



H. Veracruz, Ver., a 27 de enero de 2026.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/001/2026.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en callejón 21 de marzo No. 1026, fracción del Lote 22, Manzana 51 en la colonia Ricardo Flores Magón en el Municipio de Veracruz, Ver.

**C. ÁNGELA JOSEFINA LÁZARO MARTÍNEZ Y
VICENTE ARÉVALO MENDOZA
PRESENTE:**

La que suscribe Maestra Ana Isabel Martínez Torres, en mi carácter de Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, de conformidad con el nombramiento de fecha uno de enero del dos mil veintiséis, debidamente expedido por la Dra. Rosa Hernández Espejo Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., 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 27 de enero del presente año, donde solicita el trámite de **Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** del inmueble ubicado en callejón 21 de marzo No. 1026, fracción del lote 22, de la manzana 51, entre las calles Juan Enríquez y Alacio Pérez en la colonia Ricardo Flores Magón en el municipio de Veracruz, Ver., signado por la C. Angela Josefina Lázaro Martínez, en su carácter de copropietaria del inmueble que nos ocupa, y considerando:

PRIMERO. El predio objeto de la presente, se acredita con copia simple de la escritura número [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] pasada ante la fe del licenciado Pablo Zamora Diez, titular de la Notaría número [REDACTED] de la [REDACTED] demarcación notarial, con residencia en el municipio de [REDACTED] e inscrito de forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [REDACTED], volumen [REDACTED] de la sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] en donde se hace constar el contrato de compraventa que otorgan de una parte la señora María Amalia Silva Muñoz, en su carácter de "Vendedora" y de la otra parte los señores Ángela Josefina Lázaro Martínez y Vicente Arévalo Mendoza en su carácter de "Compradores", de una fracción del lote de terreno y construcción en el existente deducidas del lote número veintidós, moderno mil veintiséis, perteneciente a la manzana cincuenta y uno, cuartel trece, de la colonia Ricardo Flores Magón, de la ciudad de Veracruz, Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

SEGUNDO. Que presenta original del certificado de libertad de gravamen de fecha 03 de septiembre de 2025, con la descripción del bien: "...UNA FRACCIÓN DEL LOTE DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN DEL LOTE NÚMERO VEINTIDÓS, MODERNO MIL VEINTISÉIS PERTENECIENTE A LA MANZANA CINCUENTA Y UNO, CUARTEL TRECE



H. Veracruz, Ver., a 27 de enero de 2026.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/001/2026.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en callejón 21 de marzo No. 1026, fracción del Lote 22, Manzana 51 en la colonia Ricardo Flores Magón en el Municipio de Veracruz, Ver.

DE LA COLONIA FLORES MAGÓN DE LA CIUDAD DE VERACRUZ...”, 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 callejón 21 de marzo No. 1026 Ricardo Flores Magón.

CUARTO. Que presenta copia simple de licencia de uso de suelo con folio DOPDU/SDDU/OT/US/1945/2024 de fecha 24 de septiembre 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 DEPARTAMENTOS 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. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcción autorizados con folio CURB/1615/2024 de fecha 26 de noviembre de 2024 con vigencia de un año, expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., del predio ubicado en callejón 21 de marzo No. 1026, fracción del lote 22 de la Manzana 51 entre Juan Enríquez y Alació Pérez en la colonia Ricardo Flores Magón en el Municipio de Veracruz, Ver., destinado a 2 departamentos en condominio, planta baja y un nivel, con una superficie total de construcción autorizada de 170.04 m2.

SEXTO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio A-3907/24 de fecha 09 de febrero 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 callejón 21 de marzo, fracción del L-22, de la manzana 51 en la colonia Ricardo Flores Magón, con número 1026.

