[redacted] Eliminados 14 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 Novenmitidos por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos (Datos de inscripción en el registro publico de la propiedad, Clave catastral,Clave de elector).

VERACRUZ
NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

Oficio: DOPDU/FRACC/0465/2024
H. Veracruz, Ver., a 16 de febrero de 2024.
Asunto: Se autoriza Conjunto Urbano Condominal "Departamento las Bajadas" ubicado en calle Emiliano Zapata No. 60 fusión de los lotes 182 y 183 Mza. 23 de la colonia Las Bajadas en este Municipio de Veracruz, Ver.

CONSTRUCCIÓN Y DISEÑO BONILLA, S.A. DE C.V.
ARQ. ARMANDO BONILLA CRUZ
APODERADO LEGAL Y COPROPIETARIOS
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:

Derivado del acuerdo administrativo de regularización de fecha 17 de enero del presente año, que *"... Atendiendo a la situación que guarda el expediente del proyecto denominado CONDOMINIO PONTO o también llamado CONDOMINIO LAS BAJADAS, así como de la solicitud del apoderado legal de la empresa CONSTRUCCIÓN Y DISEÑO BONILLA S.A. DE C.V. a efecto de autorizar la constitución de un CONJUNTO URBANO CONDOMINAL..."* del predio 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 Arq. Armando Bonilla Cruz, en su carácter de apoderado legal; ésta Autoridad Municipal procedió a revisar y analizar la documentación que integra el expediente para dicho trámite, señalado lo siguiente:

ANTECEDENTES

1. Que presenta copia de Fusión de lotes y Rectificación de superficie, medidas y colindancias según consta Escritura Pública número [redacted] de fecha [redacted] de [redacted] pasada ante la fe de la Notaria Pública No. [redacted] de la [redacted] Demarcación Notarial con residencia en esta ciudad e inscripta 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]

2. 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] pasado ante la fe de la Licenciada Adela Gómez Macías, titular de la Notaría Pública número [redacted] de la [redacted] Demarcación Notarial; y Poder General para pleitos y cobranzas, actos de

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

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 7543*7 de fecha 13 de septiembre de 2010.

3. Que presenta copia de Constancia de Zonificación con número de oficio DOPDU/SDDU/OT/US/3788/2018 de fecha 08 de noviembre de 2018, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, ubicado en calle Emiliano Zapata No. 60 fusión de los lotes 182 y 183 Mza. 23 de la colonia Las Bajadas en este Municipio de Veracruz, Ver., con superficie 3,230.754 m2, señalando que el predio se ubica en el Sector D, señalando una densidad Alta 60 a 100 Viv/Ha, equivalente a 32 viviendas por la superficie del predio.

4. Que presenta copia del deslinde municipal con número de folio D-0568/18 de fecha 30 de noviembre de 2018, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., a nombre de José Luis García Flores, para la fusión de los lotes 182 y 183 de la manzana 23 en la colonia las bajadas, con una superficie de 3,230.754 m^2.

5. Que presenta copia del alineamiento y número oficial con número de folio A-1478/18, de fecha 30 de noviembre de 2018 con vigencia de un año, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., con la ubicación fusión de los lotes 182 y 183 de la manzana 23, con número oficial 60 en la colonia Las Bajadas.

6. Que presenta copia de Acta de Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada por el Ayuntamiento de Veracruz el dia 30 de octubre de 2020, correspondiente al acta número 176, se aprobó entre otros, el siguiente acuerdo:
   Analizada la propuesta, el Cabildo, Acuerda. - para la construcción del proyecto denominado "42 departamentos en condominio distribuido en 8 edificios", primero autorizar el incremento de la densidad a 139 viv/ha., ***"...para la construcción de 42 departamentos en condominio distribuidos en 8 edificios 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..."***

[redacted] Eliminados 23 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 Novenmitidos por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos (Datos de inscripción en el registro publico de la propiedad, Clave catastral,Clave de elector).

12. Que presenta copia de la constitución de régimen de propiedad en condominio por declaración unilateral de voluntad de Construcción y Diseño Bonilla S.A. de C.V., representada en este acto por Armando Bonilla Cruz, mediante instrumento notarial número [redacted] de fecha [redacted], pasada ante la fe del Licenciado Cesar Valente Marín Ortega, titular de la Notaría Pública número [redacted] de esta Demarcación Notarial e inscripta en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [redacted] volumen [redacted] de la Sección [redacted] de fecha [redacted] en el que se hace constar el edificio 1 ubicado dentro del lote condominal 1 prototipo "A" séxtuplex, la descripción de este condominio se encuentra en la memoria descriptiva anexa a éste instrumento.

13. Que presenta copia de la constitución de régimen de propiedad en condominio por declaración unilateral de voluntad de Construcción y Diseño Bonilla S.A. de C.V., representada en este acto por Armando Bonilla Cruz, mediante instrumento notarial número [redacted] de fecha [redacted], pasada ante la fe del Licenciado Cesar Valente Marín Ortega, titular de la Notaría Pública número [redacted] de esta Demarcación Notarial e inscripta en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [redacted], volumen [redacted] de la Sección [redacted] de fecha [redacted], en el que se hace constar, el edificio 2 ubicado dentro del lote condominal 2 prototipo "A" séxtuplex, la descripción de este condominio se encuentra en la memoria descriptiva anexa a éste instrumento.

