



H. Veracruz, Ver., a 13 de mayo de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/136/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado del inmueble ubicado en avenida Emiliano Zapata lote condominal 3 de la manzana 23 dentro del Conjunto Urbano Condominial Condominio Las Bajadas

000148

CONSTRUCCIÓN Y DISEÑO BONILLA, S.A. DE C.V.
ARQ. ARMANDO BONILLA CRUZ
APODERADO LEGAL
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, le informo lo siguiente:

En atención a su solicitud multitrámite ingresada por ventanilla única en fecha 13 de mayo de 2024, donde solicita el trámite de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio del predio ubicado en el lote condominal 3 dentro del conjunto urbano condominial "CONDOMINIO LAS BAJADAS" también conocido como "CONDOMINIOS PONTO", ubicado en calle Emiliano Zapata No. 60 entre calle Benito Juárez y calle sin nombre de la fusión de los lotes 182 y 183, manzana 23 perteneciente a la colonia las Bajadas en el Municipio de Veracruz, Ver., signado por el arquitecto Armando Bonilla Cruz, en su carácter de apoderado legal, y considerando:

PRIMERO. El predio objeto de la presente, se acredita con copia simple de la escritura a favor de Construcción y Diseño Bonilla S.A. de C.V., representada en este acto por Armando Bonilla Cruz para la constitución del conjunto urbano condominial, "CONDOMINIO LAS BAJADAS, también conocido como "CONDOMINIOS PONTO", mediante escritura número [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED], pasada ante la fe del licenciado César Valente Marín Ortega, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la [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] de [REDACTED] de [REDACTED], en el que se hace constar el bien inmueble antes mencionado.

SEGUNDO. Que presenta copia simple del certificado de libertad de gravamen de fecha 11 de abril de 2024 con la descripción "... del bien lote condominal 3, manzana 1 resultante de la fusión del lote de terreno número 182 y 183 de la manzana 23 con frente a la calle Emiliano Zapata de la colonia Las Bajadas de esta ciudad de Veracruz, con una superficie de 163.0564 m²..."



H. Veracruz, Ver., a 13 de mayo de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/136/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado del inmueble ubicado en avenida Emiliano Zapata lote condominal 3 de la manzana 23 dentro del Conjunto Urbano Condominio Las Bajadas

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

CUARTO. Que presenta copia simple de licencia de uso de suelo con folio DOPDU/SDDU/OT/US/4895/2020 de fecha 03 de diciembre 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: 42 departamentos en condominio, señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 60% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 240% equivalente a 4 niveles de construcción (planta baja y tres niveles).

QUINTO. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcción autorizados con número de folio LF/335 de fecha 23 de abril de 2024 con vigencia de un año, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., con ubicación de la obra en lote condominal 3 dentro del conjunto urbano condominal en calle Emiliano Zapata No. 60 entre calle Benito Juárez y calle sin nombre de la fusión de los lotes 182 y 183, manzana 23 perteneciente a la colonia las Bajadas en el Municipio de Veracruz, donde se autorizan 3 viviendas con una superficie de construcción autorizada de 293.80 m² y 3 cisternas de 3.30 m³ cada una.

SEXTO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial del conjunto urbano condominal con número de folio 369/24 de fecha 23 de abril de 2024 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 Emiliano Zapata, de la fusión de los lotes 182 y 183 (3, 4 y 5) de la manzana 23 en la colonia Las Bajadas, con número oficial asignado 60 edificio 3 int. 101, 201 y 301.

