



NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 22 de marzo de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/128/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio dentro del Conjunto Urbano Condominal Dream Lagoons en el Municipio de Veracruz, Ver.

ARQ. YESENIA CAMPOS VIVEROS
APODERADO LEGAL
INMOBILIARIA EL GLOBO, S.A. DE C.V.
PRESENTE

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, señalándose lo siguiente:

En atención a su solicitud multitrámite ingresada por ventanilla única el 25 de agosto del presente año, donde solicita el trámite de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio del edificio B, ubicado en Boulevard Dream Lagoons/Boulevard Crystal Lagoons, dentro del lote 59 de la manzana 70, dentro del Conjunto Urbano Condominal Dream Lagoons en el Municipio de Veracruz, Ver., signado por el Arquitecto Arturo Gabriel Cabada Rueda, en su carácter de perito responsable de obra, quien se identifica con cédula profesional 5941566 y registro municipal PRO-CARA-119-12, derivado de lo anterior y considerando:

PRIMERO. El predio objeto de la presente, se acredita con copia certificada de escritura del tercer convenio modificatorio a favor de "Banco Monex", S.A., Institución de Banca Múltiple, MONEX GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA", mediante la escritura número [REDACTED] del Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] pasada ante la fe del Licenciado [REDACTED] titular de la Notaría [REDACTED] e inscrita en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [REDACTED] Volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] en el que se hace constar el bien inmueble antes mencionado.

SEGUNDO. Que presenta original de Certificado de Libertad de Gravamen con la descripción del bien ubicado dentro del lote de terreno 59 de la manzana 70 dentro del Conjunto Urbano Condominal Dream Lagoons, de esta ciudad de Veracruz, Ver., con superficie de 2,689.28.00 m²; el bien inmueble antes descrito se encuentra esa fecha de emisión de esta autorización libre de gravamen.

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

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

de 6



H. Veracruz, Ver., a 22 de marzo de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/128/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio dentro del Conjunto Urbano Condominial Dream Lagoons en el Municipio de Veracruz, Ver.

CUARTO. Que presenta copia de actualización de uso de suelo con folio cdus0902/02/2010 de fecha 22 de abril de 2010, emitida por la Dirección de Planeación y Licencias del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., donde es permitido específicamente para la ocupación de uso de suelo habitacional unifamiliar y multifamiliar: desarrollo habitacional de interés social con densidad de hasta 70 viviendas por hectárea, con Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de hasta 70% y Coeficiente de utilización de suelo (CUS), de 140% equivalente a 2 niveles máximos de construcción (planta baja y un nivel).

QUINTO. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcción expedidos con número de folio LF/100 (obra nueva), otorgada 16 de noviembre del 2022 con vigencia de un año. Con la ubicación de Boulevard Dream Lagoons/ Boulevard Crystal Lagoons, lote 59 Edificio "B" de la manzana 70 dentro del Conjunto Urbano Condominial Dream Lagoons, donde autoriza 1 (un) Edificio de 26 viviendas en planta baja y 6 niveles, 2 cajones de estacionamiento por vivienda y 16 cajones de visita; con una superficie de construcción total de 2,689.28 m2.

SEXTO. Que presenta copia del alineamiento y número oficial con número de folio 130/22 otorgada 16 de noviembre del 2022 con vigencia de un año. Con la ubicación de calle Boulevard Dream Lagoons lote 59 de la manzana 70 dentro del Conjunto Urbano Condominial Dream Lagoons, con número oficial asignado edificio 59B, exterior 640, interior: 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 204, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504, 601, 602, 603, 604, 701, 702.

SÉPTIMO. Que se tiene en archivo municipal, memoria descriptiva del conjunto urbano condominial que contiene el porcentaje que le corresponde sobre el valor total del lote condominial, el valor nominal que les corresponde de la manzana 70 (área común central), así como los croquis de ubicación, superficies, colindancias de las vías generales, de los demás bienes, y áreas e instalaciones generales de uso común de la manzana 70, avalada por perito responsable Arquitecto Arturo Gabriel Cabada Rueda, que se identifica con cédula profesional 5941566 y registro municipal PRO-CARA-119-12 y firma responsiva técnica ante Notario Público número [REDACTED] en el acta [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED].

