



H. Veracruz, Ver., a 16 de abril de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/134/2024.

000357

Asunto: Se autoriza complemento de la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio IKAL ubicado en lote 1 condominal (Int. 9 al 76) de la manzana 2 del Conjunto Urbano Condominal Xa' Na Plus en el Municipio de Veracruz, Ver.

BRACSA DE MÉXICO, S.A. DE C.V.
ARQ. VÍCTOR MANUEL LÓPEZ TRACONIS
REPRESENTANTE LEGAL DE
P R E S E N T E

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 mediante formato multitrámite ingresada por ventanilla única el 17 de abril del presente año, donde solicita el trámite de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio del predio ubicado en carretera Mata de Pita 818 del lote 1 condominal (Int. 9 al 76) de la manzana 2 dentro de conjunto urbano condominal Xa' Na Plus en el Municipio de Veracruz, Ver., signado por el arquitecto Víctor Manuel López Traconis, en su carácter de representante legal de la persona moral Bracsa de México, S.A. de C.V., y considerando:

PRIMERO. La propiedad del predio objeto de la presente, se acredita con copia simple de la declaración de voluntad para la constitución del conjunto urbano condominal Xa' Na Plus que otorga Bracsa de México, S.A. de C.V., mediante instrumento notarial número [REDACTED] de fecha [REDACTED] pasada ante la fe del notario licenciado César Valente Marín Ortega, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de esta Demarcación Notarial e inscripto en forma definitiva bajo el número [REDACTED] a fojas [REDACTED] del volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED]

SEGUNDO. Que presenta copia simple de la protocolización de la autorización de constitución del régimen de propiedad en condominio con número de oficio DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/069/2022 de fecha 26 de octubre de 2022, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, respecto al inmueble ubicado en carretera a Mata de Pita manzana 2 del lote 1 condominal (Int. 1 al 8 y 77 al 120) dentro del conjunto urbano condominal de interés social denominado Xa' Na Plus, mediante instrumento notarial [REDACTED] de fecha [REDACTED] pasada ante la fe del licenciado César Valente Marín Ortega, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de esta [REDACTED] Demarcación Notarial e inscripto en forma definitiva bajo el número [REDACTED] a fojas [REDACTED] del volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] en el Registro Público de la Propiedad.

TERCERO. Que presenta copia simple del certificado de libertad de gravamen de fecha 20 de marzo de 2023 con la descripción del bien ubicado en l Parcela 78 Z-13 P1/1 del Ejido las



H. Veracruz, Ver., a 16 de abril de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/134/2024.

Asunto: Se autoriza complemento de la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio IKAL ubicado en lote 1 condominal (Int. 9 al 76) de la manzana 2 del Conjunto Urbano Condominal Xa' Na Plus en el Municipio de Veracruz, Ver.

Bajadas de esta ciudad de Veracruz y casas ahí construidas sobre el lote 1 condominal, manzana 2, condominio Ikal del fraccionamiento Xa' Na Plus de esta ciudad de Veracruz, el bien inmueble antes descrito reporta a la fecha de la presente autorización los siguientes gravámenes: nota número 90, hipoteca por la suma de \$48,092,160.00 celebrada con BBVA México, S.A. de C.V., sobre el lote 1, M-2, véase número [REDACTED] volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] E.R.P., y nota número [REDACTED] división y ratificación de garantía hipotecaria véase número de inscripción [REDACTED] volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] E.R.P.

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 uso de suelo con folio DOPDU/SDDU/OT/US/4789/2020 de fecha 07 de septiembre de 2020, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., donde se autoriza específicamente para la ocupación de uso habitacional: Conjunto Urbano Condominal con 346 viviendas de interés social, señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 60% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 180% equivalente a 3 hveles máximos de construcción (planta baja y dos niveles).

