[redacted] Eliminados 09 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,número de INE))

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

VERACRUZ CIUDAD HEROICA

H. Veracruz, Ver., a 07 de junio de 2026.
Oficio: DOPDU/DU/FR/RECO/006/2026.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en calle Ibiza interior calle 2, lote 2 condominal 3, Mza. Predio II, dentro del Conjunto Urbano Condominal "Ceibas II".

C. ÁNGEL RAMÍREZ GUTIÉRREZ DE VELASCO
APODERADO LEGAL
VIVIENDA VERACRUZANA, S.A. DE C.V.
PRESENTE

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 07 de julio del presente año, donde solicita el trámite de **Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** del inmueble ubicado en calle Ibiza interior calle 2, lote 2 interior condominal 3 No. 866, de la Manzana Predio II, para 10 viviendas casa habitación de 84.80 m2 cada una y con una superficie de construcción autorizada de 848.00 m2, en el Conjunto Urbano Condominal "Ceibas II" en el municipio de Veracruz, Ver., signado por el señor signado por el señor Ángel Ramírez Gutiérrez de Velasco, en su carácter de apoderado legal de Vivienda Veracruzana, S.A. de C.V., y considerando:

PRIMERO. Que presenta copia simple de la escritura [redacted] de fecha [redacted] pasada ante la fe del licenciado Joaquín Tiburcio Galicia, titular de la notaría pública número [redacted] de esta [redacted] demarcación notarial e inscripto en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [redacted] del volumen [redacted] de la Sección [redacted] de fecha [redacted] de [redacted], en el cual se hace constar *"… **LA DECLARACIÓN UNILATERAL DE VOLUNTAD** relativa a la **CONSTITUCIÓN DEL CONJUNTO URBANO CONDOMINAL DENOMINADO "CEIBAS II"**, desarrollado sobre el lote condominal identificado con el número dos, del predio II (dos romano), perteneciente al fraccionamiento denominado "Nuevo Veracruz", en el municipio de Veracruz, estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, el cual se integra de **Trece Lotes Condominales,** que otorga la persona moral denominada **INMOBILIARIA ALUMINIO SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** representada legalmente en este acto por los señores **GEORGETTE MONNIS RAMÍREZ** y **ULISES ORTEGA ITURRALDE**…"* y cuenta además con área de estacionamiento, áreas de uso común (acceso principal, cajones de estacionamiento, alberca, zona social y 4 áreas verdes de uso común), áreas comunes de banquetas, guarniciones y circulación vehicular.

SEGUNDO. Que presenta copia simple de certificado de libertad de gravamen de fecha 27 de mayo de 2026 con la descripción del inmueble *"…LOTES DE TERRENO NÚMEROS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 Y 10 DEL LOTE CONDOMINAL NÚMERO 3, DEL CONJUNTO URBANO CONDOMINAL DENOMINADO CEIBAS II, DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO NUEVO VERACRUZ, UBICADO EN EL PREDIO RUSTICO BUENAVISTA, DE ESTA CIUDAD DE VERACRUZ…", el bien inmueble arriba descrito se encuentra a la fecha libre de gravamen.*

TERCERO. Que presenta copia simple de licencia de uso de suelo mixto por modificación puntual al programa de ordenamiento vigente, expedida por la Dirección General de Ordenamiento Urbano y Regional con oficio número DGOUR/SCU-1375/03 de fecha 02 de diciembre de 2003, para

H. Ayuntamiento de la Ciudad y Puerto de Veracruz.
Grijalva No. 34 entre Cristóbal Colón y Rafael Freyre,
Fracc. Reforma, Veracruz, Ver. CP. 91919
Tel.: (229) 2002250 al 53 ext. 1003
www.veracruzmunicipio.gob.mx

[redacted] Eliminados 01 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,número de INE))

el cambio de uso de suelo de tres predios ubicados en la carretera federal Xalapa-Veracruz en el municipio de Veracruz, con superficies de 58-16-00.80 has., 138-40-45.05 has. y 237-90-25.00 has. (correspondiente esta última al predio que nos ocupa), para uso habitacional en densidades alta, media y baja, *"… específicamente para desarrollos habitacionales de tipo residencial, medio e interés social, uso comercial, de servicios, equipamiento urbano recreativo, deportivo y de transporte, en las áreas urbanizables sujeto al desarrollo por etapas del área en mención…"*.

