

# 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.*

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| <br><b>Dependencia que autoriza el trámite</b><br>Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano | <br><b>¿Tipo de documento a obtener?</b><br>Constitución del Régimen en Condominio | <br><b>¿Tiene costo?</b><br>0.20 - 0.30 UMA<br>+ 15% adicional | <br><b>Tiempo de respuesta</b><br>10 Día(s) hábil(es)<br>Vigencia: 365 Día(s) natural(es) |
|--|---|--|--|

## ¿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  
 Cheque

## ¿QUÉ DOCUMENTOS NECESITO?

|   | Persona Física | Persona moral |
|---|----------------|---------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Formato Multitrámite</b><br/>           con croquis de localización del predio y firmado por propietario y/o representante legal incluyendo copia de identificación oficial.</li> </ul> | ✓              | ✓             |

## ¿QUÉ DOCUMENTOS NECESITO?

|   | Persona Física  | Persona moral   |
|---|-----------------|-----------------|
| • <b>Licencia de uso de suelo</b><br>(Copia).   | ✓<br>1 copia(s) | ✓<br>1 copia(s) |
| • <b>Copia</b><br>certificada por el Registro Público de la Propiedad, de las escrituras.   | ✓<br>1 copia(s) | ✓<br>1 copia(s) |
| • <b>Certificado</b><br>de Libertad de Gravamen emitido por el Registro Público de la Propiedad con fecha de expedición no mayor a 3 meses (copia).   | ✓<br>1 copia(s) | ✓<br>1 copia(s) |
| • <b>Recibo de pago predial</b><br>del año en curso (copia).  | ✓<br>1 copia(s) | ✓<br>1 copia(s) |
| • <b>Licencia</b><br>de Construcción emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano (copia).  | ✓<br>1 copia(s) | ✓<br>1 copia(s) |
| • <b>Alineamiento y número oficial</b><br>emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano (copia).   | ✓<br>1 copia(s) | ✓<br>1 copia(s) |
| • <b>Planos arquitectónicos</b><br>impresos, autorizados por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano que incluyan instalaciones hidráulica, sanitaria y eléctrica y doblados a tamaño carta.                                 | ✓<br>2 copia(s) | ✓<br>2 copia(s) |
| • <b>Documento</b><br>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.                | ✓               | ✓               |
| • <b>Documento</b><br>que contenga el Proyecto del Reglamento de Condominio y Administración (firmado por el propietario o representante legal).  | ✓               | ✓               |
| • <b>original</b><br>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. | ✓<br>1 copia(s) | ✓<br>1 copia(s) |
| • <b>Fotografías</b><br>del inmueble de las áreas de uso común, fachadas e interiores, pegadas o impresas en hojas blancas tamaño carta.  | ✓               | ✓               |
| • <b>Documento</b><br>que contenga el Avalúo de la Construcción elaborado por un Perito Valuador con Cédula Profesional correspondiente.  | ✓               | ✓               |
| • <b>Fianza</b><br>de Garantía (misma que se pondrá a disposición del solicitante una vez concluido su propósito) (original y copia).   | ✓<br>2 copia(s) | ✓<br>2 copia(s) |
| • <b>Recibo de pago municipal</b><br>por concepto de Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio (copia).   | ✓<br>1 copia(s) | ✓<br>1 copia(s) |
| • <b>Autorización</b><br>del Traslado de Dominio (solo fraccionamientos) (copia).   | ✓<br>1 copia(s) | ✓<br>1 copia(s) |
| • <b>Acta constitutiva</b><br>de la Empresa (y sus modificaciones) (copia).   |                 | ✓<br>1 copia(s) |

## ¿QUÉ DOCUMENTOS NECESITO?

|   | Persona Física | Persona moral   |
|---|----------------|-----------------|
| • <b>Poder Notarial</b><br>del solicitante para la realización del trámite con su Identificación Oficial (copia). |                | ✓<br>1 copia(s) |

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

## ÁREA QUE AUTORIZA EL TRÁMITE

Coordinación de Fraccionamiento

## OFICINA EN DONDE SE REALIZA EL TRÁMITE

Coordinación de Fraccionamientos

## UBICACIÓN DE LA OFICINA

Grijalva No. 34 Fraccionamiento Reforma, Veracruz, Ver.

## HORARIO DE ATENCIÓN AL USUARIO

De 09:00 am a 14:00 pm

## TELÉFONOS

(229) 200-2250 ext. 1020

## CONSULTAS

### Responsable

L.A.E. Aníbal Maturano Ramírez - Coordinador de Fraccionamientos

### Domicilio

Grijalva No. 34 Fraccionamiento Reforma, Veracruz, Ver.

### Horario de atención al usuario

09:00 hrs - 14:00 hrs

### Teléfonos

(229) 200-2250 ext. 1020

### Correo

fraccionamientos@veracruzmunicipio.gob.mx

## QUEJAS

### Responsable

C.P. Taurino Caamaño Quitano - Contralor

### Domicilio

Palacio Municipal, primer piso del anexo, Calle Zaragoza s/n, colonia Centro, C.P. 911700

### Horario de atención al usuario

09:00 hrs - 16:00 hrs

### Teléfonos

(229) 200-2062 ext. 1271

### Correo

contralor@veracruzmunicipio.gob.mx

## FUNDAMENTO JURÍDICO

Artículos 2, 4, 6, 7, 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. Artículos 4, 5, 6, 7 y 8, de la Ley 541 que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio, para el Estado de Veracruz. Artículo 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 comparten 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 comparten 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 0.196x113.14 \$22.18 M2 Medio 0.171UMA 0.171x113.14 \$19.35 M2 Interés Social 0.052UMA 0.052x113.14 \$5.88 M2 Popular 0.042UMA 0.042x113.14 \$4.75 M2 Comercial 0.297UMA 0.297x113.14 \$33.60 M2 Industrial 0.297UMA 0.297x1113.14 \$33.60 M2 Agropecuario 0.105UMA 0.105x113.14 \$11.88 M2 De Servicio 0.105UMA 0.105x113.14 \$11.88 M2

## 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

### PROPÓSITO

Operación

### ACTIVIDAD EMPRESARIAL SUJETA A ESTE TRÁMITE

Industrial  
Comercial  
Servicios

### MOMENTO DE LA APERTURA

Construcción

## DOCUMENTOS ADJUNTOS

[formato multitrámite Veracruz 2022-2025 \(1\) 2022-02-15 150015.pdf](#)  
[ANEX 1 MI VERACRUZ 2023 2023-03-14 125641.pdf](#)

## **FECHA DE ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN**

2025-05-30 13:20:56

## **RESPONSABLE DE LA INFORMACIÓN**

Arq. Julio César Torres Sánchez - Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano