



H. Veracruz, Ver., a 02 de mayo de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/197/2025.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado en avenida Codorniz No. 355 Lote 17, Mza. 61 de la colonia Reserva territorial Vergara Tarimoya en el Municipio de Veracruz, Ver.

JUANA MARTÍNEZ VELÁSQUEZ
AV. CODORNIZ NO. 355
COL. RESERVA V. TARIMOYA
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 02 de mayo del presente año, donde solicita el trámite de **Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** del predio ubicado en avenida Codorniz No. 355 Lote 17, manzana 61 de la colonia Reserva territorial Vergara Tarimoya en el Municipio de Veracruz, Ver., signado por la C. Juana Martínez Velásquez 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 26,024 de fecha 12 de octubre de 2023, pasada ante la fe del licenciado Edgar Jacobo Rodríguez Kerbert, titular de la Notaría Pública número tres de esta décimo séptima Demarcación Notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 377, volumen 19 de la Sección Primera de fecha 12 de enero de 2024, en el que se hace constar el contrato de compraventa a favor de Juana Martínez Velásquez.

SEGUNDO. Que presenta copia simple del certificado de libertad de gravamen de fecha 21 de marzo del 2025 con la descripción o ubicación del bien "... EL LOTE DIECISIETE, DE LA MANZANA SESENTA Y UNO DE LA COLONIA RESERVA TERRITORIAL VERGARA, DE VERACRUZ, VERACRUZ...", el inmueble antes descrito se encuentra a la fecha libre de gravamen.

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/2114/2024 de fecha 30 de diciembre de 2024, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, donde se autoriza "... para la ocupación de **USO HABITACIONAL: 2 VIVIENDAS EN CONDOMINIO**, señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de 70%

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

1 de 4

71054



H. Veracruz, Ver., a 02 de mayo de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/197/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado en avenida Codorniz No. 355 Lote 17, Mza. 61 de la colonia Reserva territorial Vergara Tarimoya en el Municipio de Veracruz, Ver.

y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 210% equivalente a 3 niveles máximos de construcción (planta baja y dos niveles)..."

QUINTO. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcción autorizados y expedidos con número de folio CURB/1707/2025 de fecha 31 de enero de 2025 emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., para el predio ubicado en avenida Codorniz No. 355 Lote 17, manzana 61 de la colonia Reserva V. Tarimoya en el Municipio de Veracruz, Ver., destinado a 2 viviendas en condominio, distribuidas en planta baja y un nivel con una superficie de construcción total autorizada de 160.92 m2.

SEXTO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio A-4059/24 de fecha 08 de marzo 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 avenida Codorniz, lote 17 de la manzana 61 en la colonia Reserva V. Tarimoya I con número oficial asignado 355.

SÉPTIMO. Que presenta original de la memoria descriptiva del lote 17 de la manzana 61, 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 es signada con responsabilidad de los propietarios y perito responsable.

OCTAVO. Que presenta original del reglamento del condominio y administración firmado por la C. Juana Martínez Velásquez en su carácter de propietaria; que contiene el conjunto de normas de observancia obligatoria para los condóminos y poseedores de un condominio.

NOVENO. Que presenta original 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 el licenciado Edgar Jacobo Rodríguez Kerbert, titular de la Notaría Pública número tres, de la décimo séptima Demarcación Notarial, mediante acta número 27,091 de fecha 29 de noviembre de 2024.

DÉCIMO. Que presenta original del avalúo de la construcción del inmueble ubicado en avenida Codorniz No. 355 Lote 17, manzana 61 de la colonia Reserva V. Tarimoya, elaborado por la ingeniera Ana Yaratzed Vergara Márquez como perito valuador inmobiliario con cédula profesional 11945853.

UNDÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 3023886 de fecha 28 de abril de 2025, emitida por SOFIMEX, INSTITUCIÓN DE GARANTÍAS, S.A., por



H. Veracruz, Ver., a 02 de mayo de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/197/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado en avenida Codorniz No. 355 Lote 17, Mza. 61 de la colonia Reserva territorial Vergara Tarimoya en el Municipio de Veracruz, Ver.

un importe de \$54,712.80 (CINCUENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS DOCE PESOS 80/100 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. Juana Martínez Velásquez, con número 2255031835171, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOTERCERO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20250430/30/00038 de fecha 30 de abril 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, 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



H. Veracruz, Ver., a 02 de mayo de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/197/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado en avenida Codorniz No. 355 Lote 17, Mza. 61 de la colonia Reserva territorial Vergara Tarimoya en el Municipio de Veracruz, Ver.

- 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. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

LIC. ANÍBAL MATURANO RAMÍREZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS

FOLIO STL No. TDF-REC-071

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

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

4 de 4