



H. Veracruz, Ver., a 28 de julio de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/215/2025.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 24, lotes 10-18, ubicada en Río de la Plata 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 28 de julio del presente año, donde solicita el trámite de **Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** del predio ubicado en Río de la Plata lotes 10 al 18 de la manzana 24, 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 del instrumento notarial número 63,131 de fecha 10 de noviembre de 2023, ante la fe del licenciado Joaquín Tiburcio Galicia, titular de la Notaría Pública número 17 de esta demarcación notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 10,829 a fojas 1 a 138, Volumen 542 de la Sección Primera de fecha 21 de diciembre de 2023, en donde se hace constar "...la protocolización parcial del oficio identificado con el folio DOPDU/SDDU/FRACC/RP/1742/2020 de fecha 25 de noviembre de 2020, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Honorable Ayuntamiento del municipio de Veracruz, estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, relativo a la autorización del proyecto de relotificación puntual del fraccionamiento habitacional de interés social denominado Bosques de Río Medio, ubicado en el municipio de Veracruz, estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, siendo materia del presente instrumento "...ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE de las manzanas identificadas con los números SIETE, OCHO, NUEVE, DIEZ, ONCE, DOCE, TRECE, CATORCE, QUINCE, DIECISÉIS, DIECISIETE, DIECINUEVE, VEINTIUNO, VEINTIDÓS, VEINTICUATRO, VEINTICINCO, VEINTISÉIS Y VEINTISIETE..."

SEGUNDO. Que presenta originales del certificado de libertad de gravamen de fecha 19 de junio de 2025 con la descripción o ubicación de los inmuebles lotes 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17, manzana 24, pertenecientes al fraccionamiento habitacional de interés social denominado Bosques de Río Medio de esta ciudad de Veracruz, con superficie de 180.00 m2 cada uno; los bienes inmuebles antes descritos reportan a la fecha el siguiente gravamen:

000316



H. Veracruz, Ver., a 28 de julio de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/215/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 24, lotes 10-18, ubicada en Río de la Plata dentro del fraccionamiento Bosques de Río Medio en el Municipio de Veracruz, Ver.

"...NOTA # 580.- CONTRATO DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA POR LA SUMA DE \$49,738,000.00 CELEBRADA CON BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, VÉASE # 4200 VOL. 210 SECC. II DEL 11-06-2025 E.R.P..."

TERCERO. Que presenta original del certificado de libertad de gravamen de fecha 19 de junio de 2025 con la descripción o ubicación del inmueble "...LOTE 18, MANZANA 24, PERTENECIENTE AL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO BOSQUES DE RÍO MEDIO DE ESTA CIUDAD DE VERACRUZ, CON SUPERFICIE DE 239.97 M2..."; el bien inmueble antes descrito reporta a la fecha el siguiente gravamen:

"...NOTA # 580.- CONTRATO DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA POR LA SUMA DE \$49,738,000.00 CELEBRADA CON BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, VÉASE # 4200 VOL. 210 SECC. II DEL 11-06-2025 E.R.P..."

CUARTO. Que presenta copia simple 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 del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., 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.

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

SEXTO. Que presenta copia simple de las licencias y planos de construcción autorizados, expedidos con número de folio LF/0549/25, LF/0550/25, LF/0551/25, LF/0552/25, LF/0553/25, LF/0554/25, LF/0555/25, LF/0556/25 y LF/0557/25, de fecha 29 de abril de 2025, con vigencia de un año cada una, emitidas por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., con la ubicación en calle Río de la Plata del fraccionamiento Bosques de Río Medio, lotes 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 18 de la manzana 24, donde se autoriza un total de 54 viviendas distribuidas en (9 módulos séxtuplex en planta baja y 2 niveles), con 4 cajones de estacionamiento por módulo según proyecto ejecutivo; con una superficie total de construcción por módulo de 311.820 m².

SÉPTIMO. Que presenta copias simples de los alineamientos y números oficiales con número de folio 596/25, 597/25, 598/25, 599/25, 600/25, 601/25, 602/25, 603/25 y 604/25, de fecha 21 de abril de 2025, con vigencia de un año cada uno, expedidos por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., "...con ubicación en calle Río de la Plata, tipo de lote séxtuplex, lote 10 con número oficial asignado 606 (INT. 1, 2, 3, 4, 5, 6) + cajones de estacionamiento E908 al E913; lote 11 con número oficial asignado 594 (INT. 1, 2, 3, 4, 5, 6); lote 12 con número oficial asignado 582 (INT. 1, 2, 3, 4, 5, 6); lote 13 con número





000317

H. Veracruz, Ver., a 28 de julio de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/215/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 24, lotes 10-18, ubicada en Río de la Plata dentro del fraccionamiento Bosques de Río Medio en el Municipio de Veracruz, Ver.

oficial asignado 570 (INT. 1, 2, 3, 4, 5, 6); lote 14 con número oficial asignado 558 (INT. 1, 2, 3, 4, 5, 6); lote 15 con número oficial asignado 546 (INT. 1, 2, 3, 4, 5, 6); lote 16 con número oficial asignado 570 (INT. 1, 2, 3, 4, 5, 6); lote 17 con número oficial asignado 522 (INT. 1, 2, 3, 4, 5, 6) y lote 18 con número oficial asignado 510 (INT. 1, 2, 3, 4, 5, 6), cada uno de la manzana 24 en el fraccionamiento Bosques de Río Medio..."

