



H. Veracruz, Ver., a 29 de agosto de 2025.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/221/2025.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado en carretera Mata de Pita, lote condominal 1 manzana 3 dentro 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
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 29 de agosto del presente año, donde solicita el trámite de **Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** del predio ubicado en carretera Mata de Pita, lote condominal 1 de la manzana 3 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. Que presenta copia simple del instrumento 46,246 de fecha 23 de diciembre de 2018, pasada ante la fe del licenciado César Valente Marín Ortega, titular de la Notaría Pública número 14 de esta Demarcación Notarial e inscripto en forma definitiva bajo el número 554 del volumen 28 de la Sección Primera de fecha 22 de enero de 2020, en donde se hace constar "...La compraventa AD Corpus con reserva de dominio, que celebran de una parte Ángel Romero Fuentes y María del Carmen Fierro Reyes en lo sucesivo "LA PARTE VENDEDORA" y de otra "Bracsa de México", S.A. de C.V., representada en este acto por Steven Andrew Sorsby Nadel, y en lo sucesivo "La Parte Compradora"..."

SEGUNDO. La propiedad del predio objeto de la presente, se acredita con copia simple del instrumento notarial número 47,794 de fecha 17 de agosto de 2021, pasada ante la fe del notario licenciado César Valente Marín Ortega, titular de la Notaría Pública número 14 de esta Demarcación Notarial e inscripto en forma definitiva bajo el número 7651 del volumen 383 de la Sección Primera de fecha 25 de agosto de 2021, en donde se hace constar la declaración de voluntad para la constitución del conjunto urbano condominal Xa'Na Plus que otorga Bracsa de México, S.A. de C.V.,

TERCERO. Que presenta copia simple del certificado de libertad de gravamen de fecha 09 de julio de 2025 con la descripción del bien ubicado en "...EL LOTE DE TERRENO CONDOMINAL NÚMERO 1 UNO), DE LA MANZANA 3 (TRES), DEL POLÍGONO DOS, DEDUCIDO DE LA LOTIFICACIÓN DE UNA FRACCIÓN DE LA PARCELA 78 Z-13 P1/1 (SETENTA Y OCHO Z GUION TRECE P UNO DIAGONAL UNO), ACTUALMENTE UBICADO EN LA CARRETERA MATA DE PITA, NÚMERO 818 (OCHOCIENTOS DIECIOCHO), DEL





H. Veracruz, Ver., a 29 de agosto de 2025.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/221/2025.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado en carretera Mata de Pita, lote condominal 1 manzana 3 dentro del Conjunto Urbano Condominal Xa´Na Plus en el Municipio de Veracruz, Ver.

FRACCIONAMIENTO DE INTERÉS SOCIAL, XA´NA PLUS EN EL MUNICIPIO DE VERACRUZ, ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE...", el bien inmueble antes descrito reporta a la fecha de la presente autorización el siguiente gravamen:

"...NOTA #90.- CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO QUE REALIZA BBVA MÉXICO, S.A. DE C.V., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO, POR LA SUMA DE \$63,438,480.00 DEJANDO EN GARANTÍA EL L.I.M. 3 DEL POLÍGONO DOS, VÉASE # 7742, VOLUMEN 388 DE LA SEC. 2A. DEL 28/10/2024 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 otorga 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 niveles 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/390 de fecha 23 de julio de 2024 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 3, lote 1 en el Conjunto Urbano Condominal Xa´Na Plus en el municipio de Veracruz, Ver., destinado a 115 viviendas (43 vivs de 77.60 m2 c/u Nogal, 46 vivs de 95.05 m2 c/u Cedro y 26 vivs de 110.20 m2 c/u Encino), en planta baja y un nivel, con una superficie total de construcción autorizada de 10,574.3 m2.

SÉPTIMO. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcción autorizados con número de folio LF/393 de fecha 05 de agosto de 2024 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 3, lote 1 en el Conjunto Urbano Condominal Xa´Na Plus en el municipio de Veracruz, Ver., para construir palapa de 125.56 m2. Sanitarios de 9.46 m2, regadera de 2.90 m2, bodega de maquinaria de 8.14 m2, alberca de 140.22 m3 con chapoteadero de 36.57 m3, media cancha de 206.40 m2.

OCTAVO. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcción autorizados con número de folio LF/0570/25 de fecha 23 de junio de 2025 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, manzana 3, lote 1 en el Conjunto Urbano Condominal Xa´Na Plus en el municipio de Veracruz, Ver., destinado a 59 viviendas (14 vivs de 110.20 m2 c/u, 24 vivs de 95.05 m2 c/u, 21 vivs de 77.60 m2 c/u, en planta baja y un nivel, con una superficie total de construcción autorizada de 5,453.600 m2.

