mi carácter de Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, de conformidad con el nombramiento de fecha uno de enero del dos mil veintiséis, debidamente expedido por la Dra. Rosa Hernández Espejo Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., 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 20 de mayo 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, (34 Vivs de Variante 1 y 34 Vivs de Variante 2), ubicadas en la avenida Santa Fe lote condoninal 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 [REDACTED] de fecha [REDACTED], ante la fe del licenciado Francisco Arias Morales de Setién, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la [REDACTED] demarcación notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [REDACTED] Volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] en donde se hace constar la protocolización de la relotificación puntual del oficio DOPDU/FRACC/RP/032/2024 de fecha [REDACTED] de [REDACTED], 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; lote 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 29 de abril de 2026 con la descripción o ubicación del inmueble "...MANZANA VEINTE LOTE UNO. - TIPO CONDOMINIAL, 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 20 de mayo de 2026.

Oficio: DOPDU/DU/FR/RECO/004/2026.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en avenida Santa Fe, lote condominal 1 de la Manzana 20 dentro 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], para el inmueble ubicado en la "...*fracción A de fracción 1, de porción 1 del Jobo...*", propiedad de la persona moral Consorcio Hogar de Occidente, S.A. de C.V.

QUINTO. Que presenta copia simple de Licencia de cambio de proyecto y planos de construcción autorizados con folio LF/0006/26 de fecha 10 de abril de 2026 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 (34 Vivs. de Variante 1 y 34 Vivs de Variante 2), 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 condominal 1, de la manzana 20 del fraccionamiento Privanzas, con número oficial asignado 648 interior 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 y administración (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), del condominio "*Lote condominal 1 Manzana 20*", 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.

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



H. Veracruz, Ver., a 20 de mayo de 2026.

Oficio: DOPDU/DU/FR/RECO/004/2026.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en avenida Santa Fe, lote condoninal 1 de la Manzana 20 dentro del fraccionamiento Privanzas en el Municipio de Veracruz, Ver.

Francisco Arias Morales de Setién, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la [REDACTED] demarcación notarial, mediante acta [REDACTED] de fecha [REDACTED]

DECIMO. Que presenta original de avalúo de la construcción para el inmueble ubicado en avenida Santa Fe No. 648, lote condoninal 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.

DECIMOPRIMERO. 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 garantizar el correcto funcionamiento y/o vicios ocultos de la autorización 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 condoninal 1 Manzana 20 en el fraccionamiento Privanzas a favor del Municipio de Veracruz, Ver..."

DECIMOSEGUNDO. 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, lotes 1 (condominio con 68 vivs. unifamiliares), 2 (donación vendible) y 3 (donación vendible) del fraccionamiento Privanzas.

DECIMOTERCERO. Que presenta copia simple del instrumento número [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED], pasada ante la fe del licenciado Pedro Joaquín Romano Zarrabe, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la ciudad de México, actuando en el protocolo ordinario de la notaría e inscrito de forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [REDACTED] volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED], en donde se hace constar la protocolización del documento del convenio de inversión 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 [REDACTED] de fecha [REDACTED], ante la fe de la licenciada Elsa Patricia Cortes Chávez, corredor público número [REDACTED] Plaza Jalisco e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo inscripción [REDACTED] del Tomo [REDACTED] al apéndice [REDACTED] del Libro Primero del Registro de Comercio, de fecha [REDACTED]

DECIMOQUINTO. Que presenta copia simple del instrumento número [REDACTED] de fecha [REDACTED] de febrero de 2016, ante la fe del licenciado Roberto Garzón Jiménez, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la ciudad de México, actuando como asociado en el protocolo de la Notaría número [REDACTED] de la que es titular el licenciado Marco Antonio Ruiz Aguirre, donde se hace constar el poder especial limitado para actos de administración, que "CONSORCIO HOGAR DE



H. Veracruz, Ver., a 20 de mayo de 2026.

Oficio: DOPDU/DU/FR/RECO/004/2026.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en avenida Santa Fe, lote condominal 1 de la Manzana 20 dentro del fraccionamiento Privanzas en el Municipio de Veracruz, Ver.

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.

DECIMOSEXTO. Que presenta copia simple de la póliza número 11 de fecha 19 de diciembre de 2002, ante la fe del licenciado José Cabral Moreno, Corredor Público número ■ de la Plaza Jalisco e inscripto en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil número ■ de fecha ■, en donde se hace constar que por comparecencia del señor licenciado José Alberto Ramírez de Aguilar Constantino, en su carácter de Delegado de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Constructora Consorcio Hogar de Occidente, S.A. de C.V., celebrada con fecha 10 de diciembre de 2002, y que solicita la formalización de los estatutos de la sociedad denominada "PROMOTORA INMOBILIARIA DE NUEVO LEÓN" S.A. DE C.V."

DECIMOSÉPTIMO. Que presenta copia simple del instrumento número ■, del Libro ■ de fecha ■, ante la fe del licenciado Pedro Joaquín Romano Zarrabe, titular de la Notaría número ■ de la ciudad de México, en donde se hace constar los poderes que otorga la sociedad denominada "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.

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 ■ expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMONOVENO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 20260519/16/00008 de fecha 19 de mayo de 2026.

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, 22 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.

H. Veracruz, Ver., a 20 de mayo de 2026.
Oficio: DOPDU/DU/FR/RECO/004/2026.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en avenida Santa Fe, lote condominal 1 de la Manzana 20 dentro del fraccionamiento Privanzas en el Municipio de Veracruz, Ver.

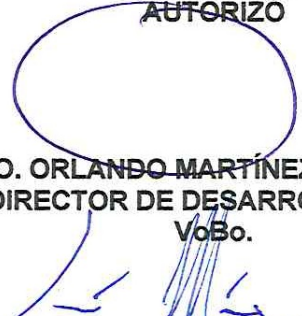
- IV. La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas, superficies y colindancias, así como los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan.
- VI. El valor nominal que, para efectos de esta Ley, se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva 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.

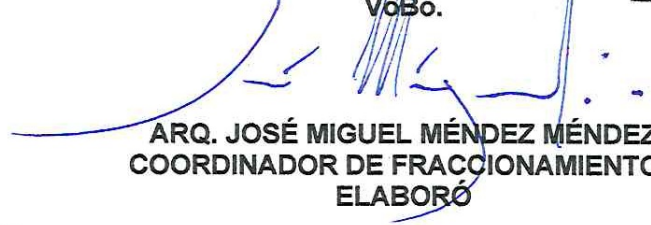
El presente acto de autoridad deberá de exhibirse en original o copia certificada por Notario Público, ante las dependencias o entidades en las que se realicen trámites posteriores.

Sin otro particular por el momento, quedo de Usted.

ATENTAMENTE


MTRA. ANA ISABEL MARTÍNEZ TORRES
DIRECTORA DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
AUTORIZÓ


MTRO. ORLANDO MARTÍNEZ HERNÁNDEZ
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO
VoBo.


ARQ. JOSÉ MIGUEL MÉNDEZ MÉNDEZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS
ELABORÓ

