





# OP52: CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

El inicio de este trámite no garantiza una respuesta favorable y depende del cumplimiento de los requisitos solicitados.

 <p><b>Dependencia que autoriza el trámite</b></p> <p>Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano</p>	 <p><b>¿Tipo de documento a obtener?</b></p> <p>Constitución del Régimen en Condominio</p>	 <p><b>¿Tiene costo?</b></p> <p>0.04 - 0.30 UMA + 15% adicional</p>	 <p><b>Tiempo de respuesta</b></p> <p>8 Día(s) hábil(es) Vigencia: 365 Día(s) natural(es)</p>
--	---	---	--

## ¿QUÉ ES?

Es el trámite que se da en las construcciones en que los pisos, departamentos, viviendas, locales, terrenos o naves que constituyan un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente por distintos propietarios y tengas salida propia a un elemento común sobre el cual tengan un derecho de copropiedad o una vía pública.

## ¿EN QUÉ CASOS SE PUEDE SOLICITAR EL TRÁMITE?

Durante el proceso de construcción o en edificaciones terminadas, siempre que cumplan con las normas relativas a la división del suelo, uso, densidad, e intensidad de aprovechamiento y demás normatividad urbana aplicable en sus diferentes modalidades y estructura; podrá autorizarse la constitución de régimen de propiedad en condominios; así como de tipo campestre agropecuario, de abasto, comercio y servicios, industrial o agroindustrial, recreativos y mixtos. Tratándose de condominios familiares sólo se podrán constituir en edificaciones construidas. Deberá de presentar la autorización ante la Dirección de Planeación Catastral.

## ¿DE QUÉ TIPO ES EL TRÁMITE?

Obligación

## ¿QUIÉN PUEDE SOLICITARLO?

Personas físicas  
Personas morales

## ¿CUÁLES SON LAS FORMAS DE PAGO?

Efectivo  
En línea  
Tarjeta bancaria  
Cheque

## ¿QUÉ DOCUMENTOS NECESITO?

<b>Persona Física</b>	<b>Persona moral</b>
-----------------------	----------------------

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Formato Multitrámite</b> con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.</li> </ul>	✓	✓
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Licencia de uso de suelo</b> (Copia).</li> </ul>	✓	✓
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Copia</b> certificada por el Registro Público de la Propiedad, de las escrituras.</li> </ul>	1 copia(s)	1 copia(s)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Certificado</b> de Libertad de Gravamen emitido por el Registro Público de la Propiedad con fecha de expedición no mayor a 3 meses (copia).</li> </ul>	✓	✓
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Recibo de pago predial</b> del año en curso (copia).</li> </ul>	1 copia(s)	1 copia(s)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Licencia</b> de Construcción emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano (copia).</li> </ul>	✓	✓
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Alineamiento y número oficial</b> emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano (copia).</li> </ul>	1 copia(s)	1 copia(s)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Planos arquitectónicos</b> impresos, autorizados por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano que incluyan instalaciones hidráulica, sanitaria y eléctrica y doblados a tamaño carta.</li> </ul>	✓	✓
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Documento</b> que contenga la Memoria Descriptiva del Condominio que contendrá los croquis del condominio, así como de áreas privativas y comunes, cuadro de indivisos y firmada por Perito Responsable de Obra.</li> </ul>	2 copia(s)	2 copia(s)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Documento</b> que contenga el Proyecto del Reglamento de Condominio y Administración (firmado por el propietario o representante legal).</li> </ul>	✓	✓
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>original</b> de la Responsiva sobre la Buena Funcionalidad y Seguridad del Inmueble signada por un Perito Responsable con Cédula Profesional y refrendo en el Municipio, cuya firma deberá ser Certificada por Notario Público.</li> </ul>	✓	✓
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Fotografías</b> del inmueble de las áreas de uso común, fachadas e interiores, pegadas o impresas en hojas blancas tamaño carta.</li> </ul>	1 copia(s)	1 copia(s)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Documento</b> que contenga el Avalúo de la Construcción elaborado por un Perito Valuador con Cédula Profesional correspondiente.</li> </ul>	✓	✓
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Fianza</b> de Garantía (misma que se pondrá a disposición del solicitante una vez concluido su propósito) (original y copia).</li> </ul>	✓	✓
	2 copia(s)	2 copia(s)

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Recibo de pago municipal</b> por concepto de Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio (copia).</li> </ul>	✓	✓
	1 copia(s)	1 copia(s)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Autorización</b> del Traslado de Dominio (solo fraccionamientos) (copia).</li> </ul>	✓	✓
	1 copia(s)	1 copia(s)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Acta constitutiva</b> de la Empresa (y sus modificaciones) (copia).</li> </ul>		✓
		1 copia(s)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Poder Notarial</b> del solicitante para le realización del trámite con su Identificación Oficial (copia).</li> </ul>		✓
		1 copia(s)

\*El número de copias solo aplica para trámites que se realizan de manera presencial

### ÁREA QUE AUTORIZA EL TRÁMITE

Coordinación de Fraccionamientos

### OFICINA EN DONDE SE REALIZA EL TRÁMITE

Coordinación de Fraccionamientos

### CONSULTAS

#### **Responsable**

Arq. José Miguel Méndez Méndez - Coordinador de Fraccionamientos

#### **Domicilio**

Calle Juan de Grijalva No. 34, Fracc. Reforma, 91919 Veracruz, Ver.