SEXTO. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcción autorizados con número de folio LF/157 de fecha 05 de abril de 2023 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 carretera Mata de Pita número 818, manzana 2, lote 1 condominal (Int. 13 al 16 y 32 al 76) del fraccionamiento Xa' Na Plus en el municipio de Veracruz, Ver., destinado a 49 viviendas casa habitación de 94.63 m² cada una, con número de niveles autorizados planta baja y un nivel con una superficie de construcción 4,636.87 m².

SEPTIMO. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcción autorizados con número de folio LF/158 de fecha 05 de abril de 2023 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 carretera Mata de Pita número 818, manzana 2, lote 1 condominal (Int. 9 al 12) del fraccionamiento Xa' Na Plus en el municipio de Veracruz, Ver., destinado a 4 viviendas casa habitación de 109.12 m² cada una, con número de niveles autorizados planta baja y un nivel con una superficie de construcción 436.48 m².

OCTAVO. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcción autorizados con número de folio LF/159 de fecha 05 de abril de 2023 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 carretera Mata de Pita número 818, manzana 2, lote 1 condominal (Int. 17 al 31) del fraccionamiento Xa' Na Plus en el municipio de Veracruz, Ver., destinado a 15 viviendas casa habitación de 77.10 m² cada una, con número de niveles autorizados planta baja y un nivel con una superficie de construcción 1,156.50 m².

NOVENO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio 180/23 de fecha 05 de abril de 2023 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



H. Veracruz, Ver., a 16 de abril de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/134/2024.

000358

Asunto: Se autoriza complemento de la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio IKAL ubicado en lote 1 condominal (Int. 9 al 76) de la manzana 2 del Conjunto Urbano Condominal Xa' Na Plus en el Municipio de Veracruz, Ver.

carretera Mata de Pita, lote 1 condominal de la manzana 2 en el fraccionamiento Xa' Na Plus, con número oficial asignado 818 interior 9 al 76.

DÉCIMO. Que se tiene en archivo municipal, memoria descriptiva del conjunto urbano condominal integrado por 8 manzanas, en donde en cuatro de estas manzanas se construirán 346 viviendas en lotes condominales horizontal. La descripción general de las áreas de uso común del conjunto urbano condominal y los indivisos se encuentran marcados en la memoria descriptiva que contiene el porcentaje que le corresponde sobre el valor total del lote condominal, así como los croquis de ubicación, superficies, colindancias de las vías generales, de los demás bienes, y áreas e instalaciones generales de uso común, sellada por esta Dirección y avalada por el arquitecto Víctor Manuel López Traconis, que se identifica con cédula profesional 2400578 y registro municipal PRO-LOTV-014-11, mediante instrumento número [REDACTED] de fecha [REDACTED] pasada ante la fe del notario licenciado César Valente Marín Ortega, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de esta Demarcación Notarial e inscripto en forma definitiva bajo el número [REDACTED] a fojas [REDACTED] del volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] en el Registro Público de la Propiedad.

UNDÉCIMO. Que presenta original de la memoria descriptiva del lote 1 condominal (Int. 9 al 76) de la manzana 2 dentro de conjunto urbano condominal Xa' Na Plus, avalada por perito responsable de obra el arquitecto Víctor Manuel López Traconis, que se identifica con cédula profesional 2400578 y registro municipal PRO-LOTV-014-11, 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 asignan con responsabilidad de los propietarios y perito responsable.

DUODÉCIMO. Que se tiene en archivo original el reglamento del conjunto urbano condominal Xa' Na Plus (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.

DECIMOTERCERO. Que presenta copia simple de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble condominio denominado Ikañ, signada por el perito responsable el arquitecto Víctor Manuel López Traconis, que se identifica con cédula profesional 2400578 y registro municipal PRO-LOTV-014-11, certificada ante el licenciado César Valente Marín Ortega, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial, mediante acta [REDACTED] del libro [REDACTED] de fecha [REDACTED] donde determina las condiciones de estabilidad estructural, servicios sanitarios, instalaciones hidráulicas y eléctricas, así como de conservación, mantenimiento y habilidad optima. Los servicios públicos: agua potable, energía eléctrica, drenaje sanitario, vialidades, guarniciones y banquetas, se encuentran autorizados y completos.