SÉPTIMO. Que se tiene en archivo municipal, memoria descriptiva del conjunto urbano condominal integrado por 8 lotes condominales, en donde se construirán 42 departamentos en lotes condominales vertical, con cuatro edificios tipo A de 6 departamentos cada uno y 3 niveles de construcción (planta baja y 2 niveles con 2 departamentos por nivel para un total de 24 departamentos; 2 edificios tipo B de 3 departamentos cada uno y 3 niveles de construcción (consistentes en planta baja y 2 niveles) con un departamento por nivel para un total de 6 departamentos y 2 edificios tipo C de 6 departamentos cada uno y 3 niveles de construcción (consistente en planta baja y 2 niveles) con 2 departamentos por nivel para un total de 12 departamentos, vialidades y banquetas interiores, áreas de uso común, alberca, palapa y área de estacionamiento. 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



H. Veracruz, Ver., a 13 de mayo de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/136/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado del inmueble ubicado en avenida Emiliano Zapata lote condominal 3 de la manzana 23 dentro del Conjunto Urbano Condominio Condominio Las Bajadas

000150

y avalada por el ingeniero Joaquín Antonio Sedeño Castillo, quien se identifica con cédula profesional 7068125 y registro municipal PRO-SECJ-116-12.

OCTAVO. Que presenta original de la memoria descriptiva del lote condominal 3 dentro del conjunto urbano condominal "CONDOMINIO LAS BAJADAS" también conocido como "CODOMINIOS PONTO", ubicado en calle Emiliano Zapata No. 60 entre calle Benito Juárez y calle sin nombre de la fusión de los lotes 182 y 183, manzana 23 perteneciente a la colonia las Bajadas en el Municipio de Veracruz, avalada por perito responsable de obra el ingeniero Joaquín Antonio Sedeño Castillo, quien se identifica con cédula profesional 7068125 y registro municipal PRO-SECJ-116-12, selladas por esta Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, 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.

NOVENO. Que presenta original del reglamento del condominio y administración firmado por el arquitecto Armando Bonilla Cruz, en su carácter de apoderado legal de Construcción y Diseño Bonilla, S.A. de C.V.

DÉCIMO. Que presenta original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por el perito responsable el ingeniero Joaquín Antonio Sedeño Castillo, quien se identifica con cédula profesional 7068125 y registro municipal PRO-SECJ-116-12, certificada ante el licenciado [REDACTED], titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de esta Demarcación Notarial, mediante acta número [REDACTED] del libro [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED].

UNDÉCIMO. Que presenta copia simple del avalúo de la construcción elaborado por el arquitecto Juan Carlos Sánchez Hernández como perito valuador inmobiliario con cedula profesional 09289200.

DUODÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 2915066 de fecha 2 de mayo de 2024, emitida por SOFIMEX, INSTITUCIÓN DE GARANTÍAS, S.A., por un importe de \$227,544.16 (DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS 16/100 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 presenta copia simple de la autorización de enajenación de lotes con número de folio DOPDU/FRACC/TD/054/2024 con fecha 02 de mayo de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.

DECIMOCUARTO. Que presenta copia del contrato de sociedad mercantil y poder notarial, para la constitución, organización y funcionamiento de "Construcción y Diseño Bonilla", S.A. de C.V., mediante escritura número [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED].



H. Veracruz, Ver., a 13 de mayo de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/136/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado del inmueble ubicado en avenida Emiliano Zapata lote condominal 3 de la manzana 23 dentro del Conjunto Urbano Condominio Las Bajadas

000150

pasado ante la fe de la Licenciada [REDACTED], titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial; y Poder General para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de riguroso dominio que le otorgan al C. Armando Bonilla Cruz e inscrita en forma definitiva en el Registro Público del Comercio bajo el folio mercantil electrónico número [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED]

DECIMOQUINTO. Que presenta copia de identificación oficial del representante legal de Construcción y Diseño Bonilla, S.A. de C.V., a nombre de Armando Bonilla Cruz con número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOSEXTO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 20240513/13/00022 de fecha 23 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.
- 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.



NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 13 de mayo de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/136/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado del inmueble ubicado en avenida Emiliano Zapata lote condominal 3 de la manzana 23 dentro del Conjunto Urbano Condominal Condominio Las Bajadas

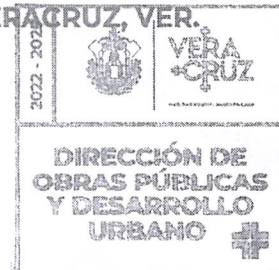
000151

- 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

C.c.p.- archivo/minuta.
JCTS/MGHY/JSCG

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

5 de 5

