

**FIDEICOMISO F/164
BANCO MONEX, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
MONEX GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA
FIDUCIARIO
PRESENTE**

**AT'N INMOBILIARIA EL GLOBO, S.A. DE C.V.
ARQ. YESENIA CAMPOS VIVEROS
APODERADA 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, señalándose lo siguiente:

En atención a su solicitud multitrámite ingresada por ventanilla única el 12 de noviembre del presente año, donde solicita el trámite de **Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** de los inmuebles ubicados en calle Boulevard Dream Lagoons lote condominal 92 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, mediante la escritura número 45,084, del libro 1,658 de fecha 22 de septiembre de 2018, pasada ante la fe del licenciado César Valente Marín Ortega, titular de la Notaría Pública 14 e inscrita en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 8946, Volumen 448 de la Sección Primera de fecha 27 de septiembre de 2018, en el que se hace constar "... El TERCER CONVENIO MODIFICATORIO, que otorga la persona moral denominada "BANCO MONEX", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX GRUPO FINANCIERO, representada en este acto por EDGAR MANUEL GARCÍA COLORADO, actuando única y exclusivamente en su carácter de FIDUCIARIO en el fideicomiso irrevocable de garantía y administración inmobiliaria con actividades empresariales identificado con el número F/164; con la comparecencia de INMOBILIARIA EL GLOBO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por Edgar Manuel García Colorado..."





H. Veracruz, Ver., a 12 de noviembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/245/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del lote condominal 92 de la manzana 70 dentro del Conjunto Urbano Condominal Dream Lagoons en el Municipio de Veracruz, Ver.

SEGUNDO. Que presenta copia simple del Certificado de Libertad de Gravamen de fecha 30 de octubre de 2025, con descripción del inmueble "...LA MANZANA 70 LOTE CONDOMINAL 92 CON NUM. OFICIAL 630, UBICADO EN BOULEVARD DREAM LAGOONS, DENTRO DEL CONJUNTO URBANO CONDOMINAL DREAM LAGOONS, TAMBIÉN CONOCIDO COMO CRYSTAL LAGOONS, UBICADO EN EL EJIDO MATA DE PITA, 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 de actualización de uso de suelo con folio cdus0902/02/2010 de fecha 22 de abril de 2010, emitida por la entonces Dirección de Planeación y Licencias del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., "... Específicamente para: Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar: Desarrollo Habitacional de Interés Social con densidad de hasta 70 viviendas por hectárea, con coeficiente de ocupación del suelo de 70% y de utilización 140% equivalente a 2 niveles máximos de construcción (Planta Baja y Un Nivel)..."

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 y planos de construcción autorizados, expedidos con número de folio LF/0543/25 de fecha 22 de abril del 2025 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 92 de la manzana 70 dentro del conjunto urbano condominal Dream Lagoons en el municipio de Veracruz, Ver., destinado a 2 viviendas casa habitación de 111.76 m² c/u (1 módulo dúplex), 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 589/25 de fecha 10 de abril del 2025 con vigencia de un año, con la ubicación en calle Boulevard Dream Lagoons lote condominal 92 de la manzana 70 dentro del conjunto urbano condominal Dream Lagoons, con número oficial asignado 630 A y 630 B.

SÉPTIMO. Que se tiene en archivo municipal, la memoria descriptiva del conjunto urbano condominal que contiene el porcentaje que les corresponden sobre el valor total de los lotes condominales, 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.

OCTAVO. Que presenta original de la memoria descriptiva del lote condominal 92 de la manzana 70 dentro del 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, que contienen los croquis de los



condominios, así como áreas privativas, comunes y cuadro de indivisos, que se signan 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 Manzana 70 Lote condominal 92 signada por perito responsable el arquitecto Arturo Gabriel Cabada Rueda, que se identifica con cédula profesional 5941566 y registro municipal PRO-CARA-119-12, certificada ante Notario Público 14, licenciado César Valente Marín Ortega, mediante acta 18,884 de fecha 04 de noviembre de 2025, del Libro de Registro de Certificaciones 39.

UNDÉCIMO. Que presenta copia original del avalúo de la construcción del lote condominal 92 de la manzana 70 dentro del conjunto urbano condominal Dream Lagoons, 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 1D3-206-0047022 de fecha 10 de noviembre de 2025, emitido por Afianzadora Fiducia, S.A. de C.V., por un importe de \$215,920.30 (DOSCIENTOS QUINCE MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS 30/100 M.N.), con línea de validación 00470220000000000001EM1111131828@0, para responder por los vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones en su caso, de 2 viviendas en condominio distribuidas en (1 módulo dúplex de 111.76 m² c/u) en planta baja y dos niveles ubicadas en calle Boulevard Dream Lagoons, lote condominal 92 de la manzana 70 dentro del conjunto urbano condominal Dream Lagoons, 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 37,225 del Libro 1,276 de fecha 8 de agosto de 2013, pasado ante la fe de la licenciada Georgina Fortis Cedillo, notaria adscrita de la Notaría Pública número 14 de la décimo séptima Demarcación Notarial y del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando por ausencia temporal de su titular César Valente Marín Ortega, e inscrita de forma definitiva bajo el número 7,720, Volumen 386 de la Sección Primera de fecha 20 de agosto de 2013, en el Registro Público de la Propiedad.



DECIMOCUARTO. Que presenta copia simple de la autorización de enajenación de lotes con número de folio DOPDU/SDDU/FRACC/TD/084/2025 con fecha 28 de octubre de 2025, 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 40,625 Ciudad de México 22 de enero de 1979, ante la fe del licenciado Joaquín Talavera, Notario cincuenta de esta Ciudad e inscrito en forma definitiva en el Registro Público del Comercio bajo el número mercantil 3,838 de fecha 20 de abril de 1979.

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 5,730 del Volumen 117 de fecha 20 de diciembre de 2022, ante la fe del licenciado Miguel Ángel Larregui Hernández, Notario Público 172 del Estado de México, con residencia en el Municipio de Zinacantepec.

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 2034070340314, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOCTAVO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20251111/07/00012 de fecha 11 de noviembre de 2025.

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 no autoriza la constitución de conjuntos urbanos, 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.
- 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.

El presente acto de autoridad se expedirá en dos tantos originales, resguardándose uno de ellos en el archivo de esta Dirección, así mismo el presente deberá ser transcrito en la escritura e inscribirse íntegramente en los cuerpos de los testimonios de Escritura Pública que en su oportunidad se formulen, y exhibirse en original o en copia certificada por esta autoridad o 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.
AUTORIZÓ



MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO
VoBo

LIC. ANÍBAL MATURANO RAMÍREZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS
ELABORÓ

FOLIO STL No. TDF-REC-890
C.c.p.-archivo/minutario
JCTS/MAAA/AMR/JS GG

