



H. Veracruz, Ver., a 08 de abril de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/132/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 22, lotes 5 al 8, ubicada en Río Olimar, dentro del fraccionamiento Bosques de Río Medio en el Municipio de Veracruz, Ver.

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA SOSA ZAMUDIO, S.A. DE C.V.  
ING. JORGE MIGUEL SOSA ZAMUDIO  
REPRESENTANTE LEGAL DE  
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 08 de abril del presente año, donde solicita el trámite de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio del predio ubicado en Río Olimar lotes 5 al 8 de la manzana 22, dentro del fraccionamiento Bosques de Río Medio 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 simple de la protocolización parcial del oficio DOPDU/SDDU/FRACC/RP/1742/2020 de fecha 25 de noviembre de 2020, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, mediante instrumento notarial número [REDACTED] de fecha [REDACTED] ante la fe del licenciado Joaquín Tiburcio Galicia, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de esta demarcación notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [REDACTED] a fojas [REDACTED] Volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] en el que se hace constar única y exclusivamente las manzanas 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26 y 27 del fraccionamiento Bosques de Río Medio.

SEGUNDO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen de fecha 26 de marzo de 2024 con la descripción del bien ubicado en lote de terreno número 5, manzana 22, perteneciente al fraccionamiento Bosques de Río Medio de esta ciudad de Veracruz, con una superficie de 180.00 m<sup>2</sup>; el bien inmueble antes descrito se encuentra a la fecha de la presente autorización libre de gravamen.

TERCERO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen de fecha 26 de marzo de 2024 con la descripción del bien ubicado en lote de terreno número 6, manzana 22, perteneciente al fraccionamiento Bosques de Río Medio de esta ciudad de



000225

H. Veracruz, Ver., a 08 de abril de 2024.  
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/132/2024.  
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 22, lotes 5 al 8, ubicada en Río Olimar, dentro del fraccionamiento Bosques de Río Medio en el Municipio de Veracruz, Ver.

Veracruz, con una superficie de 180.00 m<sup>2</sup>; el bien inmueble antes descrito se encuentra a la fecha de la presente autorización libre de gravamen.

CUARTO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen de fecha 26 de marzo de 2024 con la descripción del bien ubicado en lote de terreno número 7, manzana 22, perteneciente al fraccionamiento Bosques de Río Medio de esta ciudad de Veracruz, con una superficie de 180.00 m<sup>2</sup>; el bien inmueble antes descrito se encuentra a la fecha de la presente autorización libre de gravamen.

QUINTO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen de fecha 26 de marzo de 2024 con la descripción del bien ubicado en lote de terreno número 8, manzana 22, perteneciente al fraccionamiento Bosques de Río Medio de esta ciudad de Veracruz, con una superficie de 180.00 m<sup>2</sup>; el bien inmueble antes descrito se encuentra a la fecha de la presente autorización libre de gravamen.

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

SÉPTIMO. Que presenta copia de actualización de licencia de uso de suelo con folio CDUS0388/01/15 de fecha 29 de enero de 2015, emitida por el entonces Instituto Municipal de Vivienda de Veracruz, donde se autoriza un uso de suelo habitacional unifamiliar: Desarrollo habitacional de interés social con vivienda edificada y una densidad de hasta 122 viviendas por hectárea, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 70% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 210 equivalente a 3 niveles máximos de construcción (planta baja y dos niveles), y cajones de estacionamiento 0.75 por cada vivienda, de acuerdo al Reglamento de la Ley que Regula a las Construcciones Públicas y Privadas del Estado de Veracruz.

OCTAVO. Que presenta copia de licencia y planos de construcción con número de folio LF/224 de fecha 12 de febrero de 2024 con vigencia de un año, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., con la ubicación en calle Río Olimar del fraccionamiento Bosques de Río Medio lote 5 de la manzana 22, donde se autorizan 6 viviendas distribuidas en 1 módulo séxtuplex, en planta baja y 2 niveles, 4 cajones de estacionamiento por modulo según proyecto ejecutivo; con una superficie de construcción total de 311.82 m<sup>2</sup>.

NOVENO. Que presenta copia de licencia y planos de construcción con número de folio LF/225 de fecha 12 de febrero de 2024 con vigencia de un año, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., con la ubicación en calle Río Olimar del fraccionamiento Bosques de Río Medio lote 6 de la manzana 22, donde se autorizan 6 viviendas distribuidas en 1 módulo séxtuplex, en planta baja y 2 niveles, 4 cajones de estacionamiento por modulo según proyecto ejecutivo; con una superficie de construcción total de 311.82 m<sup>2</sup>.



000226

H. Veracruz, Ver., a 08 de abril de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/132/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 22, lotes 5 al 8, ubicada en Río Olimar, dentro del fraccionamiento Bosques de Río Medio en el Municipio de Veracruz, Ver.

DÉCIMO. Que presenta copia de licencia y planos de construcción con número de folio LF/226 de fecha 12 de febrero de 2024 con vigencia de un año, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., con la ubicación en calle Río Olimar del fraccionamiento Bosques de Río Medio lote 7 de la manzana 22, donde se autorizan 6 viviendas distribuidas en 1 módulo séxtuplex, en planta baja y 2 niveles, 4 cajones de estacionamiento por modulo según proyecto ejecutivo; con una superficie de construcción total de 311.82 m<sup>2</sup>.

