



H. Veracruz, Ver., a 16 de octubre de 2024. 000083
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/170/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado en calle Córdoba No. 225, Lote 13 de la Manzana 3 en la colonia Villa de Guadalupe.

**C. YASMÍN CHÁVEZ BUENROSTRO
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 multitrámite ingresada por ventanilla única el 16 de octubre del presente año, donde solicita el trámite de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio del predio ubicado en la calle Córdoba No. 225, lote 13 de la manzana 3 en la colonia Villa de Guadalupe en el municipio de Veracruz, Ver., y considerando:

PRIMERO. El predio objeto de la presente, se acredita con copia simple de la escritura número 28,326 de fecha 13 de marzo de 2024, pasada ante la fe del licenciado Luis Ramón Salmerón Sandoval, titular de la Notaría Pública número 20 de la décimo séptima Demarcación Notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 3,300, Volumen 165 de la Sección Primera de fecha 04 de abril de 2024, en el que se hace constar la compraventa a favor de doña Yasmín Chávez Buenrostro.

SEGUNDO. Que presenta copia simple del certificado de libertad de gravamen de fecha 16 de mayo de 2024 con la descripción o ubicación del bien "... La casa marcada con el número ochenta y tres, de la avenida México esquina Santos Pérez Abascal y terreno cobre el cual se encuentra construida, que corresponde al lote número trece, de la manzana tres, del fraccionamiento denominado colonia Villa de Guadalupe, que se formo de la parcela número once de la colonia Agrícola Pedro I. Mata en esta ciudad de Veracruz, estado de Veracruz de Ignacio de la Llave ..."

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

CUARTO. Que presenta copia simple de la regularización de licencia de uso de suelo con folio DOPDU/SDDU/OT/US/1761/2024 de fecha 07 de junio de 2024, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, donde se autoriza una ocupación de uso habitacional: 3 viviendas en condominio, señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 70% y un Coeficiente de

000083



H. Veracruz, Ver., a 16 de octubre de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/170/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado en calle Córdoba No. 225, Lote 13 de la Manzana 3 en la colonia Villa de Guadalupe.

Utilización de Suelo (CUS) hasta de 280% equivalente a 4 niveles máximos de construcción (planta baja y tres niveles).

QUINTO. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcción autorizados, expedidos con número de folio CURB/1496/2024 de fecha 21 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 calle Córdoba No. 225, lote 13 de la manzana 3 en la colonia Villa de Guadalupe en el municipio de Veracruz, Ver., destinado a 3 viviendas en condominio en planta baja y un nivel con una superficie total de construcción autorizada de 402.04 m², en el que dispone de tres espacios para estacionamiento de 3.40 m², sin embargo no cumple con las dimensiones establecidas en la reglamentación vigente.

SEXTO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio A-4342/24 de fecha 27 de septiembre 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 Córdoba, lote 13 de la manzana 3 con número oficial asighado 225.

SÉPTIMO. Que presenta original de la memoria descriptiva del lote 13 de la manzana 3, avalada y revisada por perito responsable de obra el arquitecto Arturo Gabriel Cabada Rueda 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 signada con responsabilidad de los propietarios y perito responsable.

OCTAVO. Que presenta original del reglamento del condominio y administración firmado por la C. Yasmín Chávez Buenrostro, en su carácter de propietaria.

NOVENO. Que presenta copia simple de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por el perito responsable el arquitecto Arturo Gabriel Cabada Rueda con cédula profesional 5941566 y registro municipal PRO-CARA-119-12, certificada ante la licenciada María Guadalupe Vázquez Mendoza, titular de la Notaría Pública número veintiséis, de la décimo séptima Demarcación Notarial, mediante acta número 24,581 de fecha 03 de septiembre de 2024, del Libro de Registro de Certificaciones.

DÉCIMO. Que presenta original del avalúo de la construcción elaborado y signado por un profesional valuador, el arquitecto Alejandro José González Ruiz, con cédula de especialidad en valuación número 3508656.

UNDÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 2301999 de fecha 17 de septiembre de 2024, emitida por CHUBB FIANZAS MONTERREY, ASEGURADORA DE CAUCIÓN, S.A., por un importe de \$289, 461.00 (DOSCIENTOS



H. Veracruz, Ver., a 16 de octubre de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/170/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado en calle Córdoba No. 225, Lote 13 de la Manzana 3 en la colonia Villa de Guadalupe.

OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN 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.

DUODÉCIMO. Que presenta copia simple de identificación oficial del propietario del inmueble a nombre de la C. Yasmín Chávez Buenrostro, con número 0495045999467, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOTERCERO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20241016/44/00010 de fecha 16 de octubre de 2024.

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, 22 de la Ley número 541 que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 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.
- 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.
- 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.
- 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

000084



H. Veracruz, Ver., a 16 de octubre de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/170/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado en calle Córdoba No. 225, Lote 13 de la Manzana 3 en la colonia Villa de Guadalupe.

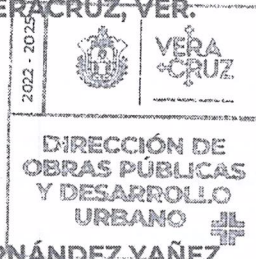
- administración del condominio, del conjunto urbano condominal o del condominio concesionado, según corresponda; y
- XII. Los casos y condiciones en que puede ser modificada la escritura constitutiva.
- XIII. Al apéndice del protocolo de la escritura pública se agregarán certificados por fe de Notario Público, los planos generales y particulares, así como el reglamento interior del condominio, y el general y el de construcción debidamente autorizados.

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, VER.



MTRA. MARÍA GUADALUPE HERNÁNDEZ YAÑEZ
COORDINADORA DE FRACCIONAMIENTOS

FOLIO STL No. TDF-REC-047
C.c.p.- archivo/minuta.
JCTS/MGHY/JSGG

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

4 de 4