[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).

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 18 de junio de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/202/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado en avenida 2 de abril No. 614 fracción deducida del lote 12, de la manzana 44 en la colonia Ignacio Zaragoza en el Municipio de Veracruz, Ver.

ADRIÁN LAGUNES FALCÓN
CALLE TOPACIO No. 28-1
COL. JOYAS DE MOCAMBO
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 18 de junio del presente año, donde solicita el trámite de **Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** del predio ubicado en avenida 2 de abril No. 614 fracción deducida del lote 12, de la manzana 44 en la colonia Ignacio Zaragoza en el municipio de Veracruz, Ver., signado por el C. Adrián Lagunes Falcón 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 24,837 de fecha 27 de enero de 2023, pasada ante la fe del licenciado Jaime Cerdán Hierro, titular de la Notaría Pública número veinticinco de la décimo séptima demarcación notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 1229, Vol. 62 de la Sección Primera de fecha 15 de febrero de 2023, en el que se hace constar el contrato de compraventa que celebran Federico Bravo Reyes como parte "Vendedora" y, Adrián Lagunes Falcón, como parte "Compradora".

SEGUNDO. Que presenta original del certificado de libertad de gravamen de fecha 13 de enero del 2025 con la descripción o ubicación del bien *"... LA FRACCIÓN DEL TERRENO DEDUCIDA DEL LOTE NÚMERO DOCE DE LA MANZANA CUARENTA Y CUATRO, ASÍ COMO LOS DEPARTAMENTOS CONSTRUIDOS SOBRE LA FRACCIÓN INDICADA, DE LA COLONIA IGNACIO ZARAGOZA DEL MUNICIPIO DE VERACRUZ, ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE..."*, el bien 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/1740/2024 de fecha 03 de junio de 2024, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, donde se resuelve con carácter *"... **POSITIVO**, para el predio ubicado en avenida 2 de abril no. oficial 614, fracción deducida del lote 12, manzana 44 perteneciente a la colonia Ignacio Zaragoza del Municipio*

de Veracruz, Ver., es compatible y apto para el fin solicitado, además de ser funcionalmente eficiente en razón de ubicarse en la zona de consolidación urbana; específicamente para la ocupación de ***USO HABITACIONAL: 3 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 y expedidos con número de folio CURB/1603/2024 de fecha 15 de noviembre de 2024 emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., para el predio ubicado en avenida 2 de abril No. 614, Fracc. Deducida del Lote 12, Manzana 44 en la colonia Ignacio Zaragoza en el municipio de Veracruz, Ver., destinado a 3 departamentos en condominio en planta baja, con una superficie de construcción total autorizada de 165.94 m2.

SEXTO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio A-5047/24 de fecha 21 de agosto 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 2 de abril, lote fracción deducida del L-12 de la manzana 44 en la colonia Ignacio Zaragoza, con número oficial asignado 614.

SÉPTIMO. Que presenta original de la memoria descriptiva del inmueble ubicado en calle 2 de abril número 614, fracción deducida del Lote 12, manzana 44, cuartel 14, entre Santos Pérez Abascal y Horacio Díaz Correa en la colonia Ignacio Zaragoza, avalada y revisada por perito responsable de obra el ingeniero Joaquín Antonio Sedeño Castillo con cedula profesional 7068125 y registro municipal PRO-SECJ-116-12 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 el C. Adrián Lagunes Falcón en su carácter de propietario; que contiene el conjunto de normas de observancia obligatoria para los condóminos y posesionarios de un condominio.

NOVENO. Que presenta original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por el perito responsable el ingeniero Joaquín Antonio Sedeño Castillo con cedula profesional 7068125 y registro municipal PRO-SECJ-116-12, certificada ante el licenciado Jaime Cerdán Hierro, titular de la Notaría Pública número veinticinco de la décimo séptima Demarcación Notarial, mediante acta número 26,067 de fecha 26 de diciembre de 2024.

DÉCIMO. Que presenta original de avalúo de la construcción del inmueble ubicado en avenida 2 de abril número 614 fracción deducida del lote 12, de la manzana 44 en la colonia Ignacio Zaragoza, elaborado por la Mtra. Ingeniera Ruth Mirlany Morales Redondo como perito valuador inmobiliario con cédula profesional 11318637.

UNDÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 3021732 de fecha 3 de abril de 2025, emitida por SOFIMEX, INSTITUCIÓN DE GARANTÍAS, S.A., por un importe de $119,679.35 (CIENTO DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 35/100 M.N.), con línea de validación 0603021732Y8DFZD, 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 la constancia de término de obra con número de oficio DOPDU/SDDU/CURB/TO-376/2025 de fecha 18 de febrero de 2025, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, para el inmueble ubicado en avenida 2 de abril No. 614 entre Santos Pérez Abascal y Horacio Díaz Correa, colonia Ignacio Zaragoza.

DECIMOTERCERO. Que presenta copia simple de identificación oficial del propietario del inmueble a nombre del C. Adrián Lagunes Falcón, con número 0527019489180, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOCUARTO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20250618/31/00013 de fecha 18 de junio 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 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 H. AYUNTAMIENTO VERACRUZ

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-077
C.c.p.- Archivo/Minuta
JCTS/MAAA/AMR/JSGG