CUARTO. Que presenta copia del pago del impuesto predial del presente ejercicio fiscal con cuenta catastral [redacted] del inmueble ubicado en calle Ibiza No. 866 en el conjunto urbano condominal "Ceibas II".

QUINTO. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcción autorizados con folio LF/0739/25 de fecha 23 de diciembre de 2025, expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., ubicado en calle Ibiza, interior calle 2, lote 2 interior condominal 3 No. 866, de la Mza. Predio II, del conjunto urbano condominal "Ceibas II" en el municipio de Veracruz, Ver., destinado a 10 viviendas casa habitación de 84.80 m2 cada una, en planta baja y un nivel, con una superficie total de construcción autorizada de 848.00 m2.

SEXTO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial, con folio 755-4/25 de fecha 15 de diciembre 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 calle Ibiza, interior calle 2, lote 2 interior condominal 3, de la Manzana Predio II dentro del conjunto urbano condominal "Ceibas II", con número exterior asignado 866 interiores condominal 3: 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 y 66.

SÉPTIMO. Que tiene en archivo municipal, memoria descriptiva del conjunto urbano condominal "Ceibas II", qué 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.

OCTAVO. Que presenta original de la memoria descriptiva del lote 2 interior condominal 3, ubicado en calle Ibiza interior calle 2 dentro del conjunto urbano condominal "Ceibas II" en el municipio de Veracruz, Ver., avalada por perito responsable de obra el 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, que contiene los croquis del condominio, así como áreas privativas, superficie de áreas de uso común y cuadro de indivisos, que signa con responsabilidad del representante legal y de los propietarios.

NOVENO. Que se tiene en archivo municipal reglamento general del conjunto urbano condominal denominado "Ceibas II" (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.

H. Ayuntamiento de la Ciudad y Puerto de Veracruz.
Grijalva No. 34 entre Cristóbal Colón y Rafael Freyre,
Fracc. Reforma, Veracruz, Ver. CP. 91919
Tel.: (229) 2002250 al 53 ext. 1003
www.veracruzmunicipio.gob.mx

[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,número de INE))

DÉCIMO. Que presenta original del reglamento interior del condominio y administración basado en la Ley No. 541 que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave (conjunto de normas de observancia obligatoria para los condóminos y posesionarios de un condominio) firmado por el ingeniero arquitecto Ricardo Hernández Aguilar, en su carácter de perito responsable con cédula profesional 477722 y registro municipal PRO-HEAR-039-11.

UNDÉCIMO. Que presenta original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por el perito responsable ingeniero arquitecto Ricardo Hernández Aguilar, que se identifica con cédula profesional 477722 y registro municipal PRO-HEAR-039-11, certificada ante Notario Público [redacted] licenciado Joaquín Tiburcio Galicia, mediante acta [redacted] de fecha [redacted] de [redacted]

DUODÉCIMO. Que presenta original del avalúo de la construcción del inmueble ubicado en *"… CALLE Ibiza, Interior Calle 2, Lote 2 Interior Condominal 3, Manzana II, del Conjunto Urbano Condominal "Ceibas II" …"* elaborado por el ingeniero Ali Giovanni Olivares Torres, perito valuador, con cédula profesional de valuador inmobiliario 09276535.

DECIMOTERCERO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 3146814 de fecha 22 de junio de 2026, emitida por SOFIMEX, INSTITUCIÓN DE GARANTÍAS, S.A., con línea de validación 0603146814VAW3PT, por un importe de $924,859.00 (NOVECIENTOS VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.N.), para responder por los vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones derivadas de 10 casas habitación en condominio de 84.80 m2 cada una, distribuidas en planta baja y un nivel del inmueble ubicado en calle Ibiza, interior calle 2, lote 2 interior condominal 3 de la Manzana Predio II, dentro del conjunto urbano condominal "Ceibas II", a favor del Municipio de Veracruz, Ver.