OCTAVO. Que presenta copia memoria descriptiva del Edificio "B" avalada por perito responsable de obra por el Arquitecto Arturo Gabriel Cabada Rueda con cédula profesional 5941566 y registro municipal PRO-CARA-119-12, con croquis de ubicación, superficie y colindancias del lote que corresponde al condominio, la descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas, superficies y colindancias, así como los cajones de estacionamiento que le atañan y el valor nominal que les corresponde de la manzana 70 (área común central).



NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 22 de marzo de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/128/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio dentro del Conjunto Urbano Condominal Dream Lagoons en el Municipio de Veracruz, Ver.

NOVENO. Que presenta copia simple del reglamento del conjunto urbano condominal Ara Dream Lagoons (también conocido comercialmente como Crystal Lagoons) Veracruz (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 propietario o representante legal.

DÉCIMO. Que presenta original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por un perito responsable Arquitecto Arturo Gabriel Cabada Rueda, que se identifica con cédula profesional 5941566 y registro municipal PRO-CARA-119-12, certificada ante Notario Público [REDACTED] Licenciado [REDACTED] mediante acta [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] del Libro de Registro de Certificaciones [REDACTED]

UNDÉCIMO. Que presenta original de avalúo de la construcción elaborado y signado por un profesional valuador Ingeniera Ana Yaratzed Vergara Márquez, con número de cédula profesional 11945853.

DUODÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 1D3-206-0042011 de fecha 01 de septiembre de 2023, emitido por Afianzadora Fiducia, S.A. de C.V., por un importe de \$2'703,269.20 (DOS MILLONES SETECIENTOS TRES MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS 20/100 M.N.), para responder por los vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones en su caso, a favor del Municipio de Veracruz, Ver.

DECIMOTERCERO. Que se tiene en archivo municipal, autorización y publicación de constitución del conjunto urbano condominal del bien inmueble objeto de la presente autorización con número de oficio RC/180/13 de fecha 29 de julio del 2013: que es un conjunto urbano de 244 lotes que cuenta con 2,955 viviendas, distribuidas vertical y horizontalmente. La descripción general de las áreas de uso común del conjunto urbano condominal y los indivisos se encuentran marcados en la memoria descriptiva sellada por esta Dirección y formulada por obra por el Arquitecto Arturo Gabriel Cabada Rueda, que se identifica con cédula profesional 5941566 y registro municipal PRO-CARA-119-12, mediante instrumento número [REDACTED] del Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] pasado ante la fe de la Licenciada [REDACTED] notaría adscrita de la Notaría Pública número [REDACTED] de la [REDACTED] demarcación notarial y del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando por ausencia temporal de su titular [REDACTED] e inscrita de forma definitiva bajo el número [REDACTED] Volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] en el Registro Público de la Propiedad.

DECIMOCUARTO. Que presenta copia de autorización de enajenación de lotes con número de folio DOPDU/SDDU/FRACC/TD/022/2022 con fecha 22 de agosto de 2022, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.



VERA
CRUZ

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 22 de marzo de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/128/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio dentro del Conjunto Urbano Condominal Dream Lagoons en el Municipio de Veracruz, Ver.

DECIMOQUINTO. Que presenta copia del término de obra con folio DOPDU/FRACC/TO-189/2024 de fecha 22 de marzo de 2024, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, que avala el término de 26 viviendas en condominio en planta baja y 6 niveles.

