



H. Veracruz, Ver., a 29 de agosto de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/222/2025.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado en calle José M. Peña No. 264, lote 007 de la Manzana 12- A en el fraccionamiento Faros en el Municipio de Veracruz, Ver.

C. SUSANA XENIA SALAZAR LIZAN
CALLE CEMPOALA NO. 156
COL. SIGLO XXI
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 29 de agosto del presente año, donde solicita el trámite de **Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** del inmueble ubicado en calle José M. Peña No. 264, lote 007 de la manzana 12-A, entre Francisco Canal e Ignacio López Rayón en el fraccionamiento Faros en el Municipio de Veracruz, Ver., signado por la C. Susana Xenia Salazar Lizan 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 15,551 de fecha 13 de julio de 1992, pasada ante la fe del licenciado Leoncio Bello Zamudio, titular de la notaría pública número cinco de este Distrito Judicial e inscrito en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 9779, del volumen 245, de la Sección Primera de fecha 19 de octubre de 1992, en donde se hace constar que el ciudadano licenciado Senén Loeza Guevara en rebeldía de la señora Raquel Ruíz de Suárez y cumpliendo el acuerdo de fecha 12 de diciembre de 1990, vende y la señora Susana Xenia Salazar Lizan. Compra para habitación el lote 7 de la manzana 12-A del fraccionamiento Faros en el municipio de Veracruz, Ver.

SEGUNDO. Que presenta original del certificado de libertad de gravamen de fecha 17 de junio de 2025, con la descripción del bien: "...LOTE DE TERRENO NÚMERO SIETE DE LA MANZANA 12-A DE LA CALLE JOSÉ PEÑA DEL FRACCIONAMIENTO FAROS DE ESTA CIUDAD DE VERACRUZ, VER...", 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/1320/2023 de fecha 27 de octubre de 2023, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, donde se otorga específicamente para la ocupación de "... USO HABITACIONAL: 4



DEPARTAMENTOS EN CONDOMINIO, señalando una densidad de 175 viv/ha; un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 0.70 y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 2.8 equivalente a 4 niveles máximos de construcción (planta baja y tres niveles), altura permitida de 9 a 12 metros; nivel patrimonial: Sin valor Patrimonial..."

QUINTO. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcción autorizados y expedidos con número de folio CCH/027/2024 de fecha 22 de enero 2024, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., para el predio ubicado en calle José M. Peña No. 264, lote 007 de la manzana 12-A, entre Francisco Canal e Ignacio López Rayón en el fraccionamiento Faros en el Municipio de Veracruz, Ver., destinado a un edificio de departamentos en cuatro niveles con una superficie total de construcción autorizada de 474.70 m².

SEXTO. Que presenta copia simple del oficio número 097/2025 de fecha 24 de julio de 2025, expedido por la Coordinación de Centro Histórico de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., donde se emite una FE DE ERRATAS de la licencia de construcción con folio CCH/027/2024, respecto del inmueble ubicado en calle José María Peña, No. 264, entre Francisco Canal e Ignacio López Rayón, del fraccionamiento Faros, del perímetro C, del Centro Histórico, con vigencia comprendida del 19 de enero del 2024, al 10 de enero del año 2025 en la que "...Dice: Lote:008 y manzana: 034; Debe decir: Lote:007 y manzana: 12-"A"..."

SÉPTIMO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio A-0795/22 de fecha 17 de junio de 2022 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 José M. Peña, lote 7 de la manzana 12-A en el fraccionamiento Faros, con número oficial asignado 264.

OCTAVO. Que presenta original de la memoria descriptiva del condominio José Peña 264, ubicado en el lote 7 de la manzana 12-A en el fraccionamiento Faros, avalada y revisada por perito responsable el arquitecto Felipe Armando López Castro, con cédula profesional 1096868 y registro municipal PRO-LOCF-026; 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.

NOVENO. Que presenta original del reglamento del condominio y administración firmado por la Señora Susana Xenia Salazar Lizán en su carácter de propietario; que contiene el conjunto de normas de observancia obligatoria para los condóminos y poseionarios de un condominio.

DÉCIMO. Que presenta original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por el perito responsable el arquitecto Felipe Armando López Castro, con cédula profesional 1096868 y registro municipal PRO-LOCF-026, certificada ante el licenciado Leopoldo Domínguez Armengual, titular de la Notaría Pública número diez, de



la décimo séptima Demarcación Notarial, mediante acta número 37,284 de fecha 23 de junio de 2025.

UNDÉCIMO. Que presenta original de avalúo de la construcción del inmueble ubicado en avenida José M. Peña No. 264, lote 7 de la manzana 12-"A" entre Francisco Canal e Ignacio López Rayón en el fraccionamiento Faros en el Municipio de Veracruz, Ver., elaborado por la arquitecta Mariana Isla Campos, especialista en valuación con cédula profesional 6119337.

DUODÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 2600373-0000 de fecha 25 de julio de 2025, emitida por Liberty Fianzas, S.A. de C.V., con línea de validación: Dxd899m, para responder por los vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones en su caso, del cambio de régimen de propiedad en condominio del inmueble ubicado en calle José M. Peña No. 264, lote 007 de la manzana 12-A, entre Francisco Canal e Ignacio López Rayón en el fraccionamiento Faros, a favor del Municipio de Veracruz, Ver.

DECIMOTERCERO. Que presenta copia simple de identificación oficial del propietario del inmueble a nombre de la C. Susana Xenia Salazar Lizan, con número 4822043616203, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOCUARTO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20250827/16/00020 de fecha 27 de agosto 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

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



MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO
VoBo

LIC. ANÍBAL MATURANO RAMÍREZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS
ELABORÓ

FOLIO STL No. TDF-REC-096
C.c.p.- Archivo/Minuta
JCTS/MAAA/AMR/JSGG

