H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

VERACRUZ CIUDAD HEROICA

H. Veracruz, Ver., a 01 de julio de 2026.

Oficio: DOPDU/DU/FR/CF-RECO/014/2026.

Asunto: Se emite constancia de Cancelación de Fianza del Régimen en Condominio del inmueble ubicado en calle Tequisqueapan Lote condominal 8 al 12 de la Manzana 20 dentro del conjunto urbano condominal "Pueblos Mágicos".

URBANIZADORA BUENA VISTA, S.A. DE C.V.
CARLOS EDUARDO RAMÍREZ CAPO
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, 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 que:

En atención a su solicitud multitrámite ingresada por ventanilla única el 01 de julio del presente año, mediante el cual solicita la **Cancelación de Fianza de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** para el inmueble ubicado en calle Tequisqueapan lote condominal 8 al 12, de la manzana 20 dentro del conjunto urbano condominal "Pueblos Mágicos", 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. Que presenta copia simple de escrito de solicitud de fecha 29 de junio de 2026, donde solicita *"…la cancelación de la fianza No. 2987145 de Sofimex tramitada con fecha 6 de diciembre de 2024 para garantizar por Vivienda Veracruzana la correcta ejecución de las obras, responder por los vicios ocultos y la buena calidad de los materiales empleados en las mismas, derivado de la construcción y edificación de los condominios ubicados en la calle Tequisqueapan en el lote 8 al 12 de la Manzana 20 del Fraccionamiento Pueblos Mágicos…"*, emitido por el Ingeniero Carlos Eduardo Ramírez Capo, representante legal.

SEGUNDO. Que mediante oficio número DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/158/2024, de fecha 06 de diciembre de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., se autorizó la constitución del régimen de propiedad en condominio del inmueble ubicado en *"…calle Tequisqueapan lotes 8 al 12 de la manzana 20 dentro del conjunto urbano condominal "Pueblos Mágicos"…"* en donde se autorizan 20 viviendas en (5 módulos cuádruplex de 272.68 m2 cada uno), resueltos en planta baja y dos niveles cada uno.

TERCERO. Que presenta copia simple de la garantía expedida mediante póliza de fianza número 2987145 de fecha 6 de diciembre de 2024, expedida por Afianzadora SOFIMEX, INSTITUCIÓN DE GARANTÍAS, S.A., para garantizar la correcta ejecución de las obras, responder por los vicios ocultos y la buena calidad de los materiales empleados en las mismas, derivado de la construcción y edificación de 20 viviendas en condominio distribuidas en (5 módulos cuádruplex de 272.68 metros

[redacted] Eliminados 18 renglones. Fundamento legal en el artículo 116 de la LGTAIP; Artículo 3 Fracción XXXIII; 11 Fracción VII; 60, 65, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículos 3 Fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia. LGMCD, así como la elaboración de Versiones Públicas en sus Artículos Noveno, Trigésimo Octavo, Trigésimo Noveno emitidos por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos (Datos de resgistro estatal (fecha y número de instrumento)

cuadrados, cada uno) en planta baja y dos niveles, ubicadas en calle Tequisqueapan lotes condominales 8 al 12 de la manzana 20 dentro del conjunto urbano condominal Pueblos Mágicos, por un importe de $1,357,946.00 (UN MILLÓN TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.), con línea de validación 0602987145PG27QL.

CUARTO. Que presenta copia simple del plano de construcción autorizado, expedido con número de folio LF/423 AL 429 de fecha 09 de septiembre del 2024 con vigencia de un año, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., del predio ubicado en calle Tequisqueapan, Lotes 9 al 15 de la Manzana 20, donde se autorizaron 28 viviendas casa habitación, en 7 módulos cuádruplex de 272.68 m2 cada uno.

QUINTO. Que presenta copia simple del instrumento [redacted] de fecha [redacted] pasado ante la fe del licenciado Alejandro Roche Errasquín, titular de la notaría número [redacted] de la [redacted] demarcación notarial con residencia en la ciudad de Veracruz, Ver., e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [redacted] volumen [redacted] de la Sección [redacted] de fecha [redacted] en donde hace constar las Cláusulas, Capítulo [redacted] LA DECLARACIÓN DE VOLUNTAD SOBRE LA CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

