[redacted] Eliminados 01 renglones. Fundamento legal en el artículo 115 de la LGTAIP; Artículo 3 Fracción XX1; 20 Fracción VI; 85,97,101 Y 104 de la Ley 250 de la materia; Artículos 3 Fracción X, 10,11,12 de la Ley 251 de la materia; los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como la elaboración de Versiones Públicas en sus Artículos Octavo, Noveno. Trigésimo Octavo, En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos datos de registro estatal se suprimieron (cuenta predial).

VERACRUZ
NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 23 de abril de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/191/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado en calle Carmen Pérez No. 503 Lote 1 de la Manzana 39 en el fraccionamiento Los Pinos en el Municipio de Veracruz, Ver.

C. GABRIEL MEJÍA LÓPEZ
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, le informo lo siguiente:

En atención a su solicitud multitrámite ingresada por ventanilla única el 23 de abril del presente año, donde solicita el trámite de **Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** del predio ubicado en calle Carmen Pérez No. 503 Lote 1 de la Manzana 39 en el fraccionamiento Los Pinos en el Municipio de Veracruz, Ver., signado por el C. Gabriel Mejía López en su carácter de propietario del inmueble que nos ocupa, y considerando:

PRIMERO. El predio objeto de la presente, se acredita con copia simple de la escritura número 33234 de fecha 13 de diciembre de 2019, pasada ante la fe del licenciado José Antonio Delfín Guerrero, Notario titular de la Notaría número siete y del Patrimonio Inmobiliario Federal, de la décimo octava Demarcación Notarial e inscripta en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 5166, volumen 259 de la Sección Primera de fecha 24 de junio de 2020, en el que se hace constar el contrato de compra-venta a favor del C. Gabriel Mejía López.

SEGUNDO. Que presenta copia simple del certificado de libertad de gravamen de fecha 21 de agosto del 2024 con la descripción o ubicación del bien *"... La casa marcada con el número setecientos cuarenta y ocho, de la Avenida Republica de Santo Domingo Norte, esquina con la calle Carmen Pérez, del Municipio de Veracruz, Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y terreno sobre el cual se encuentra construida, que es el lote número uno de la manzana treinta y nueve, del cuartel primero, con superficie de CIENTO CINCUENTA Y SIETE METROS TRES DECÍMETROS CUADRADOS..."*

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

CUARTO. Que presenta copia simple de la regularización de licencia de uso de suelo con folio DOPDU/SDDU/OT/US/0984/2023 de fecha 18 de abril de 2023, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz,

donde se otorga "... *la* ***REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE USO DE SUELO,*** *específicamente para la ocupación de* ***USO HABITACIONAL****:* ***03 DEPARTAMENTOS EN CONDOMINIO, señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 240% equivalente a 3 niveles máximos de construcción (planta baja y dos niveles)****..."*

QUINTO. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcción autorizados, expedidos con número de folio CURB/1404/2024 de fecha 19 de junio de 2024 expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., del predio ubicado en calle Carmen Pérez No. 503 Lote 1 de la Manzana 39 esquina Santo Domingo, fraccionamiento Los Pinos en el Municipio de Veracruz, Ver., destinado a 3 departamentos en condominio, distribuidos en planta baja y dos niveles con una superficie de construcción total autorizada de 349.05 m2.

SEXTO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio A-3690/24 de fecha 09 de enero 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 Carmen Pérez, Lote 1 de la Manzana 39 con número oficial asignado 503.

SÉPTIMO. Que presenta original de la memoria descriptiva del "... ***PROYECTO TORRE DE DEPARTAMENTOS, UBICADA EN NO. 503 EN LA AVENIDA REPÚBLICA DE SANTO DOMINGO NORTE ESQUINA CON LA CALLE CARMEN PÉREZ LOTE 1, MANZANA 39, DEL CUARTEL PRIMERO EN EL MUNICIPIO DE VERACRUZ...***", avalada y revisada por perito responsable de obra el ingeniero Rafael Novelo González con cédula profesional 1057508 y registro municipal PRO-NOGR-002-11 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 signa con responsabilidad de los propietarios y perito responsable.

OCTAVO. Que presenta original del reglamento del condominio y administración firmado por el C. Gabriel Mejía López en su carácter de propietario.

NOVENO. Que presenta copia simple de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad estructural del inmueble signada por el perito responsable el ingeniero Rafael Novelo González, con cédula profesional 1057508 y registro municipal PRO-NOGR-002-11, certificada ante el licenciado Pablo Zamora Diez, titular de la Notaría Pública número cuarenta y ocho, de la décimo séptima Demarcación Notarial, mediante acta número 704 de fecha 28 de enero de 2025.

DÉCIMO. Que presenta original del avalúo de la construcción del inmueble ubicado en "... *calle Carmen Pérez esquina callejón Santo Domingo No. 503, lote 1, manzana 36...*", elaborado por el C. Hiram Córdova Gamboa como perito valuador inmobiliario con cedula profesional 09070892.

UNDÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 3021571 de fecha 08 de abril de 2025, emitida por SOFIMEX, INSTITUCIÓN DE GARANTÍAS, S.A., por un importe de $337,182.00 (TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CIENTO OCHENTA Y DOS 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 del C. Gabriel Mejía López, con número 4244084217554, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOTERCERO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20250423/22/00037 de fecha 23 de abril de 2025.

Con base a lo anterior, esta Dirección a mi cargo 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 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

2022 2025 DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS Y DESARROLLO URBANO

ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ, VER.

MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

LIC. ANÍBAL MATURANO RAMÍREZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS

FOLIO STL No. TDF-REC-066

C.c.p.- Archivo/Minuta
JCTS/MAAA/AMR/JSGG