OCTAVO. Que presenta original de las memorias descriptivas de los lotes 10 al 18 de la manzana 24, avaladas 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 contienen los croquis del condominio, así como áreas privativas, comunes y cuadro de indivisos, que se asigna con responsabilidad de los propietarios y perito responsable.

NOVENO. Que presenta original del reglamento del condominio, el cual contiene el conjunto de normas de observancia obligatoria para los condóminos y poseedores "...DEL EDIFICIO HABITACIONAL UBICADO EN LA CALLE RÍO DE LA PLATA DE LA MANZANA 24, DE LA UNIDAD HABITACIONAL BOSQUES DE RÍO MEDIO...", firmado por el C. Jorge Miguel Sosa Zamudio, en su carácter de administrador único de la persona moral Constructora e Inmobiliaria Sosa Zamudio, S.A. de C.V.

DÉCIMO. 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 licenciado Joaquín Tiburcio Galicia, titular de la Notaría Pública número diecisiete de la décimo séptima Demarcación Notarial, mediante acta 67,725 de fecha 25 de junio de 2025.

UNDÉCIMO. Que presenta original de avalúo de la construcción, para el predio ubicado en calle Río de la Plata, lotes 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 18 de la manzana 24 del fraccionamiento Bosques de Río Medio, elaborado por el ingeniero Alí Giovanni Olivares Torres como perito valuador inmobiliario con cédula profesional 09276535.

DUODÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 3050074 de fecha 16 de julio de 2025, emitida por "SOFIMEX, INSTITUCION DE GARANTIAS", S.A., por un importe de \$2,621,150.00 (DOS MILLONES SEISCIENTOS VEINTIÚN MIL CIENTO CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.), con línea de validación 0603050074TAKTB7, para responder por los vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones en su caso, a favor del Municipio de Veracruz, Ver., "...derivadas de las construcciones y edificaciones de 54 viviendas en condominio distribuidas en (9 módulos séxtuplex de 311.82 m2 cada uno) en planta baja y dos niveles, ubicadas en calle Río de la Plata lote 10 al 18 de la manzana 24 en el fraccionamiento Bosques de Río Medio en el municipio de Veracruz, Ver..."





H. Veracruz, Ver., a 28 de julio de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/215/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 24, lotes 10-18, ubicada en Río de la Plata dentro del fraccionamiento Bosques de Río Medio en el Municipio de Veracruz, Ver.

DECIMOTERCERO. Que presenta copia simple de oficio 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.

DECIMOCUARTO. Que presenta copia simple de la escritura número 21,304, de fecha 25 de junio de 2001, pasada ante la fe del licenciado Rafael Zárraga Quirasco, notario adscrito a la Notaría Pública número veintidós de esta Demarcación Notarial e inscrita en forma definitiva en el Registro Público bajo el número 1865 a fojas 1 a 2, del Volumen 27, de la Sección L.I. Com. de fecha 20 de diciembre de 2001, en donde se hace constar, la organización y constitución de una sociedad mercantil que se denomina "Constructora e Inmobiliaria Sosa Zamudio", Sociedad Anónima de Capital Variable y Poder General para actos de administración y dominio a favor del C. Jorge Miguel Sosa Zamudio en su carácter de administrador único.

DECIMOQUINTO. 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 Miguel Sosa Zamudio con número 0585052382611, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOSEXTO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 20250728/57/00002 de fecha 28 de julio de 2025.

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.



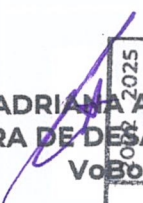
H. Veracruz, Ver., a 28 de julio de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/215/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 24, lotes 10-18, ubicada en Río de la Plata dentro del fraccionamiento Bosques de Río Medio en el Municipio de Veracruz, Ver.

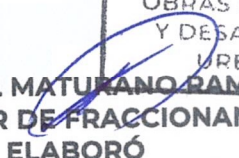
- VI. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, sus usos y los datos que permitan su plena identificación.
- VII. Los datos de identificación de la fianza de garantía, para responder de los vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones, en su caso.
- VIII. Los casos y condiciones 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.
- X. 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
DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ, VER.
AUTORIZÓ


MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO


LIC. ANÍBAL MATURANO RAMÍREZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS
ELABORÓ

