



H. Veracruz, Ver., a 01 de diciembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/256/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en avenida Antonio de Peregrino, Lt 6 Mza 7 Zona 1 en la Colonia Lorenzo Barcelata (ejido Bajo el Jobo) en el Municipio de Veracruz, Ver.

**C. SERGIO ARVIZU HERNÁNDEZ Y COPROP.
CALLE NAVEGANTES NO. 611-9
FRACC. VIRGINIA
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** del inmueble ubicado en avenida Antonio Peregrino No. 107, lote 6 de la Manzana 7 Zona 1, entre Adolfo F. Bustamante y Claudio Estrada en la colonia Lorenzo Barcelata (Ejido Bajo el Jobo) en el Municipio de Veracruz, Ver., signado por el C. Sergio Arvizu Hernández en su carácter de copropietario del inmueble que nos ocupa, y considerando:

PRIMERO. El predio objeto de la presente, se acredita con copia simple de la escritura número 3853 de fecha 22 de febrero de 2024, pasada ante la fe del licenciado Luis Manuel Rodríguez Quirasco, Notario Titular de la notaría número cincuenta y ocho de la Décimo séptima Demarcación Notarial e inscrito en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 3283, del volumen 165, de la Sección Primera de fecha 04 de abril de 2024, en donde se hace constar, la comparecencia de la señora María Luisa Gamboa Martínez con el carácter de vendedor y a quién en lo sucesivo se le denominará "La Vendedora", y por la otra parte los señores Juan Carlos Ramos Ayala y Sergio Arvizu Hernández, en su carácter de comprador, a quién en lo sucesivo se le denominará "Los Compradores", con el fin de celebrar el contrato de compraventa, quienes adquieren para sí pro indiviso y en partes iguales, la casa habitación marcada con el número oficial 107 de la avenida Antonio Peregrino, construida sobre el lote número 6, de la manzana 7 zona uno de la colonia Lorenzo Barcelata (Ejido Bajo el Jobo) en el municipio de Veracruz, Ver.

SEGUNDO. Que presenta original del certificado de libertad de gravamen de fecha 14 de noviembre de 2025, con la descripción del bien: "...CASA MARCADA CON EL NÚMERO 107, DE LA AVENIDA ANTONIO PEREGRINO, CONSTRUIDA SOBRE EL LOTE DE TERRENO NÚMERO 6, DE LA MANZANA 7, ZONA 1, DE LA COLONIA LORENZO





H. Veracruz, Ver., a 01 de diciembre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/256/2025.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en avenida Antonio de Peregrino, Lt 6 Mza 7 Zona 1 en la Colonia Lorenzo Barcelata (ejido Bajo del Jobo) en el Municipio de Veracruz, Ver.

BARCELATA (EJIDO BAJO DEL JOBO), DE ESTA CIUDAD DE VERACRUZ CON SUPERFICIE DE 153.00 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 Antonio Peregrino Lote 6 Mza 7 en la colonia Lorenzo Barcelata.

CUARTO. Que presenta copia simple de la regularización de licencia de uso de suelo con folio DOPDU/SDDU/OT/US/1959/2024 de fecha 04 de octubre de 2024, 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).**

QUINTO. Copia simple de Regularización de Licencia de Construcción con folio CURB/1712/2025 de fecha 10 de febrero de 2025 expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., del predio ubicado en la avenida Antonio Peregrino No. 107, lote 6 de la Manzana 7 (zona 1) entre Adolfo F. Bustamante y Claudio Estrada en la colonia Lorenzo Barcelata (Ejido Bajo del Jobo) en el Municipio de Veracruz, Ver., destinado a 2 viviendas en condominio planta baja y un nivel, con una superficie total de construcción autorizada de 154.80 m2.

SEXTO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio A-5387/24 de fecha 18 de octubre 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 la avenida Antonio Peregrino, lote 6, Manzana 7 Zona 1 en la colonia Lorenzo Barcelata (Ejido Bajo del Jobo), con número oficial asignado 107.

SÉPTIMO. Que presenta original de la memoria descriptiva de 2 viviendas en condominio ubicadas en la avenida Antonio Peregrino NO. 107, lote 6, Manzana 7 Zona 1 en la colonia Lorenzo Barcelata (Ejido Bajo del Jobo); avalada y revisada por perito responsable el arquitecto Felipe Armando López Castro, con cédula profesional 1096868 y registro municipal PRO-LOCF-026-11, 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 horizontal, ubicado en Antonio Peregrino NO. 107, lote 6, Manzana 7 Zona 1 en la colonia Lorenzo Barcelata (Ejido Bajo del Jobo), firmado por los CC. Juan Carlos Ramos Ayala y Sergio Arvizu Hernández como propietarios del inmueble que nos ocupa y 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 Felipe Armando López Castro, con cédula profesional 1096868 y registro municipal PRO-LOCF-026-11, certificada ante el licenciado Leopoldo Domínguez Armengual, notario titular de la Notaría Pública número diez, de esta décimo séptima Demarcación Notarial, bajo el instrumento 37246 de fecha 11 de junio de 2025.

DÉCIMO. Original de avalúo de la construcción del inmueble ubicado en avenida Peregrino No. 107, lote 3 de la manzana 7 (zona 1) en la colonia Lorenzo Barcelata, elaborado por arquitecto Domingo Antonio Ibarra Mandujano, con cédula en valuación 11519619.

UNDÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 2623393-0000 de fecha 20 de noviembre de 2025, emitida por Liberty Fianzas, S.A. de C.V., con línea de validación dXccCCC, por un importe de \$193,300.00 (CIENTO NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), respecto al cambio de régimen de propiedad en condominio de las edificaciones de 2-dos- viviendas en condominio en planta baja y un nivel, ubicadas en en la avenida Antonio Peregrino No. 107, lote 6 de la Manzana 7 (zona 1), entre Adolfo F. Bustamante y Claudio Estrada en la colonia Lorenzo Barcelata (Ejido Bajo del Jobo) en el Municipio de Veracruz, Ver.

DUODÉCIMO. Que presenta copia simple de identificación oficial del propietario del inmueble a nombre del C. Sergio Arvizu Hernández, con número 4455040187085, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOTERCERO. Que presenta original de carta poder, donde el C. Sergio Arvizu Hernández, otorga poder amplio y suficiente a la C. Sofia Guadalupe Corpus García, para que a su nombre realice las gestiones ante la Ventanilla Única del H. Ayuntamiento de Ver.

DECIMOCUARTO. Que presenta copia simple de identificación oficial a nombre de la C. Sofia Guadalupe Corpus García, con número 4307085277927, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOQUINTO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20251128/53/00020 de fecha 28 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

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