DECIMOCUARTO. Que presenta copia simple del oficio número DOPDU/FRACC/TD/071/2025 de fecha 17 de febrero de 2025, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., donde *"… se autoriza enajenación y/o traslado de dominio de los lotes condominales 3 (10 viviendas con una superficie de 916.17 m2) y lote condominal 8 (21 viviendas con una superficie de 2,283.91 m2), relativo a la constitución del conjunto urbano condominal denominado "Ceibas II" …"*

DECIMOQUINTO. Que presenta copia simple de la escritura número [redacted] de fecha [redacted] de [redacted], pasada ante la fe del licenciado Julio Alejandro Hernández Gallardo, titular de la Notaría Pública número [redacted] de la Demarcación Notarial de Veracruz, e inscrito de forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [redacted] del Volumen [redacted] de la Sección [redacted] de fecha [redacted], en donde se hace constar *"…EL CONTRATO DE SOCIEDAD MERCANTIL, que para la constitución, organización, y funcionamiento de* ***"VIVIENDA VERACRUZANA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE****, otorgan los señores ingenieros CARLOS EDUARDO RAMÍREZ CAPO y ALBERTO RAMÍREZ CAPO…"*

DECIMOSEXTO. Que presenta copia simple del instrumento número [redacted] de fecha [redacted] de [redacted], pasado ante la fe del licenciado Joaquín Tiburcio Galicia, titular de la notaria número [redacted] de esta [redacted] Demarcación Notarial, en donde se hace constar en la cláusula

[redacted] Eliminados 01 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,número de INE))

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

VERACRUZ CIUDAD HEROICA

000125

H. Veracruz, Ver., a 07 de junio de 2026.
Oficio: DOPDU/DU/FR/RECO/006/2026.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en calle Ibiza interior calle 2, lote 2 condominal 3, Mza. Predio II, dentro del Conjunto Urbano Condominal "Ceibas II".

*"...**PRIMERA**. La persona moral denominada **VIVIENDA VERACRUZANA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada legalmente por el señor **CARLOS EDUARDO RAMÍREZ CAPO**, otorga a favor del señor **ÁNGEL RAMÍREZ GUTIÉRREZ DE VELASCO**, un **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, con las limitaciones...*

SEGUNDA. LIMITACIÓN
El ejercicio del presente poder se limita única y exclusivamente a fin de que EL APODERADO realice toda clase de trámites y gestiones ante las autoridades correspondientes en materia catastral y de obras públicas y 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 inmuebles ubicados en el municipio de Veracruz, estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

*Al efecto, EL APODERADO podrá presentar, recibir, firmar y solicitar cualquier clase de documentos tendientes al cumplimiento del presente poder, **sin limitación alguna**, ante las autoridades competentes..."*

DECIMOSÉPTIMO. Que presenta copia simple de identificación del apoderado legal el señor Ángel Ramírez Gutiérrez de Velasco con número [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOCTAVO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 20260707/23/00004 de fecha 07 de julio 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.
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.

H. Ayuntamiento de la Ciudad y Puerto de Veracruz.
Grijalva No. 34 entre Cristóbal Colón y Rafael Freyre,
Fracc. Reforma, Veracruz, Ver. CP. 91919
Tel.: (229) 2002250 al 53 ext. 1003
www.veracruzmunicipio.gob.mx

H. Veracruz, Ver., a 07 de junio de 2026.
Oficio: DOPDU/DU/FR/RECO/006/2026.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en calle Ibiza interior calle 2, lote 2 condominal 3, Mza. Predio II, dentro del Conjunto Urbano Condominal "Ceibas II".

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

VERACRUZ CIUDAD HEROICA
2026 - 2029
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
VERACRUZ CIUDAD HEROICA
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. FRACC-085/2026
c.c.p.- Archivo/Minuta
AIMT/OMH/JMMM/JSGG

H. Ayuntamiento de la Ciudad y Puerto de Veracruz.
Grijalva No. 34 entre Cristóbal Colón y Rafael Freyre.
Fracc. Reforma, Veracruz, Ver. CP. 91919
Tel.: (229) 2002250 al 53 ext. 1003
www.veracruzmunicipio.gob.mx