

**C. ECNA PATRICIA PIÑEIRO AZAMAR Y
JORGE PIÑEIRO AZAMAR
AV. AMERICO VESPUCCIO No. 342
FRACC. REFORMA
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 01 de diciembre del presente año, donde solicita el trámite de **Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio Familiar** del predio ubicado en avenida Américo Vespucio No. 342, lote 16 de la Manzana 8 (sección "D" oriente) en el fraccionamiento Reforma, signada por los CC. Ecna Patricia Piñeiro Azamar y Jorge Piñeiro Azamar en su carácter de propietarios, y considerando:

PRIMERO. Que el predio objeto de la presente, se acredita con copia simple de la escritura pública 52,941 de fecha 11 de marzo de 2022, pasada ante la fe del licenciado Adolfo Julio Diez Bravo, Notario Titular de la Notaria número Cuatro de la décimo octava Demarcación Notarial, con residencia oficial en esta misma Villa e inscrito en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 3590, volumen 180 de la Sección Primera de fecha 27 de abril de 2023; en donde se hace constar el contrato de compraventa de derechos de copropiedad de una parte la señora Silvia del Carmen Piñeiro Azamar y de la otra, los señores Jorge Piñeiro Azamar y Ecna Patricia Piñeiro Azamar.

SEGUNDO. Que presenta original del certificado de libertad de gravamen de fecha 2 de octubre de 2025 con la descripción o ubicación del bien "...*TERCERA PARTE DEL LOTE DE TERRENO URBANO MARCADO CON EL NÚMERO 16, DE LA MANZANA 8, SECCIÓN D, ORIENTE DEL FRACCIONAMIENTO REFORMA DE ESTA CIUDAD DE VERACRUZ CON SUPERFICIE DE 180.00 M2 Y CASA AHÍ CONSTRUIDA MARCADA CON EL NÚMERO 342...*" el bien inmueble antes descrito se encuentra a la fecha de la presente autorización libre de gravamen.





H. Veracruz, Ver., a 01 de diciembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/255/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio Familiar del predio ubicado en avenida Américo Vespucio Lt 16 Mza 8 (sección "D" oriente) en el fraccionamiento Reforma en el municipio de Veracruz, Ver.

TERCERO. Que presenta copia simple de la regularización de licencia de uso de suelo con folio DOPDU/SDDU/OT/US/2238/2025 de fecha 02 de abril 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: 2 VIVIENDAS EN CONDOMINIO**; señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) hasta de 70% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (**CUS**) hasta de 210%, equivalente a 3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles). Debido a que exceden los parámetros establecidos de densidad máxima, no será posible realizar ampliaciones posteriores a esta regularización de licencia de uso de suelo..."

CUARTO. Que presenta copia simple del pago del impuesto predial del presente ejercicio fiscal con cuenta catastral [REDACTED]

QUINTO. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcción autorizados, expedidos con número de folio CURB/2016/2025 de fecha 08 de septiembre 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 avenida Américo Vespucio No. 342, lote 16 de la Manzana 8 (sección "D" oriente), entre calzada Cristóbal Colón y Dr. Alfredo Iglesias en el fraccionamiento Reforma, donde autorizan 2 viviendas en condominio en planta baja y un nivel con una superficie total de construcción autorizada de 280.67 m².

SEXTO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio A-5534/24 de fecha 19 de noviembre 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 Américo Vespucio, lote 16, Manzana 8 (sección "D" oriente) en el fraccionamiento Reforma, con número oficial asignado 342.

SÉPTIMO. Que presenta original de la memoria descriptiva del inmueble ubicado en avenida Américo Vespucio No. 342, lote 16 de la Manzana 8 (sección "D" oriente), entre calzada Cristóbal Colón y Dr. Alfredo Iglesias en el fraccionamiento Reforma, avalada por perito responsable de obra el arquitecto Arturo 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., y que contiene los croquis del condominio, así como áreas privativas, comunes y cuadro de indivisos, que se asigna con responsabilidad de los propietarios y perito responsable.

OCTAVO. Que presenta original del reglamento del condominio y administración firmado por los CC. Ecna Patricia Piñeiro Azamar y Jorge Piñeiro Azamar en su carácter de propietarios (conjunto de normas de observancia obligatoria para los condóminos y posesionarios de un condominio).

NOVENO. Que presenta original de la responsiva de seguridad y funcionalidad del inmueble signada por el perito responsable el arquitecto Arturo Cabada Rueda, con



cédula profesional 5941566 y registro municipal PRO CARA 119 12; certificado ante la fe de la licenciada María Guadalupe Vázquez Mendoza, titular de la Notaría Pública número 23 de la décimo séptima demarcación Notarial, mediante acta número 25221 de fecha 23 de octubre de 2025.

DÉCIMO. Que presenta copia simple de identificación oficial del propietario a nombre de la C. Ecna Patricia Piñeiro Azamar con número 0527050720599, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

UNDÉCIMO. Que presenta copia simple de identificación oficial del propietario a nombre del C. Jorge Piñeiro Azamar con número 1708070455399, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DUODÉCIMO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20251125/07/00036 de fecha 25 de noviembre de 2025.

Con base a lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en otorgar la presente

CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO FAMILIAR

Con fundamento en los artículos 6, 8, 10, 11, 12, 21 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 fracción V, 134 y 135 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

En el caso de condominios familiares no se podrá enajenar, arrendar o transmitir a terceros, bajo ningún título, los derechos de propiedad exclusiva sin el consentimiento expreso de todos los condóminos.

La Escritura Pública de la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio Familiar, 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.
- III. Especificar las vías, bienes, áreas generales de uso común, sus medidas y colindancias, así como los usos y datos que permitan su identificación.
- 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.

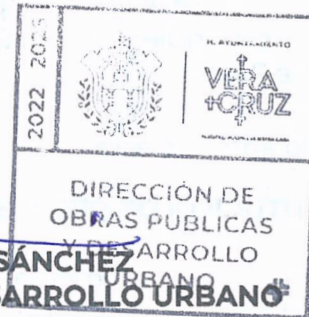


- V. El valor nominal que, para efectos de esta Ley, se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total del condominio.
- VI. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, sus usos y los datos que permitan su plena identificación.
- VII. Los casos y condiciones en que puede ser modificada la escritura constitutiva.
- VIII. Al apéndice del protocolo de la escritura pública se agregarán, certificados por fe de Notario Público, los planos generales y particulares, así como la memoria descriptiva del condominio, autorizada por la Dirección.
- IX. 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