DECIMOSEXTO. Que presenta copia contrato de sociedad mercantil, para la constitución, organización y funcionamiento de "INMOBILIARIA EL GLOBO, S.A. DE C.V.", mediante ... "escritura número [REDACTED] de enero de [REDACTED] ante la fe del Licenciado [REDACTED] Notario cincuenta de esta Ciudad..." e inscrito en forma definitiva en el Registro Público del Comercio bajo el número mercantil [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED]

DECIMOSÉPTIMO. Que presenta copia de identificación oficial y de poder general, limitado para actos de administración, que "INMOBILIARIA EL GLOBO, S.A. DE C.V.", representada por el Licenciado Rodolfo Augusto Trujillo Mondragón, en su carácter de Secretario del Consejo de Administración otorga a favor de la Arquitecta Yesenia Campos Viveros, mediante escritura número [REDACTED] del Volumen [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] ante la fe del Licenciado [REDACTED] Notario Público [REDACTED] del [REDACTED] con residencia en el Municipio de [REDACTED]

DECIMOCTAVO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20230511/23/00006, de fecha 11 de mayo de 2023, cuyo importe es de \$39,302.00 (TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS DOS PESOS 00/100 M.N.) expedido por la Tesorería, Dirección de Ingresos del Municipio de Veracruz, Ver.

DECIMONOVENO. Que presenta copia simple de la protocolización de constitución de régimen de propiedad en condominio por declaración unilateral de voluntad del edificio A del lote condominal 59 de la manzana 70 dentro del conjunto urbano condominal Dream Lagoons, que otorga BANCO MONEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO, mediante escritura número [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] pasada ante la fe del licenciado [REDACTED] titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial e inscrita en forma definitiva bajo el número [REDACTED] a fojas [REDACTED] del volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED]

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 2 fracciones XI, XVI, XVIII, XIX, XX, 5 fracciones I y II, 12 fracciones I, 13, 14, 15 y 21, fracciones I, II, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI y XII, 29 fracciones I, VI y VII, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 y 39, 41 fracciones I, III, IV y V de la Ley número 541 que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; y 4



H. Veracruz, Ver., a 22 de marzo de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/128/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio dentro del Conjunto Urbano Condominal Dream Lagoons en el Municipio de Veracruz, Ver.

fracción I incisos j) y s), 135 y 136 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

La presente autorización antes mencionada **no autoriza** la constitución de los condominios que conforman el conjunto urbano, ni la enajenación de lotes y operaciones traslativas de dominio, debiendo cumplir con lo dispuesto en la Ley 541 que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

La presente autorización de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio concede al condómino derecho exclusivo sobre de la unidad de propiedad exclusiva y sus accesorios, así como disfrutará del derecho de copropiedad de los elementos y bienes de uso común del condominio en los términos previstos en la legislación civil del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su reglamento general. Tendrá vigencia de un año contado a partir de su emisión, de conformidad con lo establecido en el artículo 138 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. Tratándose de conjuntos urbanos condominales, la ubicación superficie y colindancias de cada lote condominal.
- 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.
- VII. Tratándose de conjuntos urbanos condominales, el valor nominal de cada lote condominal y el porcentaje que les corresponda sobre el valor total del conjunto urbano.



H. Veracruz, Ver., a 22 de marzo de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/128/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio dentro del Conjunto Urbano Condominal Dream Lagoons en el Municipio de Veracruz, Ver.

- VIII. Cuando por su magnitud el conjunto urbano condominal se divida en zonas, el valor nominal que se le asigne a cada zona y el porcentaje que les corresponda sobre el valor total del conjunto.
- 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, según corresponda; y
- XII. Los casos y condiciones en que puede ser modificada la escritura constitutiva.

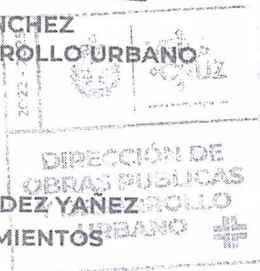
El presente acto de autoridad deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y posteriormente exhibirse ante las dependencias o entidades en las que se realicen trámites.

Sin otro particular por el momento, quedo de Usted.

ATENTAMENTE

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

MTRA. MARÍA GUADALUPE HERNÁNDEZ YAÑEZ
COORDINADORA DE FRACCIONAMIENTOS



FOLIO STL No. FRCC-0018/23

25/08/2023

C.c.p.- Mtra. María Guadalupe Hernández Yañez. - Coordinadora de Fraccionamientos.- Presente

C.c.p.- archivo/minuta.

JCTS/MGHY/jsgg

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