



H. Veracruz, Ver., a 24 de diciembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/266/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en avenida Juan de Dios Peza No. 767, Lote 4 Mza. 19 en la Col. Ignacio Zaragoza en el Municipio de Veracruz, Ver.

000147

**C. GABRIEL ÁNGEL VALERIO GONZÁLEZ
BARTOLOMÉ DE OLMEDO NO. 65
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 24 de diciembre del presente año, donde solicita el trámite de **Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** del inmueble ubicado en avenida Juan de Dios Peza No. 767, lote 4, Manzana 19, entre la calle Dr. Horacio Díaz Correa y Privada 23 de noviembre en la colonia Ignacio Zaragoza, signado por el C. Gabriel Ángel Valerio González, 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 4,043 de fecha 19 de julio de 2014, pasada ante la fe del licenciado Oscar Alemán Paramo, Notario Adscrito la Notaria Pública número 61, de la décimo séptima Demarcación Notarial e inscrito de forma definitiva en el Registro Público bajo el número 8357, volumen 418 de la Sección Primera de fecha 18 de septiembre de 2014, en donde se hace constar la cesión de derechos hereditarios de la sucesión del finado Agustín Valerio o Agustín Valerio Mundo (persona que en el transcurso de su vida utilizó de manera indistinta ambos nombres) que realiza la ciudadana Concepción Flandes Rivera en su calidad de única y universal heredera a bienes de la sucesión del Finado Oscar Luis Valerio González, en favor del ciudadano Gabriel Ángel Valerio González, donde cede a título gratuito el 100 % de los derechos de propiedad el lote de terreno número 4, de la manzana 19, del cuartel 15, en el municipio de Veracruz, Ver.

SEGUNDO. Que presenta copia simple del certificado de libertad de gravamen de fecha 13 de noviembre de 2025, con la descripción del bien: "...EL LOTE DE TERRENO NÚMERO 4, DE LA MANZANA 19 DEL CUARTEL XV DE ESTA CIUDAD DE VERACRUZ, VER.", el bien inmueble antes descrito se encuentra a la fecha libre de gravamen.

Calle Juan de Grijalva No. 34
Fracc. Reforma Veracruz, Ver
229 200 22 49
veracruzmunipio.gob.mx

1 de 5





H. Veracruz, Ver., a 24 de diciembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/266/2025. 000147
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en avenida Juan de Dios Peza No. 767, Lote 4 Mza. 19 en la Col. Ignacio Zaragoza en el Municipio de Veracruz, Ver.

TERCERO. Que presenta copia simple del pago del impuesto predial del presente ejercicio fiscal con cuenta catastral [REDACTED] del inmueble ubicado en Juan de Dios Peza No. 767 col, Ignacio Zaragoza.

CUARTO. Que presenta copia simple de licencia de uso de suelo con folio DOPDU/SDDU/OT/US/1212/2023 de fecha 14 de septiembre 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 MIXTO: 16 DEPARTAMENTOS EN CONDOMINIO Y 1 LOCAL COMERCIAL PARA RENTA, señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 560% equivalente a 7 niveles máximo de construcción (planta baja y seis niveles) ..."**

QUINTO. Que presenta copia simple de Licencia de Construcción con folio CURB/1122/2023 de fecha 24 de noviembre de 2023 expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., del predio ubicado en avenida Juan de Dios Peza No. 767 del lote 4 Manzana 19, entre las calles de Horacio Díaz Correa y Privada 23 de noviembre en la colonia Ignacio Zaragoza en el Municipio de Veracruz, Ver., destinado a 16 departamentos en condominio y 1 local comercial para renta, planta baja y 5 niveles, con una superficie total de construcción autorizada de 2,289.29 m².

SEXTO. Que presenta copia simple de la Revalidación y ampliación de la Licencia de Construcción con folio CURB/2110/2025 de fecha 18 de noviembre de 2025 expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., del predio ubicado en avenida Juan de Dios Peza No. 767 del lote 4 Manzana 19, entre las calles de Horacio Díaz Correa y Privada 23 de noviembre en la colonia Ignacio Zaragoza en el Municipio de Veracruz, Ver., destinado a 16 departamentos en condominio y 1 local comercial para renta, planta baja y 5 niveles, con una superficie total de construcción autorizada de 1,103.64 m².

SÉPTIMO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio A-7804/25 de fecha 10 de noviembre 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 la avenida Juan de Dios Peza, lote 4 de la Manzana 19 en la colonia Ignacio Zaragoza, con número oficial asignado 767.

OCTAVO. Que presenta original de la memoria descriptiva de 2 torres de departamentos "A" y "B" cada uno con 8 departamentos y un local comercial en el edificio "A". Ambos resueltos en planta baja, 5 niveles u planta de servicio, construidos en "ETAPA A" con 1,194.26 m² y "ETAPA B" con 1099.32 m² de construcción, ubicados en avenida Juan de Dios Peza #767 lote 4 de la Manzana 19 Cuartel XV en la colonia Ignacio





H. Veracruz, Ver., a 24 de diciembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/266/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en avenida Juan de Dios Peza No. 767, Lote 4 Mza. 19 en la Col. Ignacio Zaragoza en el Municipio de Veracruz, Ver.

000148

Zaragoza; 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.

NOVENO. Que presenta original del reglamento del condominio uso mixto 16 departamentos en condominio y 1 local comercial, ubicado en avenida Juan de Dios Peza entre Horacio Díaz Correa y privada 23 de noviembre #767 lote 4 Manzana 19 Cuartel XV en la colonia Ignacio Zaragoza, firmado por el C. Gabriel Ángel Valerio González como propietario del inmueble que nos ocupa y que contiene el conjunto de normas de observancia obligatoria para los condóminos y posesionarios 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-026-11, certificada ante el licenciado Luis Manuel Rodríguez Quirasco, titular de la Notaría Pública cincuenta y ocho de esta décimo séptima demarcación notarial, bajo el número 3,711 de fecha 10 de diciembre de 2025.

UNDÉCIMO. Original de avalúo de la construcción del inmueble ubicado en en avenida Juan de Dios Peza No. 767 en la colonia Ignacio Zaragoza, del lote 4 Manzana 19 cuartel XV, elaborada por el maestro arquitecto Daniel Charis Carrasco, con cédula profesional 6427382 y con cédula de maestría en valuador inmobiliario 08760067.

DUODÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 2623394-0000 de fecha 23 de diciembre de 2025, emitida por Liberty Fianzas, S.A. de C.V., con línea de validación dXMDMCc, por un importe de \$4,314,700.00 (CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CATORCE MIL SETECIENTOS PESOS 00/100 M.N.), respecto al cambio de régimen de propiedad en condominio del inmueble ubicado en avenida Juan de Dios Peza No. 767 del lote 4 Manzana 19, entre las calles de Horacio Díaz Correa y Privada 23 de noviembre en la colonia Ignacio Zaragoza en el municipio de Veracruz, Ver.

DECIMOTERCERO. Que presenta copia de identificación oficial del señor Valerio González Gabriel Ángel con número 0494009711310 expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOCUARTO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20251212/23/00019 de fecha 12 de diciembre de 2025





H. Veracruz, Ver., a 24 de diciembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/266/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en avenida Juan de Dios Peza No. 767, Lote 4 Mza. 19 en la Col. Ignacio Zaragoza en el Municipio de Veracruz, Ver.

000148

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.



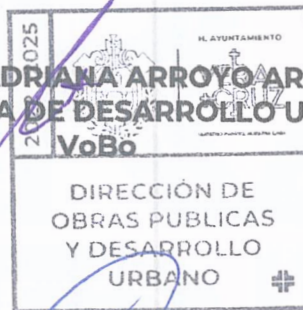
El presente acto de autoridad deberá de exhibirse en original o copia certificada por Notario Público, ante las dependencias o entidades en las que se realicen trámites posteriores.

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



LIC. ANÍBAL MATURANO RAMÍREZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS
ELABORÓ