DECIMOCUARTO. Que presenta copia simple del avalúo de la construcción elaborado y signado por un profesional valuador, el señor Hiram Córdoba Gamboa, con número de cédula de especialidad en valuación número 0907892.

DECIMOQUINTO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 2722456 de fecha 11 de marzo de 2024, emitida por SOFIMEX, Institución de Garantías, S.A., por un importe



H. Veracruz, Ver., a 16 de abril de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/134/2024.

Asunto: Se autoriza complemento de la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio IKAL ubicado en lote 1 condominal (Int. 9 al 76) de la manzana 2 del Conjunto Urbano Condominal Xa "Na Plus en el Municipio de Veracruz, Ver.

de \$3,809,220.00 (TRES MILLONES OCHOCIENTOS NUEVE MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.), para responder por los vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones de las viviendas Int. 9 a la 76 complemento del faltante de la constitución del régimen en condominio, a favor del Municipio de Veracruz, Ver.

DECIMOSEXTO. Que presenta copia de autorización de enajenación de lotes con número de folio DOPDU/SDDU/FRACC/TD/126/2021 con fecha 30 de julio de 2021, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.

DECIMOSÉPTIMO. Que presenta copia simple del contrato de sociedad y organización mercantil para la constitución, organización y funcionamiento de BRACSA DE MÉXICO, S.A. DE C.V., mediante escritura número [REDACTED] de fecha [REDACTED] ante la fe del Licenciado Alberto Pacheco, encargado de la Notaría Pública número [REDACTED] de la Ciudad de México e inscripto en forma definitiva en el Registro Público del Comercio bajo el folio mercantil electrónico número [REDACTED] de fecha [REDACTED]

DECIMOCTAVO. Que presenta copia simple del poder notarial, donde se otorga poder especial en su objeto general en sus facultades, para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, que otorga BRACSA DE MÉXICO, S.A. DE C.V., representada por el Ingeniero Steven Andrew Sorsby Nadel, a favor del C. Víctor Manuel López Traconis, mediante escritura número [REDACTED] de fecha [REDACTED] ante la fe del licenciado César Valente Marín Ortega, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de esta [REDACTED] Demarcación Notarial y con acuse de registro de poder en el Registro Nacional de Avisos de Poderes con fecha [REDACTED]

DECIMONOVENO. Que presenta copia de identificación oficial del representante legal de BRACSA DE MÉXICO, S.A. DE C.V., a nombre de del señor Víctor Manuel López Traconis con número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral.

VIGÉSIMO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 20240417/09/00001 de fecha 17 de abril de 2024.

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 de la Ley número 541 que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 4 fracción I inciso i), j), s), 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.



H. Veracruz, Ver., a 16 de abril de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/134/2024.

000359

Asunto: Se autoriza complemento de la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio IKAL ubicado en lote 1 condominal (Int, 9 al 76) de la manzana 2 del Conjunto Urbano Condominial Xa "Na Plus en el Municipio de Veracruz, Ver.

- 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. 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.
- VI. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, sus usos y los datos que permitan su plena identificación.
- VII. 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.
- VIII. Los casos y condiciones en que puede ser modificada la escritura constitutiva.
- IX. 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, apegado a lo dispuesto a la fracción VIII, del artículo 21 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.
- X. 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

ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ, VER.

MTRA. MARÍA GUADALUPE HERNÁNDEZ YAÑEZ
COORDINADORA DE FRACCIONAMIENTOS



FOLIO STL No. TDF-REC-008
C.c.p.- archivo/minuta.
JCTS/MGHY/JSCG

Calle Juan de Grijalva No. 34
Fracc. Reforma Veracruz, Ver
229 200 22 4
veracruzmunipio.gob.mx