#### **Horario de atención al usuario**

09:00 hrs - 14:00 hrs

#### **Teléfonos**

(229) 200-2250 ext. 1020

#### **Correo**

fraccionamientos@veracruzmunicipio.gob.mx

### UBICACIÓN DE LA OFICINA

Calle Juan de Grijalva No. 34, Fracc. Reforma, 91919 Veracruz, Ver.

### HORARIO DE ATENCIÓN AL USUARIO

De 08:30 am a 14:00 pm

### TELÉFONOS

(229) 200-2250 ext. 1020

### QUEJAS

#### **Responsable**

Mtra. Griselda Adahí Gil Marín - Titular del Órgano de Control Interno del H. Ayuntamiento de Veracruz

#### **Domicilio**

Palacio Municipal, primer piso del anexo, Calle Zaragoza s/n, colonia Centro, C.P. 91700

#### **Horario de atención al usuario**

09:00 hrs - 16:00 hrs

#### **Teléfonos**

(229) 200-2062 ext. 1271

#### **Correo**

contralora@veracruzmunicipio.gob.mx

## **FUNDAMENTO JURÍDICO**

Artículos 2, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13 y 21, de la Ley 541 que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz. Artículos 132, 133, 134 y 135, del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda. Artículo y 206 fracción III inciso h, del Código Hacendario para el Municipio de Veracruz.

## **CRITERIOS DE RESOLUCIÓN**

Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, terrenos o naves de que conste un inmueble o que hubieran sido construidos en un predio con partes de uso común, sean susceptibles de adjudicarse a distintos propietarios; Cuando el propietario de un inmueble lo divida en diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, terrenos o naves, para enajenarlos a distintas personas y deje uno o varios elementos de uso y propiedad común indivisible; Cuando se establezca por disposición testamentaria, siempre que se ajuste a las normas de desarrollo urbano aplicables; Cuando se subdivida una copropiedad en dos o más unidades de propiedad exclusiva, que compartan en copropiedad bienes y áreas comunes; Cuando el inmueble construido en un lote familiar se divida en dos o más unidades de propiedad exclusiva y compartan en copropiedad bienes y áreas comunes; o Los propietarios de inmuebles con frente a vía pública obtengan la concesión para su uso exclusivo de las vías públicas. El pago de derechos es variable conforme a lo siguiente: SECTOR VECES UMA DESGLOSE TOTAL UNIDAD Residencial 0.196 UMA 0.196 x 117.31 \$22.99 M2 Medio 0.171UMA 0.171 x 117.31 \$20.06 M2 Interés Social 0.052UMA 0.052 x 117.31 \$ 6.10 M2 Popular 0.042UMA 0.042 x 117.31 \$ 4.93 M2 Comercial 0.297UMA 0.297 x 117.31 \$34.84 M2 Industrial 0.297UMA 0.297 x 117.31 \$34.84 M2 Agropecuario 0.105UMA 0.105 x 117.31 \$12.32 M2 De Servicio 0.105UMA 0.105 x 117.31 \$12.32 M2 Más el 15% adicional de acuerdo con el artículo 172, fracción III del Código Hacendario para el Municipio de Veracruz.

## **DERECHO DEL USUARIO ANTE LA FALTA DE RESPUESTA**

Negativa ficta

## **FORMATO(S) CORRESPONDIENTE AUTORIZADO**

Formato Multitrámite

## **¿QUÉ EFECTOS TENDRÍA LA ELIMINACIÓN DEL TRÁMITE?**

Los inmuebles que estructuralmente no son independientes y que cuenten con salida propia, o que cuenten con un elemento en común no podrían ser aprovechados por distintos propietarios.

## **INFORMACION PARA TRÁMITES Y EMPRESARIALES**

## **TAMAÑO DE LA EMPRESA**

Micro  
Pequeña  
Mediana  
Grande

## **ACTIVIDAD EMPRESARIAL SUJETA A ESTE TRÁMITE**

Industrial  
Comercial  
Servicios

## **DOCUMENTOS ADJUNTOS**

*OP52 Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio 2026-03-24 152314.jpg*  
*MULTITRAMITE 2026-2029 2026-03-25 130747.jpg*

## **FECHA DE ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN**

2026-03-31 12:28:54

## **RESPONSABLE DE LA INFORMACIÓN**

Mtra. Ana Isabel Martínez Torres - Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano

## **PROPÓSITO**

Operación

## **MOMENTO DE LA APERTURA**

Construcción