*"... **PRIMERA. - URBANIZADORA BUENA VISTA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por el señor CARLOS EDUARDO RAMÍREZ CAPO, con la autorización y comparecencia de **"BANCO REGIONAL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**, representado por los señores REYNOLDS JOSÉ MADRID OROPESA Y CARLOS MORENO SARTORIUS, como "IA ACREDITANTE" y/o **EL BANCO**, por declaración unilateral de voluntad **CONSTITUYE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO sobre el edificio, con cuatro viviendas, ubicadas con frente a la calle Tequisqueapan número oficial doscientos veinte, construido en el lote número ocho, de la manzana veinte, del conjunto urbano condominal denominado Pueblos Mágicos**..."*

SEXTO. Que presenta copia simple del instrumento [redacted] de fecha [redacted] pasado ante la fe del licenciado Francisco Samuel Arias González, titular de la notaría número [redacted] de la [redacted] demarcación notarial con residencia en la ciudad de Veracruz, Ver.. e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [redacted] volumen [redacted] de la Sección [redacted] de fecha [redacted] en donde hace constar las Cláusulas, Capítulo [redacted] LA DECLARACIÓN DE VOLUNTAD SOBRE LA CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

*"... **PRIMERA. - URBANIZADORA BUENA VISTA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por el señor CARLOS EDUARDO RAMÍREZ CAPO, con la autorización y comparecencia de **"BANCO REGIONAL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**, representado por los señores REYNOLDS JOSÉ MADRID OROPESA Y CARLOS MORENO SARTORIUS, como "IA ACREDITANTE" y/o **EL BANCO**, por declaración unilateral de voluntad **CONSTITUYE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO sobre el edificio, con cuatro viviendas, ubicadas con frente a la calle***

[redacted] Eliminados 27 renglones. Fundamento legal en el artículo 116 de la LGTAIP; Artículo 3 Fracción XXXIII; 11 Fracción VII; 60, 65, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículos 3 Fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia. LGMCD, así como la elaboración de Versiones Públicas en sus Artículos Noveno, Trigésimo Octavo, Trigésimo Noveno emitidos por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos (Datos de resgistro estatal (fecha y número de instrumento)

Tequisqueapan número oficial doscientos ocho, construido en el lote número nueve, de la manzana veinte, del conjunto urbano condominal denominado Pueblos Mágicos…"

SÉPTIMO. Que presenta copia simple del instrumento [redacted] de fecha [redacted] pasado ante la fe del licenciado Francisco Samuel Arias González, titular de la notaría número [redacted] de la [redacted] demarcación notarial con residencia en la ciudad de Veracruz, Ver., e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [redacted] volumen [redacted] de la Sección [redacted] de fecha [redacted] en donde hace constar las Cláusulas, Capítulo [redacted] LA DECLARACION DE VOLUNTAD SOBRE LA CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

*"… **PRIMERA. - URBANIZADORA BUENA VISTA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por el señor CARLOS EDUARDO RAMÍREZ CAPO, con la autorización y comparecencia de **"BANCO REGIONAL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**, representado por los señores REYNOLDS JOSÉ MADRID OROPESA Y CARLOS MORENO SARTORIUS, como "IA ACREDITANTE" y/o **EL BANCO**, por declaración unilateral de voluntad **CONSTITUYE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO sobre el edificio, con cuatro viviendas, ubicadas con frente a la calle Tequisqueapan número oficial ciento ochenta y cuatro, construido en el lote número diez, de la manzana veinte, del conjunto urbano condominal denominado Pueblos Mágicos…"***

OCTAVO. Que presenta copia simple del instrumento [redacted] de fecha [redacted] pasado ante la fe del licenciado Francisco Samuel Arias González, titular de la notaría número [redacted] de la [redacted] demarcación notarial con residencia en la ciudad de Veracruz, Ver., e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [redacted] volumen [redacted] de la Sección [redacted] de fecha [redacted] en donde hace constar las Cláusulas, Capítulo [redacted] LA DECLARACION DE VOLUNTAD SOBRE LA CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

*"… **PRIMERA. - URBANIZADORA BUENA VISTA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por el señor CARLOS EDUARDO RAMÍREZ CAPO, con la autorización y comparecencia de **"BANCO REGIONAL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**, representado por los señores REYNOLDS JOSÉ MADRID OROPESA Y CARLOS MORENO SARTORIUS, como "IA ACREDITANTE" y/o **EL BANCO**, por declaración unilateral de voluntad **CONSTITUYE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO sobre el edificio, con cuatro viviendas, ubicadas con frente a la calle Tequisqueapan número oficial ciento ochenta y cuatro, construido en el lote número once, de la manzana veinte, del conjunto urbano condominal denominado Pueblos Mágicos…"***

