



H. Veracruz, Ver., a 06 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/229/2025.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado en calle Juan Soto No. 807, lote 11 antiguo de la Manzana 1 en el fraccionamiento Zona Centro en el Municipio de Veracruz, Ver.

000077

C. EDGAR GUSTAVO AYALA NIETO

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 06 de octubre del presente año, donde solicita el trámite de **Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** del inmueble ubicado en calle Juan Soto No. 807 del lote 11 antiguo, manzana 1 entre avenida José M. Pino Suarez y avenida Jiménez en la colonia centro del Municipio de Veracruz, Ver., signado por el C. Edgar Gustavo Ayala Nieto 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 26,089 de fecha 24 de febrero de 2025, pasada ante la fe del licenciado David Osorio Blanno, titular de la Notaría número cuarenta y tres, de esta Décimo séptima Demarcación Notarial e inscrito en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 2820, del volumen 141, de la Sección Primera de fecha 25 de marzo de 2025, en donde se hace constar el contrato de compraventa a favor del C. Edgar Gustavo Ayala Nieto, en virtud del lote de terreno número 11 antiguo, de la manzana 1, cuartel doce, marcado después con el número ciento sesenta y cinco y hoy con el número ochocientos siete de la calle de Juan Soto, de la ciudad de Veracruz, Veracruz.

SEGUNDO. Que presenta original del certificado de libertad de gravamen de fecha 25 de agosto de 2025, con la descripción del bien: "...LOTE DE TERRENO NÚMERO 11, ANTIGUO DE LA MANZANA 1, CUARTEL 12, MARCADO DESPUÉS CON EL NÚMERO 175, Y HOY CON EL NÚMERO 807, DE LA CALLE DE JUAN SOTO DE ESTA CIUDAD DE VERACRUZ CON SUPERFICIE DE 395.25 M2...", 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] del inmueble ubicado en calle de Juan Soto 807, zona centro en el municipio de Veracruz, Ver.

CUARTO. Que presenta copia simple de la regularización de licencia de uso de suelo con folio DOPDU/SDDU/OT/US/2481/2025 de fecha 25 de julio de 2025, 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: 8 DEPARTAMENTOS EN CONDOMINIO, señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 70% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 280% equivalente a 4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles) ...**"

QUINTO. Copia simple de Regularización de Licencia de Construcción con folio CURB/1976/2025 de fecha 11 de agosto de 2025 expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., del predio ubicado en la calle Juan Soto No. 807, lote 11 antiguo de la Manzana 1, entre la avenida José María Pino Suarez y avenida Jiménez en la colonia Centro en el Municipio de Veracruz, Ver., destinado a 8 departamentos en condominio, con una superficie total de construcción autorizada de 304.00 m2.

SEXTO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio A-6438/25 de fecha 04 de abril de 2025 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 Juan Soto, lote 11 antiguo, de la manzana 1 en la colonia Centro, con número oficial asignado 807.

SÉPTIMO. Que presenta original de la memoria descriptiva del condominio "Tortuga", ubicado en Juan Soto #807, colonia Centro en la ciudad de Veracruz, avalada y revisada por perito responsable el arquitecto Francisco Javier Díaz Martínez, con cédula profesional 11937341 y registro municipal PRO-DIAF-239-22, 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 del edificio "Tortuga", conjunto horizontal plurifamiliar Juan Soto #807, colonia centro en el municipio de Veracruz, Ver., firmado por el C. Edgar Gustavo Ayala Nieto 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 arquitecto Francisco Javier Díaz Martínez, con cédula profesional 11937341 y registro municipal PRO-DIAF-239-22, certificada ante la licenciada Elvia Inés Collado García, titular de la Notaría Pública número veintisiete, de la décimo séptima Demarcación Notarial, mediante acta número 42,316 de fecha 28 de agosto de 2025.

DÉCIMO. Original de avalúo de la construcción del inmueble ubicado en calle Juan Soto No. 807, lote 11 antiguo de la Manzana 1, en la colonia centro, elaborado por el arquitecto Rodolfo Mora Rodríguez, con cédula en valuación 9121764.



UNDÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 2363819 de fecha 12 de septiembre de 2025, emitida por CHUBB FIANZAS MONTERREY, ASEGURADORA DE CAUCIÓN, S.A., con línea de validación 0928A24AB9, para responder por los vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones del inmueble destinado a 8 departamentos en condominio, con una superficie total de construcción de 304.00 m², el cual se encuentra ubicado en calle Juan Soto No. 807, lote 11 antiguo de la Manzana 1 entre la avenida José María Pino Suarez y avenida Jiménez en la colonia Centro; a favor del Municipio de Veracruz, Ver.

DUODÉCIMO. Que presenta copia simple de identificación oficial del propietario del inmueble a nombre del C. Edgar Gustavo Ayala Nieto, con número 5001017503587, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOTERCERO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20251006/23/00004 de fecha 06 de octubre 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



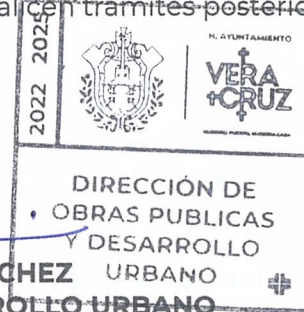
- administración del condominio, del conjunto urbano condominal o del
condominio concesionado, según corresponda; y
- XII. Los casos y condiciones en que puede ser modificada la escritura constitutiva.
- XIII. Al apéndice del protocolo de la escritura pública se agregarán certificados por fe
de Notario 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 SÁNCHEZ
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

