



NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

## CONSTRUCCIÓN Y DISEÑO BONILLA, S.A. DE C.V.

ARQ. ARMANDO BONILLA CRUZ

APODERADO LEGAL

P R E S E N T E

H. Veracruz, Ver., a 18 de noviembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/253/2025.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado del inmueble ubicado en avenida Emiliano Zapata lote condominal 4 de la manzana 23 dentro del Conjunto Urbano Condominal Condominio Las Bajadas.

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 18 de noviembre de 2025, donde solicita el trámite de **Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** del predio ubicado en el lote condominal 4 dentro del conjunto urbano condominal "CONDOMINIO LAS BAJADAS" también conocido como "CONDOMINIOS PONTO", ubicado en calle Emiliano Zapata No. 60 de la 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 condominal, "CONDOMINIO LAS BAJADAS", también conocido como "CONDOMINIOS PONTO", mediante escritura número 49,707 de fecha 20 de marzo de 2024, pasada ante la fe del licenciado César Valente Marín Ortega, titular de la Notaría Pública número 14 de la décimo séptima Demarcación Notarial e inscripto en forma definitiva bajo el número 3,249 a fojas 1 a 28 del volumen 163 de la Sección Primera de fecha 03 de abril de 2024, en el que se hace constar el bien inmueble antes mencionado.

**SEGUNDO.** Que presenta copia simple del certificado de libertad de gravamen de fecha 1 de octubre de 2025 con la descripción del bien "...LOTE CONDOMINAL NÚMERO 4, MANZANA 1, DEL CONJUNTO URBANO CONDOMINAL, PONTO CONDOMINIO UBICADO EN LA CALLE DE EMILIANO ZAPATA NÚMERO 60, ENTRE CALLE BENITO JUÁREZ Y CALLE SIN NOMBRE, DE LA FUSIÓN DE LOS LOTES 182 Y 183 DE LA MANZANA 23, DE LA COLONIA LAS BAJADAS DE ESTA CIUDAD DE VERACRUZ, CON SUPERFICIE DE 274.8900 M2..."

Calle Juan de Grijalva No. 34  
Fracc. Reforma Veracruz, Ver  
229 200-224  
veracruzmunicipio.gob.mx

1 de 5





H. Veracruz, Ver., a 18 de noviembre de 2025.  
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/253/2025.  
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado del inmueble ubicado en avenida Emiliano Zapata lote condominal 4 de la manzana 23 dentro del Conjunto Urbano Condominal 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/336 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., en lote condominal 4 dentro del conjunto urbano condominal, manzana 23 perteneciente a la colonia las Bajadas en el Municipio de Veracruz, donde se autorizan 6 viviendas con una superficie de construcción autorizada de 659.3526 m<sup>2</sup>y 6 cisternas de 3.30 m<sup>3</sup> 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 4 int. 101, 102, 201, 202, 301 y 302.

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

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

2 de 5



H. Veracruz, Ver., a 18 de noviembre de 2025.  
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/253/2025.  
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado del inmueble ubicado en avenida Emiliano Zapata lote condoninal 4 de la manzana 23 dentro del Conjunto Urbano Condominal Condominio Las Bajadas.

OCTAVO. Que presenta original de la memoria descriptiva del lote condoninal 4 dentro del conjunto urbano condoninal "CONDOMINIO LAS BAJADAS" también conocido como "CODOMINIOS PONTO", ubicado en calle Emiliano Zapata No. 60, de la manzana 23, avalada por perito responsable de obra el arquitecto Armando Bonilla Cruz, quién se identifica con cédula profesional 4861053 y registro municipal PRO-BOCA-270-25, 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 (conjunto de normas de observancia obligatoria para los condóminos de un conjunto urbano condoninal, respecto de los bienes, áreas y vías generales de uso común) 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 arquitecto Armando Bonilla Cruz, quien se identifica con cédula profesional 4861053 y registro municipal PRO-BOCA-270-25, certificada ante el licenciado Javier Herrera Cantillo, Notario Público número veintisiete, de la Décima Séptima demarcación notarial, mediante acta número 42,593 del libro 483 de fecha 8 de octubre de 2025.

UNDÉCIMO. Que presenta copia simple del avalúo de la construcción del inmueble ubicado en calle Emiliano Zapata No. 60 Mza. 23 lote condoninal 4 dentro del conjunto urbano condoninal Las Bajadas, elaborado por el ingeniero José Luis Reynoso Salazar como perito valuador inmobiliario con cédula profesional 4488429.

DUODÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 3079602 de fecha 22 de octubre de 2025, emitida por SOFIMEX, INSTITUCIÓN DE GARANTÍAS, S.A., por un importe de \$877,271.88 (OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y UN PESOS 88/100MM.N.), con línea de validación 0603079602MWMCGI, para responder por los vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones en su caso, a favor del Municipio de Veracruz, Ver; de las viviendas ubicadas en el lote condoninal 4 del "Condominio Las Bajadas", ubicado en calle Emiliano Zapata No. 60, Manzana 23 perteneciente a la colonia Las Bajadas en el municipio de Veracruz, Ver.

DECIMOTERCERO. Que presenta copia simple de la autorización de enajenación de lotes con número de folio DOPDU/SDDU/FRACC/TD/085/2025 con fecha 28 de octubre de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.

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





H. Veracruz, Ver., a 18 de noviembre de 2025.  
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/253/2025.  
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado del inmueble ubicado en avenida Emiliano Zapata lote condominal 4 de la manzana 23 dentro del Conjunto Urbano Condominal Condominio Las Bajadas.

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 3,053, de fecha 04 de diciembre de 2015, pasado ante la fe de la Licenciada Adela Gómez Macías, titular de la Notaría Pública número 11 de la séptima 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 7543\*7 de fecha 13 de septiembre de 2010.

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 4494026729263, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOSEXTO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 20251113/07/00031 de fecha 13 de noviembre 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 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.

H. Veracruz, Ver., a 18 de noviembre de 2025.  
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/253/2025.  
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado del inmueble ubicado en avenida Emilio Zapata lote condominal 4 de la manzana 23 dentro del Conjunto Urbano Condominal Condominio Las Bajadas.

- VI. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, sus usos y los datos que permitan su plena identificación.
- 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  
AUTORIZÓ



FOLIO STL No. TDF-REC-118  
C.c.p.- archivo/minuta.  
JCTS/MGHY/JSGG

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