14. Que presenta copia de la extinción de la condición resolutiva que otorga la señora María de Jesús Saldaña Rincón, en su carácter de albacea en la sucesión testamentaria a bienes del señor José Luis García Flores, en favor de la persona moral denominada Construcción y Diseño Bonilla, S.A. de C.V., mediante instrumento notarial número [redacted] de [redacted] pasada ante la fe del notario Licenciado Javier Herrera Castillo, titular de la Notaría Pública número [redacted] de la [redacted] Demarcación Notarial e inscripta en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [redacted] volumen [redacted] de la Sección [redacted] de fecha [redacted]

15. Que presenta copia del pago del impuesto predial del presente ejercicio fiscal con cuenta catastral [redacted]

Con base a lo anterior expuesto, se otorgar la presente:

CONSTITUCIÓN DEL CONJUNTO URBANO CONDOMINAL

Con fundamento en los artículos 4, 5, 6, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 22, 23, 26, 29, 30, 31, 33 34, 35, 37, 39 y 41 fracción III, IV y V, 64 de la Ley No. 541 que Regula el Régimen de Propiedad en

[redacted] Eliminados 24 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 Novenmitidos por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos (Datos de inscripción en el registro publico de la propiedad, Clave catastral,Clave de elector).

7. Que presenta copia simple del contrato de compraventa a plazos del predio objeto de la presente, con escritura a favor de la persona moral "Construcción y Diseño Bonilla" S.A. de C.V., mediante instrumento notarial número [redacted] de fecha [redacted] pasada ante la fe del notario Licenciado Alejandro Roche Errasquín, titular de la Notaria Pública No. [redacted] de la [redacted] Demarcación Notarial con residencia en esta ciudad e inscripta en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el No. [redacted] de volumen [redacted] de la Sección [redacted] de fecha [redacted]

8. 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 de 42 departamentos en condominio, con Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 60% y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 240% equivalente a 4 niveles de construcción (planta baja y tres niveles).

9. Que presenta copia de autorización de proyecto de lotificación "Departamentos las Bajadas" en oficio y plano con número de oficio DOPDU/SDDU/FRACC/1743/2020 de fecha 14 de diciembre de 2020, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, para el inmueble ubicado en calle Emiliano Zapata No. 60 entre calle Benito Juárez y calle sin nombre, fusión de los lotes 182 y 183, manzana 23 perteneciente a la colonia Las Bajadas, con una superficie total de 3,230.74 m².

10. Que presenta copia que hace constar la protocolización de oficio de autorización de proyecto de lotificación a solicitud de Construcción y Diseño Bonilla S.A. de C.V., mediante instrumento notarial número [redacted] de fecha [redacted] pasada ante la fe del Licenciado Cesar Valente Marín Ortega, titular de la Notaría Pública número [redacted] de esta Demarcación Notarial e inscripta en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [redacted] a fojas [redacted] volumen [redacted] de la Sección [redacted] de fecha [redacted] en el que se hace constar el bien inmueble anteriormente mencionado.

11. Que presenta copia de la transmisión del dominio por cumplirse la condición suspensiva de pago y consecuente cancelación parcial de la reserva de dominio que otorgo José Luis García Flores a favor de Construcción y Diseño Bonilla S.A. de C.V., mediante instrumento notarial número [redacted] de fecha [redacted] pasada ante la fe del notario Licenciado Cesar Valente Marín Ortega, titular de la Notaría Pública número [redacted] de esta Demarcación Notarial e inscripta en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [redacted] volumen [redacted] de la Sección [redacted] de fecha [redacted] en el que se hace constar el bien inmueble anteriormente mencionado.

Condominio en el Estado de Veracruz; 132, 133, 134 y 135 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

La Escritura Pública de la Constitución del Conjunto Urbano Condominal, 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 o conjunto urbano condominal de que se trate, especificando, en este último caso, las vías, bienes y áreas generales de uso común;
II. Los datos de identificación de las licencias, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes, para la realización del condominio o del conjunto urbano condominal;
III. 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;
IV. Tratándose de conjuntos urbanos condominales, la ubicación, superficie y colindancias de cada lote condominal;
V. El valor nominal que, para efectos de esta Ley, se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que les corresponda sobre el valor total del condominio;
VI. 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;
VII. 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;
VIII. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, sus usos y los datos que permitan su plena identificación. En el caso de conjuntos urbanos condominales, las medidas y colindancias de las vías generales de uso común y las de los demás bienes, áreas e instalaciones generales de uso común;
IX. Los datos de identificación de la fianza de garantía, para responder de los vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones;
X. 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 o del conjunto urbano condominal; y
XI. Los casos y condiciones en que puede ser modificada la escritura constitutiva.
XII. Al apéndice de la escritura 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, en el caso de conjuntos urbanos condominales, excepto en condominios familiares, en los que no será obligatorio el reglamento.

El presente acto de autoridad se deberá protocolizar ante notario público e inscribir en el Registro Público de la Propiedad de Veracruz, debiéndose exhibir en original o copia

certificada por Notario Público, ante las dependencias o entidades en las que se realicen trámites posteriores.

El acto de autoridad otorgado, no implica la autorización de traslados de dominio, licencias de construcción, autorización de régimen de condominio de lotes condominales dentro del conjunto urbano condominal.

Sin otro particular por el momento, quedo de Usted.

ATENTAMENTE

2022 - 2025
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

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

c.c.p.- Lic. Patricia Lobeira Rodríguez, Presidenta Municipal Constitucional del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver. – Para su superior conocimiento. - Presente.
c.c.p.- Lic. Gabriela Mercedes Aguirre Reva, Regidora Tercera.- Para su conocimiento.- Presente.
c.c.p.- Lic. Naivi Nic-te Ramírez Tejeda, Directora de Dirección General de Catastro. -Mismo fin. - Presente.
c.c.p.-Lic. Martha Gabriela Martínez Cisneros, Directora de Asuntos Legales. - Mismo fin. -Presente.
c.c.p.- Mtra. María Guadalupe Hernández Yáñez, Coordinadora de Fraccionamientos. - Presente
c.c.p.- Archivo/Minuta.
JCTS/GMS/MOHY.