



H. Veracruz, Ver., a 16 de julio de 2025

Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/CF-RECO-086/2025

Asunto: Se emite Constancia de Cancelación de Fianza del Régimen de Propiedad en Condominio de la Manzana 1 Lote condominal 6 en el fraccionamiento Los Héroes Veracruz.

PROMOTORA SADASI, S.A. DE C.V.
LIC. LILA CORTÉS GUEVARA
REPRESENTANTE LEGAL
PRESENTE

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 que:

En atención a su solicitud multitrámite ingresada por ventanilla única el 16 de julio del presente año, donde solicita el trámite de **Cancelación de Fianza de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** de las viviendas construidas en el condominio "Alvarado" ubicadas en el lote condominal 6 de la manzana 1 dentro del fraccionamiento "Los Héroes Veracruz" en el Municipio de Veracruz, Ver., signado por la licenciada Lila Cortés Guevara, en su carácter de representante legal de la persona moral Promotora Sadasi, S.A. de C.V., y considerando:

PRIMERO. Que presenta copia simple de escrito con número de oficio OF-NO-GESTIVER-26-2025, de fecha 30 de mayo de 2025 y recibido en esta Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., en fecha 03 de junio de 2025, emitido por la Lila Cortés Guevara, en su carácter de representante legal de la persona moral Promotora Sadasi, S.A. de C.V., donde *"...solicita la expedición de cancelación respecto de la fianza número 2166468 con fecha de emisión 08 de agosto de 2019 por un importe de \$9,539,100.00 (NUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CIEN PESOS 00/100 M.N.) en favor del H. Ayuntamiento de Veracruz, respecto de los oficios INMUVI/DPOT/FV/830/17 y DOPDU/SDDU/FRACC/FV/174/2019, en relación al cumplimiento de los vicios ocultos de construcción del condominio Alvarado ubicado en la avenida Los Héroes Veracruz, lote 6 de la manzana 1 en el fraccionamiento Los Héroes Veracruz en el Municipio de Veracruz..."*

SEGUNDO. Que presenta copia simple de la escritura número 67,387 de fecha 4 de septiembre de 2019, pasada ante la fe del licenciado Julio Alejandro Hernández





H. Veracruz, Ver., a 16 de julio de 2025

Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/CF-RECO-086/2025

Asunto: Se emite Constancia de Cancelación de Fianza del Régimen de Propiedad en Condominio de la Manzana 1 Lote condominal 6 en el fraccionamiento Los Héroes Veracruz.

Gallardo, titular de la notaría número veintinueve de la décimo séptima Demarcación Notarial e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 9419 del volumen 472, de la Sección Primera de fecha 2 de octubre de 2019, en donde se hace constar la constitución del régimen de propiedad en condominio mediante oficio número INMUVI/DPOT/REC/421/2017, de fecha 28 de diciembre de 2017, expedido por el Instituto Municipal de Vivienda del H. ayuntamiento de Veracruz, Ver., se autorizó la constitución del régimen de propiedad en condominio denominado "Condominio Alvarado" edificado en el lote 5 de la Manzana 2, en el fraccionamiento Los Héroes Veracruz.

TERCERO. Que presenta copia simple de la garantía expedida mediante póliza de fianza número 2166468 de fecha 8 de agosto de 2019, expedida por SOFIMEX, INSTITUCIÓN DE GARANTÍAS, S.A.; consistente en garantizar el cumplimiento de los vicios ocultos de construcción del condominio Alvarado, con una superficie total de 9,074.25 m², distribuidas en 111 viviendas de las cuales 73 viviendas son prototipo San Arturo con una superficie de 89.35 m² cada una y 38 viviendas prototipo San Miguel con una superficie de 67.15 m² cada una, las cuales se encuentran ubicadas en avenida Los Héroes Veracruz, lote 6 Manzana 1 en el fraccionamiento Los Héroes Veracruz, por un importe de \$9,539,100.00 (NUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CIEN PESOS 00/100 M.N.) y con una línea de validación 0602166468D9O4AM.

CUARTO. Que presenta copia simple del plano arquitectónico con clave (LC_C_ALV-1) que ampara la licencia de construcción LF/443 de fecha 24 de septiembre de 2020 del fraccionamiento Los Héroes Veracruz, que ampara 23 viviendas de 89.35 m², con una superficie total de construcción autorizada de 2,055.05 m².

QUINTO. Que presenta copia simple de la escritura número 67,651 de fecha 22 de noviembre de 2019, pasada ante la fe del licenciado Julio Alejandro Hernández Gallardo, titular de la notaría número veintinueve de la décimo séptima Demarcación Notarial del Estado, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 764, del volumen 39, de la Sección Primera de fecha 27 de enero de 2020, en donde se hace constar la modificación al régimen de propiedad en condominio denominado "Condominio Alvarado", sobre el lote 6 de la manzana 1 del fraccionamiento Los Héroes Veracruz, se encuentran 58 lotes habitacionales, de los cuales 53 son dúplex y 5 unifamiliares, que en su conjunto albergan un total de 111 viviendas, de las cuales 73 son del tipo "San Arturo" de 89.35 m², y 38 son del tipo "San Miguel" de 67.15 m² y una superficie total de terreno de 15,133.72 m² y superficie total construida de 9,917.85 m².

