



H. Veracruz, Ver., a 22 de enero de 2024. 000181
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/12220024
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 51, lotes 5 al 13, ubicada en Río Lorez, dentro del fraccionamiento Lomas de Río Medio IV, en el Municipio de Veracruz, Ver.

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA SOSA ZAMUDIO, S.A. DE C.V.
ING. JORGE MIGUEL SOSA ZAMUDIO
REPRESENTANTE LEGAL
P R E S E N T E**

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 18 de enero del presente año, donde solicita el trámite de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio del predio ubicado en Río Lorez, de los lotes 5 al 13 de la manzana 51, dentro del fraccionamiento Lomas de Río Medio IV en el Municipio de Veracruz, Ver., signado por el Ingeniero Jorge Miguel Sosa Zamudio, en su carácter de representante legal de la persona moral Constructora e Inmobiliaria Sosa Zamudio, S.A. de C.V., y considerando:

PRIMERO. El predio objeto de la presente, se acredita con copia certificada de escritura a favor de "Constructora e Inmobiliaria Sosa Zamudio" S. A. de C. V., mediante instrumento notarial número [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] pasada ante la fe del Licenciado [REDACTED] titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de esta Demarcación Notarial e inscrita en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [REDACTED] Volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] en el que se hace constar el bien inmueble antes mencionado.

SEGUNDO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen, de fecha 28 de septiembre de 2023 con la descripción del bien lote 5, Manzana 51 ubicado en el fraccionamiento Lomas de Río Medio IV, de esta ciudad de Veracruz, Ver., con superficie de 180 m²; que hace constar que, el inmueble antes descrito a la fecha de emisión de esta autorización reporta gravamen de crédito hipotecario por la suma de \$29,891,160.00, bajo el número [REDACTED] Vol. [REDACTED] Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED]



H. Veracruz, Ver., a 22 de enero de 2024.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/122/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 51, lotes 5 al 13, ubicada en Río Lorez, dentro del fraccionamiento Lomas de Río Medio IV, en el Municipio de Veracruz, Ver.

TERCERO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen, de fecha 28 de septiembre de 2023 con la descripción del bien lote 6, Manzana 51 ubicado en el fraccionamiento Lomas de Río Medio IV, de esta ciudad de Veracruz, Ver., con superficie de 180 m²; que hace constar que, el inmueble antes descrito a la fecha de emisión de esta autorización reporta gravamen de crédito hipotecario por la suma de \$29, 891,160.00, bajo el número [REDACTED] Vol. [REDACTED] Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED]

CUARTO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen, de fecha 28 de septiembre de 2023 con la descripción del bien lote 7, Manzana 51 ubicado en el fraccionamiento Lomas de Río Medio IV, de esta ciudad de Veracruz, Ver., con superficie de 180 m²; que hace constar que, el inmueble antes descrito a la fecha de emisión de esta autorización reporta gravamen de crédito hipotecario por la suma de \$29, 891,160.00, bajo el número [REDACTED] Vol. [REDACTED] Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED]

QUINTO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen, de fecha 28 de septiembre de 2023 con la descripción del bien lote 8, Manzana 51 ubicado en el fraccionamiento Lomas de Río Medio IV, de esta ciudad de Veracruz, Ver., con superficie de 180 m²; que hace constar que, el inmueble antes descrito a la fecha de emisión de esta autorización reporta gravamen de crédito hipotecario por la suma de \$29, 891,160.00, bajo el número [REDACTED] Vol. [REDACTED] Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED]

SEXTO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen, de fecha 28 de septiembre de 2023 con la descripción del bien lote 9, Manzana 51 ubicado en el fraccionamiento Lomas de Río Medio IV, de esta ciudad de Veracruz, Ver., con superficie de 180 m²; que hace constar que, el inmueble antes descrito a la fecha de emisión de esta autorización reporta gravamen de crédito hipotecario por la suma de \$29, 891,160.00, bajo el número [REDACTED] Vol. [REDACTED] Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED]

SÉPTIMO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen, de fecha 28 de septiembre de 2023 con la descripción del bien lote 10, Manzana 51 ubicado en el fraccionamiento Lomas de Río Medio IV, de esta ciudad de Veracruz, Ver., con superficie de 180 m²; que hace constar que, el inmueble antes descrito a la fecha de emisión de esta autorización reporta gravamen de crédito hipotecario por la suma de \$29, 891,160.00, bajo el número [REDACTED] Vol. [REDACTED] Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED]



H. Veracruz, Ver., a 22 de enero de 2024.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/122/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 51, lotes 5 al 13, ubicada en Río Lorez, dentro del fraccionamiento Lomas de Río Medio IV, en el Municipio de Veracruz, Ver.