UNDÉCIMO. Que presenta copia de licencia y planos de construcción con número de folio LF/227 de fecha 12 de febrero de 2024 con vigencia de un año, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., con la ubicación en calle Río Olimar del fraccionamiento Bosques de Río Medio lote 8 de la manzana 22, donde se autorizan 6 viviendas distribuidas en 1 módulo séxtuplex, en planta baja y 2 niveles, 4 cajones de estacionamiento por modulo según proyecto ejecutivo; con una superficie de construcción total de 311.82 m<sup>2</sup>.

DUODÉCIMO. Que presenta copia del alineamiento y número oficial con número de folio 259/24 de fecha 12 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 calle Río Olimar del fraccionamiento Bosques de Río Medio lote 5 de la manzana 22, con número oficial asignado 563 Interior (1, 2, 3, 4, 5, 6).

DECIMOTERCERO. Que presenta copia del alineamiento y número oficial con número de folio 260/24 de fecha 12 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 calle Río Olimar del fraccionamiento Bosques de Río Medio lote 6 de la manzana 22, con número oficial asignado 575 Interior (1, 2, 3, 4, 5, 6).

DECIMOCUARTO. Que presenta copia del alineamiento y número oficial con número de folio 261/24 de fecha 12 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 calle Río Olimar del fraccionamiento Bosques de Río Medio lote 7 de la manzana 22, con número oficial asignado 587 Interior (1, 2, 3, 4, 5, 6).

DECIMOQUINTO. Que presenta copia del alineamiento y número oficial con número de folio 262/24 de fecha 12 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 calle Río Olimar del fraccionamiento Bosques de Río Medio lote 8 de la manzana 22, con número oficial asignado 599 Interior (1, 2, 3, 4, 5, 6).

DECIMOSEXTO. Que presenta original de la memoria descriptiva de los lotes 5 al 8 de la manzana 22, avalada por perito responsable de obra el ingeniero arquitecto Ricardo



H. Veracruz, Ver., a 08 de abril de 2024.  
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/132/2024.  
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 22, lotes 5 al 8, ubicada en Río Olimar, dentro del fraccionamiento Bosques de Río Medio en el Municipio de Veracruz, Ver.

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 áreas privativas, comunes y cuadro de indivisos, que se asigna con responsabilidad de los propietarios y perito responsable.

DECIMOSÉPTIMO. Que presenta original del reglamento del condominio y administración firmado por el representante legal el ingeniero Jorge Miguel Sosa Zamudio.

DECIMOCTAVO. Que presenta original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad 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 Notario Público número [REDACTED] de esta Demarcación Notarial, Licenciado Joaquín Tiburcio Galicia, mediante acta [REDACTED] de fecha [REDACTED].

DECIMONOVENO. Que presenta copia del 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.

VIGÉSIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 2906025 de fecha 2 de abril de 2024, emitida por "SOFIMEX, INSTITUCION DE GARANTIAS", S.A., por un importe de \$1' 444,003.20 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL TRES PESOS 20/100 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.

VIGÉSIMO PRIMERO. Que presenta copia de autorización de enajenación de lotes con número de folio FV/682/09 de fecha 16 de diciembre de 2009, expedido por la entonces Dirección de Planeación y Licencias del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.

VIGÉSIMO SEGUNDO. 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] ante la fe del licenciado Rafael Zárraga Quirasco, notario adscrito a la Notaría Pública número [REDACTED] de esta Demarcación Notarial; y Poder General para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y aun las especiales que le otorgan al señor Jorge Miguel Sosa Zamudio de acuerdo a la Transitoria segunda, de los estatutos del acta constitutiva, inscrita en forma definitiva en el Registro Público del Comercio bajo el número [REDACTED] Volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED].

VIGÉSIMO TERCERO. Que presenta copia de identificación oficial del representante legal de la Constructora e Inmobiliaria Sosa Zamudio, S.A. de C.V. a nombre de Jorge



000227

H. Veracruz, Ver., a 08 de abril de 2024.  
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/132/2024.  
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 22, lotes 5 al 8, ubicada en Río Olimar, dentro del fraccionamiento Bosques de Río Medio en el Municipio de Veracruz, Ver.

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 ROLLO  
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO  
DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ, VER.



MTRA. MARÍA GUADALUPE HERNÁNDEZ YAÑEZ  
COORDINADORA DE FRACCIONAMIENTOS

FOLIO STL No. TDF-REC-005  
C.c.p.- archivo/minuta.  
JCTS/MGHY/JS GG

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



000227

H. Veracruz, Ver., a 08 de abril de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/132/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 22, lotes 5 al 8, ubicada en Río Olimar, dentro del fraccionamiento Bosques de Río Medio en el Municipio de Veracruz, Ver.

Miguel Sosa Zamudio con número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral.

VIGÉSIMO CUARTO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 2024-0408/05/00012 de fecha 08 de abril 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.
- 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