



H. Veracruz, Ver., a 23 de mayo de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/148/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del lote condominal 70 manzana 70 dentro del Conjunto Urbano Condominal Dream Lagoons en el Municipio de Veracruz, Ver.

ARQ. YESENIA CAMPOS VIVEROS
APODERADA 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 22 de mayo del presente año, donde solicita el trámite de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado en calle Boulevard Dream Lagoons lote condominal 70 de la manzana 70 dentro del conjunto urbano condominal Dream Lagoons en el municipio de Veracruz, Ver., signado por la arquitecta Yesenia Campos Viveros, en su carácter de apoderada legal y considerando:

PRIMERO. El predio objeto de la presente, se acredita con copia simple 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 Pública [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], en el que se hace constar el bien inmueble antes mencionado.

SEGUNDO. Que presenta copia simple del Certificado de Libertad de Gravamen con la descripción "... la Manzana 70 lote condominal 70 con No. Oficial 866 ubicado en Boulevard Dream Lagoons dentro del fraccionamiento Dream Lagoons también conocido como Crystal Lagoons ubicado en el ejido Mata de Pita en el Municipio de Veracruz...", el bien inmueble antes descrito se encuentra a la fecha de la presente autorización libre de gravamen.

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

CUARTO. Que presenta copia simple 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., específicamente para la ocupación de uso de suelo habitacional unifamiliar y multifamiliar: desarrollo habitacional de interés social con



H. Veracruz, Ver., a 23 de mayo de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/148/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del lote condominal 70 manzana 70 dentro del Conjunto Urbano Condominal Dream Lagoons en el Municipio de Veracruz, Ver.

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 autorizados, expedidos con número de folio LF/302 de fecha 04 de abril 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 Boulevard Dream Lagoons lote condominal 70 de la manzana 70 dentro del conjunto urbano condominal Dream Lagoons en el municipio de Veracruz, Ver., destinado a 2 viviendas en módulo dúplex de 111.76 m² c/u, distribuidas en planta baja y dos niveles con una superficie total de construcción autorizada de 223.52 m².

SEXTO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio 177/23 de fecha 28 de marzo del 2023 con vigencia de un año, con la ubicación en calle Boulevard Dream Lagoons lote condominal 70 de la manzana 70 dentro del conjunto urbano condominal Dream Lagoons, con número oficial asignado 866A y 866B.

SÉPTIMO. Que se tiene en archivo municipal, memoria descriptiva del conjunto urbano condominal que contiene el porcentaje que le corresponde sobre el valor total del lote condominal, 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]

OCTAVO. Que presenta original de la memoria descriptiva del lote condominal 70 de la manzana 70 dentro de conjunto urbano condominal Dream Lagoons, avalada por perito responsable de obra el arquitecto Arturo Gabriel Cabada Rueda, que se identifica con cédula profesional 5941566 y registro municipal PRO-CARA-119-12, 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.

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 la arquitecta Yesenia Campos Viveros en su carácter de apoderada legal de Inmobiliaria el Globo, S.A. de C.V.

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], del Libro de Registro de Certificaciones [REDACTED]



H. Veracruz, Ver., a 23 de mayo de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/148/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del lote condominal 70 manzana 70 dentro del Conjunto Urbano Condominal Dream Lagoons en el Municipio de Veracruz, Ver.

UNDÉCIMO. Que presenta copia simple del 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 1D3-206-0043501 de fecha 09 de mayo de 2024, emitido por Afianzadora Fiducia, S.A. de C.V., por un importe de \$206,308.00 (DOSCIENTOS SEIS MIL TRESCIENTOS OCHO PESOS 00/100 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 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], pasado ante la fe de la licenciada [REDACTED] notaria 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], en el Registro Público de la Propiedad.

DECIMOCUARTO. Que presenta copia simple de la autorización de enajenación de lotes con número de folio DOPDU/FRACC/TD/052/2024 con fecha 02 de abril de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.

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

DECIMOSEXTO. Que presenta copia simple del 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], ante la fe del licenciado [REDACTED] Notario Público [REDACTED] del [REDACTED] con residencia en el Municipio de [REDACTED]

DECIMOSÉPTIMO. Que presenta copia simple de identificación oficial de la apoderada legal de Inmobiliaria el Globo, S.A. de C.V., a nombre de Yesenia Campos Viveros con número [REDACTED], expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOCTAVO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20240520/16/00026 de fecha 20 de mayo de 2024.

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 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.

H. Veracruz, Ver., a 23 de mayo de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/148/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del lote condominal 70 manzana 70 dentro del Conjunto Urbano Condominal Dream Lagoons en el Municipio de Veracruz, Ver.

- 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.
- 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.
- XIII. 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
DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ.

MTRA. MARÍA GUADALUPE HERNÁNDEZ YAÑEZ
COORDINADORA DE FRACCIONAMIENTOS