NOVENO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio 435/24 de fecha 23 de julio de 2024 con vigencia de un año, emitido por la Dirección de Obras



H. Veracruz, Ver., a 29 de agosto de 2025.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/221/2025.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado en carretera Mata de Pita, lote condominal 1 manzana 3 dentro del Conjunto Urbano Condominal Xa´Na Plus en el Municipio de Veracruz, Ver.

Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., con la ubicación en carretera Mata de Pita, lote condominal 1, de la manzana 3 en el fraccionamiento Xa´Na Plus, con número oficial asignado 818 condominio AKBAL interior 1 al 115.

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 condominio 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 47,794 de fecha 17 de agosto de 2021 pasada ante la fe del notario licenciado César Valente Marín Ortega, titular de la Notaría Pública número 14 de esta Demarcación Notarial e inscripto en forma definitiva bajo el número 7,651 a fojas 1 a 23 del volumen 383 de la Sección Primera de fecha 25 de agosto de 2021 en el Registro Público de la Propiedad.

UNDÉCIMO. Que presenta original de la memoria descriptiva del lote condominal 1 de la manzana 3 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 presenta original del reglamento (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) del condominio denominado Akbal, mismo que integra junto con otros tres el conjunto urbano condominal denominado Xa´Na Plus, firmado por el arquitecto Víctor Manuel López Traconis en su carácter de representante legal de Bracsa de México, S.A. de C.V.

DECIMOTERCERO. Que presenta original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble condominio denominado Akbal, 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 14 de la décimo séptima Demarcación Notarial, mediante acta 18832 del libro 39 de fecha 7 de julio de 2025, donde determina que la edificación de la vivienda social cumple con los señalamientos que en materia estructural marca el Reglamento de Construcción de la localidad.

DECIMOCUARTO. Que presenta original de avalúo proyectado de la construcción para el inmueble ubicado en Carretera a Mata de Pita, lote condominal 1 de la manzana 3 dentro del Conjunto Urbano Condominal Xa´na Plus, elaborado por el C. Hiram Córdova Gamboa, como perito valuador inmobiliario con cédula especialidad en valuación 0907892.



H. Veracruz, Ver., a 29 de agosto de 2025.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/221/2025.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado en carretera Mata de Pita, lote condominal 1 manzana 3 dentro del Conjunto Urbano Condominal Xa´Na Plus en el Municipio de Veracruz, Ver.

DECIMOQUINTO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 3054340 de fecha 23 de julio de 2025, emitida por SOFIMEX, Institución de Garantías, S.A., por un importe de \$10,289,400.00 (DIEZ MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), con línea de validación 0603054340HTKX5M, para responder por los vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones de las 115 viviendas autorizadas (43 vivs. de 77.60 m2 cada uno Nogal, 46 vivs. de 95.05 m2 cada uno Cedro y 26 vivs. de 110.20 m2 cada uno Encino) en planta baja y un nivel, con una superficie total de construcción autorizada de 10,574.30 m2, ubicadas en lote 1 de la manzana 3 dentro del Conjunto Urbano Condominal Xa´na Plus en el 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 80,841, de fecha 18 de mayo de 1987, ante la fe del Licenciado Alberto Pacheco, encargado de la Notaría Pública número 48 de la Ciudad de México e inscripto en forma definitiva en el Registro Público del Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 100190 de fecha 10 de diciembre de 1987.

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 46,933 de fecha 29 de septiembre de 2020, ante la fe del licenciado César Valente Marín Ortega, titular de la Notaría Pública número 14 de esta décimo séptima Demarcación Notarial y con acuse de registro de poder en el Registro Nacional de Avisos de Poderes con fecha 29 de septiembre de 2020.

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 4846036920333, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

VIGÉSIMO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 20250827/16/00012 de fecha 27 de agosto de 2025.

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 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 demás 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 y a su vez de las vías generales de acceso y tránsito del conjunto urbano condominal denominado Xa'na Plus 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.
- 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.



H. Veracruz, Ver., a 29 de agosto de 2025.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/221/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado en carretera Mata de Pita, lote condominal 1 manzana 3 dentro del Conjunto Urbano Condominal Xa 'Na Plus en el Municipio de Veracruz, Ver.

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
AUTORIZÓ



MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO
VoBo

LIC. ANÍBAL MATURANO RAMÍREZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS
ELABORÓ