OCTAVO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen, de fecha 28 de septiembre de 2023 con la descripción del bien lote 11, Manzana 51 ubicado en el fraccionamiento Lomas de Río Medio IV, de esta ciudad de Veracruz, Ver., con superficie de 180 m²; que hace constar que, el inmueble antes descrito a la fecha de emisión de esta autorización reporta gravamen de crédito hipotecario por la suma de \$29,891,160.00, bajo el número [REDACTED] Vol. [REDACTED] Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED]

NOVENO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen, de fecha 28 de septiembre de 2023 con la descripción del bien lote 12, Manzana 51 ubicado en el fraccionamiento Lomas de Río Medio IV, de esta ciudad de Veracruz, Ver., con superficie de 180 m²; que hace constar que, el inmueble antes descrito a la fecha de emisión de esta autorización reporta gravamen de crédito hipotecario por la suma de \$29,891,160.00, celebrado con Banco Inmobiliario Mexicano, S.A. de C.V., bajo el número [REDACTED] Vol. [REDACTED] Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED]

DÉCIMO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen, de fecha 28 de septiembre de 2023 con la descripción del bien lote 13, Manzana 51 ubicado en el fraccionamiento Lomas de Río Medio IV, de esta ciudad de Veracruz, Ver., con superficie de 180 m²; que hace constar que, el inmueble antes descrito a la fecha de emisión de esta autorización reporta gravamen de crédito hipotecario por la suma de \$29,891,160.00, celebrado con Banco Inmobiliario Mexicano, S.A. de C.V., bajo el número [REDACTED] Vol. [REDACTED] Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED]

UNDÉCIMO. Que presenta copia del pago del impuesto predial del presente ejercicio fiscal con cuenta catastral [REDACTED]

DUODÉCIMO. Que presenta copia simple de actualización de uso de suelo con folio cdus1920/11/2006, de fecha 16 de noviembre de 2006, emitida por la entonces Dirección de Planeación y Licencias del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., donde se autoriza específicamente para un desarrollo habitacional de interés social con densidad de 80 viviendas por hectárea, con Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 60% y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 1.0% equivalente a 2 niveles máximos de construcción (planta baja y un nivel).

[Handwritten signature]
DECIMOTERCERO. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcción con número de folio LF/198, de fecha 14 de septiembre de 2023, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., con la ubicación en calle Río Lorez del fraccionamiento Lomas de Río Medio IV, lotes 5 al 13 de



H. Veracruz, Ver., a 22 de enero de 2024.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/122/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 51, lotes 5 al 13, ubicada en Río Lorez, dentro del fraccionamiento Lomas de Río Medio IV, en el Municipio de Veracruz, Ver.

la manzana 51, donde autoriza 54 viviendas distribuidas en 9 módulos séxtuples en planta baja y 2 niveles, 4 cajones de estacionamiento por modulo; con una superficie de construcción total de 2,806.38 m².

DECIMOCUARTO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio 232/23, de fecha 14 de septiembre de 2023, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., con la ubicación en calle Río Lorez del fraccionamiento Lomas de Río Medio IV, lotes 5 al 13 de la manzana 51, con número oficial asignado 57 (1 al 6), 69 (1 al 6), 81 (1 al 6), 93 (1 al 6), 105 (1 al 6), 117 (1 al 6), 129 (1 al 6), 141 (1 al 6) y 153 (1 al 6).

DECIMOQUINTO. Que presenta copia de la memoria descriptiva de los lotes 5 al 13 de la manzana 51, avalada por perito responsable de obra el Ingeniero Arquitecto Ricardo Hernández Aguilar con cédula profesional 477722 y registro municipal PRO-HEAR-039-11, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver. Que contiene los croquis del condominio, así como de las áreas privativas, comunes y cuadro de indivisos, que se asigna con responsabilidad de los propietarios y perito responsable.

DECIMOSEXTO. Que presenta copia del reglamento del condominio y administración firmado por el representante legal, el Ingeniero Jorge Miguel Sosa Zamudio.