SÉPTIMO. Que presenta original de la memoria descriptiva de la construcción de 2 departamentos, en régimen en condominio, del inmueble ubicado en callejón 21 de marzo, No. 1026; fracción del L-22, Manzana No. 51, colonia Ricardo Flores Magón en el municipio de Veracruz, Ver., avalada y revisada por perito responsable el ingeniero civil Osvaldo Martínez Mendoza, con cédula profesional 4155055 y registro municipal PRO-MXMO-046-11, 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 ubicado en callejón 21 de marzo, No. 1026; fracción del L-22, Manzana No. 51, colonia Ricardo Flores Magón en el municipio de Veracruz, Ver., firmado por los CC. Angela Josefina Lázaro Martínez y Vicente Arévalo Mendoza, como propietarios del inmueble que nos ocupa y que



H. Veracruz, Ver., a 27 de enero de 2026.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/001/2026.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en callejón 21 de marzo No. 1026, fracción del Lote 22, Manzana 51 en la colonia Ricardo Flores Magón en el Municipio de Veracruz, Ver.

contiene el conjunto de normas de observancia obligatoria para los condóminos y poseedores de un condominio.

NOVENO. Que presenta original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por el perito responsable el ingeniero Osvaldo Martínez Mendoza, con cédula profesional 4155055 y registro municipal PRO-MXMO- [REDACTED] certificada ante el licenciado Ivan Ramos Mange, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la [REDACTED] demarcación notarial de Veracruz, quedando asentando bajo el número [REDACTED], Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED]

DÉCIMO. Que presenta original de avalúo de la construcción del inmueble ubicado en callejón 21 de marzo No. 1026, fracción del lote 22, manzana 51 en la colonia Ricardo Flores Magón, elaborada por el C. Hiram Córdova Gamboa, con cédula profesional 09070892, con especialidad en valuación inmobiliaria e industrial.

UNDÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 4931-00806-7 de fecha 1 de diciembre de 2025, emitida por Aseguradora ASERTA, S.A. DE C.V., con línea de validación A1658UPO526, por un importe de \$215,600.00 (DOSCIENTOS QUINCE MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), relativo a la constitución de régimen de propiedad en condominio del inmueble ubicado en callejón 21 de marzo, número 1026, fracción lote 22 de la manzana 51 en la colonia Ricardo Flores Magón en el municipio de Veracruz, Ver.

DUODÉCIMO. Que presenta copia simple de identificación de la señora Angela Josefina Lázaro Martínez con número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOTERCERO. Que presenta copia de identificación oficial del señor Vicente Arévalo Mendoza con número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOCUARTO. Que presenta original de carta poder, de fecha 28 de noviembre de 2025, a nombre de la C. Marisol Castillo Sánchez, en donde se le otorga poder amplio y bastante para que realice a nombre y representación de la C. Angela Josefina Lázaro Martínez, los pagos y los trámites correspondiente para la obtención de la autorización del régimen de propiedad en condómino del inmueble ubicado en callejón 21 de marzo No. 1026, fracción del lote 22, manzana 51 en la colonia Ricardo Flores Magón.

DECIMOQUINTO. Que presenta copia simple de identificación oficial de la señora Marisol Castillo Sánchez con número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOSEXTO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20260126/027/00047 de fecha 26 de enero de 2026.

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.



H. Veracruz, Ver., a 27 de enero de 2026.
 Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/001/2026.
 Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en callejón 21 de marzo No. 1026, fracción del Lote 22, Manzana 51 en la colonia Ricardo Flores Magón en el Municipio de Veracruz, Ver.

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

[Handwritten Signature]

MTRA. ANA ISABEL MARTÍNEZ TORRES
DIRECTORA DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
AUTORIZÓ

[Handwritten Signature]

MTRO. ORLANDO MARTÍNEZ HERNÁNDEZ
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO
VoBo.

[Handwritten Signature]

ARQ. JOSÉ MIGUEL MÉNDEZ MÉNDEZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS
ELABORÓ



FOLIO CTL No. FRACC-001/27
 C.c.p.- Archivo/Minuta
 AIMT/OMH/JMMM/JS GG