NOVENO. Que presenta copia simple del instrumento [redacted] de fecha [redacted] pasado ante la fe del licenciado Francisco Samuel Arias González, titular de la notaría número [redacted] de la [redacted] demarcación notarial con residencia en la ciudad de Veracruz, Ver., e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [redacted] volumen [redacted] de la Sección [redacted] de fecha [redacted] en donde hace constar las Cláusulas, Capítulo [redacted] LA

[redacted] Eliminados 17 renglones. Fundamento legal en el artículo 116 de la LGTAIP; Artículo 3 Fracción XXXIII; 11 Fracción VII; 60, 65, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículos 3 Fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia. LGMCD, así como la elaboración de Versiones Públicas en sus Artículos Noveno, Trigésimo Octavo, Trigésimo Noveno emitidos por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos (Datos de resgistro estatal (fecha y número de instrumento)

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ | VERACRUZ CIUDAD HEROIC4

H. Veracruz, Ver., a 01 de julio de 2026.
Oficio: DOPDU/DU/FR/CF-RECO/014/2026.
Asunto: Se emite constancia de Cancelación de Fianza del Régimen en Condominio del inmueble ubicado en calle Tequisqueapan Lote condominal 8 al 12 de la Manzana 20 dentro del conjunto urbano condominal "Pueblos Mágicos".

DECLARACIÓN DE VOLUNTAD SOBRE LA CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

*"... **PRIMERA. - URBANIZADORA BUENA VISTA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por el señor CARLOS EDUARDO RAMÍREZ CAPO, con la autorización y comparecencia de **"BANCO REGIONAL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO**, representado por los señores REYNOLDS JOSÉ MADRID OROPESA Y CARLOS MORENO SARTORIUS, como "IA ACREDITANTE" y/o **EL BANCO**, por declaración unilateral de voluntad **CONSTITUYE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO sobre el edificio, con cuatro viviendas, ubicadas con frente a la calle Tequisqueapan número oficial ciento setenta y dos, construido en el lote número doce, de la manzana veinte, del conjunto urbano condominal denominado Pueblos Mágicos**..."*

DÉCIMO. Que presenta copia simple de la constancia de término de obra con número de oficio DOPDU/SDDU/FRACC/TO/297/2025, de fecha 11 de abril de 2025, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., respecto a la Manzana 20, lotes 8 al 12 del conjunto urbano condominal Pueblos Mágicos.

UNDÉCIMO. Que presenta copia simple de la escritura número [redacted] de fecha [redacted] de [redacted] pasada ante la fe del licenciado Jaime Gerardo Baca Olamendi, titular de la Notaría Pública número [redacted] y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal de la [redacted] Demarcación Notarial e inscrita en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio mercantil electrónico número [redacted] control interno [redacted] de fecha [redacted], en el que se hace constar el contrato de sociedad mercantil para la constitución, organización y funcionamiento de "URBANIZADORA BUENAVSITA", S.A. de C.V.

DUODÉCIMO. Que presenta copia simple de la escritura número [redacted] del Libro [redacted] de fecha [redacted] pasada ante la fe del licenciado Gerardo Gil Lastra, titular de la Notaría Pública número [redacted] de la [redacted] Demarcación Notarial e inscrita en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio mercantil electrónico número [redacted] control interno [redacted] de fecha [redacted] en el que se hace constar la 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.

DECIMOTERCERO. Que presenta copia de identificación oficial del representante legal de Vivienda Veracruzana, S.A. de C.V. a nombre de Carlos Eduardo Ramírez Capo con número [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOCUARTO. Que ha cubierto el pago del derecho correspondiente, según recibo folio número 20260630/03/00008 de fecha 30 de junio de 2026.

Con base a lo anterior, se otorga la presente:

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

VERACRUZ CIUDAD HEROIC4

H. Veracruz, Ver., a 01 de julio de 2026.

Oficio: DOPDU/DU/FR/CF-RECO/014/2026.

Asunto: Se emite constancia de Cancelación de Fianza del Régimen en Condominio del inmueble ubicado en calle Tequisqueapan Lote condominal 8 al 12 de la Manzana 20 dentro del conjunto urbano condominal "Pueblos Mágicos".

Con fundamento y apego al artículo 137 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

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

VERACRUZ CIUDAD HEROIC4 2026 2029 DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

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

VERACRUZ CIUDAD HEROIC4 2026 - 2029 SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

MTRO. ORLANDO MARTÍNEZ HERNÁNDEZ
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO
VoBo.

ARQ. JOSÉ MIGUEL MÉNDEZ MÉNDEZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS
ELABORÓ

FOLIO CTL No. 080/2026
C.c.p.- archivo/minuta
AIMT/OMH/JMMM/JSGG