SEXTO. Que presenta copia simple de la escritura número 68,738 de fecha 18 de diciembre de 2020, pasada ante la fe del licenciado Julio Alejandro Hernández Gallardo, titular de la notaría número veintinueve de la décimo séptima



H. Veracruz, Ver., a 16 de julio de 2025

Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/CF-RECO-086/2025

Asunto: Se emite Constancia de Cancelación de Fianza del Régimen de Propiedad en Condominio de la Manzana 1 Lote condominal 6 en el fraccionamiento Los Héroes Veracruz.

Demarcación Notarial del Estado, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 324, del volumen 17, de la Sección Primera de fecha 14 de enero de 2021, en donde se hace constar la segunda modificación al régimen de propiedad en condominio denominado "Condominio Alvarado", sobre el lote 6 de la manzana 1 del fraccionamiento Los Héroes Veracruz, se encuentran 58 lotes habitacionales, de los cuales 53 son dúplex y 5 unifamiliares, que en su conjunto albergan un total de 111 viviendas, de las cuales 73 son del tipo "San Arturo" de 89.35 m², y 38 son del tipo "San Miguel" de 67.15 m² y una superficie total de terreno de 15,133.72 m² y superficie total construida de 9,917.85 m².

SÉPTIMO. Que presenta copia simple de la escritura número 115,177 del Libro 3198 de fecha 23 de febrero de 2017, pasado ante la fe del licenciado Eduardo A. Martínez Urquidi, titular de la Notaría número 56 de la ciudad de México, donde se hace constar el Poder General para Pleitos y Cobranzas y para Actos de Dominio que otorga "Promotora SADASI, S.A. de C.V.", representada para este acto por el contador público Enrique Nahum Vainer Girs, en su carácter de apoderado, a favor de la señorita Lila Cortes Guevara.

OCTAVO. Que presenta copia simple de carta poder de fecha 30 de mayo de 2025, donde la licenciada Lila Cortes Guevara, en su carácter de representante legal de PROMOTORA SADASI S.A. DE C.V., según consta en escritura número 115,177 del Libro 3198 de fecha 23 de febrero de 2017, pasado ante la fe del licenciado Eduardo A. Martínez Urquidi, titular de la Notaría número 56 de la ciudad de México, otorga poder especial, amplio y suficiente para que, conjunta o indistintamente, ingrese, tramite y reciba información y/o documentos relacionados a la "...SOLICITUD DE OFICIO DE CANCELACIÓN DE FIANZA NÚMERO 2166468, EN RELACIÓN A GARANTIZAR EL CAMBIO DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD PARTICULAR A RÉGIMEN EN CONDOMINIO DEL INMUEBLE DESTINADO A CASA DEL CONDOMINIO ALVARADO UBICADO EN LA AVENIDA LOS HÉROES VERACRUZ, LOTE 6 DE LA MANZANA 2 EN EL FRACCIONAMIENTO "LOS HÉROES VERACRUZ" EN EL MUNICIPIO DE VERACRUZ..."

NOVENO. Que presenta copia simple del instrumento notarial 67,968 de fecha 13 de abril de 1994, pasado ante la fe del licenciado Eduardo A. Martínez Urquidi, Notario titular de la Notaría número cincuenta y seis, e inscrito en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 187,307 de fecha 23 de mayo de 1994, en donde se hace constar la constitución de una Sociedad Mercantil Anónima de Capital Variable, que celebran los señores Isaac Vainer Girs y Simon Vainer Zonzenszain y que se denominara "PROMOTORA SADASI", esta denominación irá siempre seguida de las palabras "SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE".





H. Veracruz, Ver., a 16 de julio de 2025

Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/CF-RECO-086/2025

Asunto: Se emite Constancia de Cancelación de Fianza del Régimen de Propiedad en Condominio de la Manzana 1 Lote condominal 6 en el fraccionamiento Los Héroes Veracruz.

DÉCIMO. Que presenta copia de identificación oficial del representante legal de Promotora SADASI, S.A. de C.V. a nombre de la C. Lila Cortes Guevara con número 0536006319661, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

UNDÉCIMO. Que presenta copia de identificación oficial del apoderado de Promotora SADASI, S.A. de C.V. a nombre de la C. Licia Jahaira Cortez Campechano con número 4366096030825, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DUODÉCIMO. Que ha cubierto el pago del derecho correspondiente, según recibo folio número 20250715/30/00017 de fecha 15 de julio de 2025.

Con base a lo anterior, se otorga la presente:

CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN DE CONDOMINIO

Con fundamento y apego al artículo 137 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

Sin otro particular por el momento quedo de Usted.

ATENTAMENTE

ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
AUTORIZÓ



MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO
VoBo

LIC. ANÍBAL MATURANO RAMÍREZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS
ELABORÓ

FOLIO STL No. TDU-CFR-043
C.c.p. archivo/minutario
JCTS/MAAA/AMR/JSGC

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