DECIMOSÉPTIMO. Que presenta original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad estructural del inmueble signada por el perito responsable, el Ingeniero Arquitecto Ricardo Hernández Aguilar, que se identifica con cédula profesional 477722 y registro municipal PRO-HEAR-039-11, certificada ante el Licenciado [REDACTED] titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la decimoséptima Demarcación Notarial, mediante acta [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED].

DECIMOCTAVO. Que presenta original de avalúo de la construcción elaborado y signado por un profesional valuador, el Ingeniero Ali Giovanni Olivares Torres, con número de cédula de especialidad en valuación número 09276535.

DECIMONOVENO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 2877128 de fecha 12 de diciembre de 2023, emitida por "SOFIMEX, INSTITUCION DE GARANTIAS", S.A., por un importe de \$2'259,443.70 (DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 70/100 M.N.), para responder por los vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones en su caso, a favor del Municipio de Veracruz, Ver.



H. Veracruz, Ver., a 22 de enero de 2024.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/122/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 51, lotes 5 al 13, ubicada en Río Lorez, dentro del fraccionamiento Lomas de Río Medio IV, en el Municipio de Veracruz, Ver.

VIGÉSIMO. Que presenta copia de autorización de enajenación de lotes con número de folio FV/673/07 con fecha 15 de noviembre de 2007, expedido por la entonces Dirección de Planeación y Licencias del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.

VIGÉSIMO PRIMERO. Que presenta copia contrato de sociedad mercantil y poder notarial, para la constitución, organización y funcionamiento de "CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA SOSA ZAMUDIO", S.A. DE C.V., mediante escritura número [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] ante la fe del Licenciado [REDACTED] Notario Adscrito a la Notaría Pública número [REDACTED] de esta Demarcación Notarial; y Poder General ilimitado para actos de administración que le otorgan al C. Jorge Miguel Sosa Zamudio de acuerdo a la cláusula transitoria segunda, de los estatutos del acta constitutiva, inscrita en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [REDACTED] a fojas [REDACTED] a [REDACTED] del Volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED]

VIGÉSIMO SEGUNDO. Que presenta copia simple de la identificación oficial del Representante Legal de Constructora e Inmobiliaria Sosa Zamudio, S.A. de C.V., el Ingeniero Jorge Miguel Sosa Zamudio, emitida por el Instituto Nacional Electoral, con clave de elector [REDACTED]

VIGÉSIMO TERCERO. Que ha cubierto el pago del derecho correspondiente, según recibo número 20240118/22/00038, de fecha 18 de enero de 2024.

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 de la Ley número 541 que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 4 fracción I inciso i), j), s), 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.

Eliminados 00 renglones. Fundamento legal en el artículo 116 de la LGTAIP; Artículo 3 Fracción XXXIII; 11 Fracción VII; 60, 65, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículos 3 Fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia. LGMCD, así como la elaboración de Versiones Públicas en sus Artículos Noveno, Trigésimo Octavo, Trigésimo Noveno emitidos por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concierne a datos personales identificativos (Datos de inscripción en el registro público de la propiedad, Clave catastral, Cédulas Profesionales)



H. Veracruz, Ver., a 22 de enero de 2024.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/122/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 51, lotes 5 al 13, ubicada en Río Lorez, dentro del fraccionamiento Lomas de Río Medio IV, en el Municipio de Veracruz, Ver.

- III. Especificar las vías, bienes, áreas generales de uso común, sus medidas y colindancias, así como los usos y datos que permitan su plena identificación.
- 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.
- V. 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.
- VI. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, sus usos y los datos que permitan su plena identificación.
- VII. 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.
- VIII. Los casos y condiciones en que puede ser modificada la escritura constitutiva.
- IX. 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, apegado a lo dispuesto a la fracción VIII, del artículo 21 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

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

MTRA. MARÍA GUADALUPE HERNÁNDEZ YAÑEZ
COORDINADORA DE FRACCIONAMIENTOS

MTRA. KARLA MENA HERMIDA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

FOLIO STL No. FRCC-088/23
11/12/2023

c.c.p.- Mtra. Karla Mena Hermida, Subdirectora de Desarrollo Urbana. - Presente
c.c.p.- Mtra. María Guadalupe Hernández Yañez. - Coordinadora de Fraccionamientos. - Presente
c.c.p.- Archivo/Minuta
JCTS/KMH/MCRY/jsgg

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

6 de 6