



ING. JORGE MIGUEL SOSA ZAMUDIO
REPRESENTANTE LEGAL DE
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA SOSA ZAMUDIO, S.A. DE C.V.
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, señalándose lo siguiente:

En atención a su solicitud multitrámite ingresada por ventanilla única el 11 de noviembre del presente año, donde solicita el trámite de **Autorización del Proyecto de Relotificación Puntual** de la manzana 19 lote 16 del fraccionamiento de interés social denominado "Bosques de Río Medio", ubicado en el predio rustico denominado Tejería o Río Medio en Santa Fe, en el municipio de Veracruz Ver., signado por el ingeniero Jorge Miguel Sosa Zamudio, en su carácter de administrador único de la persona moral Constructora e Inmobiliaria Sosa Zamudio, S.A. de C.V., y considerando:

PRIMERO. Que presenta escrito de solicitud de fecha 16 de octubre de 2025, 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., donde solicita "... **LA RELOTIFICACIÓN DE LA MANZANA 19 UBICADA EN EL FRACCIONAMIENTO BOSQUES DE RÍO MEDIO, la cual cuenta con una superficie total de 21,028.90 m²...**"

SEGUNDO. Como última modificación al fraccionamiento, presenta copia simple de plano y oficio de autorización de relotificación puntual, con número de oficio DOPDU/SDDU/FRACC/RP/036/2025 de fecha 08 de julio de 2025, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, para las manzanas 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 19 del fraccionamiento Bosques de Río Medio, para un total de 176 lotes y 1,232 viviendas con una superficie total de 50,674.70 m².

TERCERO. Que presenta copia simple de la escritura pública número 63,131 de fecha 10 de noviembre de 2023, pasada ante la fe del licenciado Joaquín Tiburcio Galicia, titular de la Notaría Pública número 17 de esta décimo séptima Demarcación Notarial e inscrita de forma definitiva en el Registro Público del Propiedad bajo el número e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 10829, Volumen 542 de la Sección Primera de fecha 21 de diciembre de 2023, en el que se hace constar "...I. **LA PROTOCOLIZACIÓN PARCIAL DEL OFICIO identificado con el folio DOPDU/SDDU/FRACC/RP/1742/2020** (D, O, P, D, U, diagonal F,R,A,C,C, diagonal R,P, diagonal uno, siete, cuatro, dos, diagonal dos, cero, dos, cero), 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** las manzanas identificadas con los números **SIETE, OCHO, NUEVE, DIEZ, ONCE, DOCE, TRECE,**



H. Veracruz, Ver., a 11 de noviembre de 2025
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RP/038/2025
Asunto: Relotificación Puntual de la Manzana 19
lote 16 del fraccionamiento Bosques de
Río Medio.

**CATORCE, QUINCE, DIECISÉIS, DIECISIETE, DIECINUEVE, VEINTIUNO, VEINTIDÓS,
VEINTICUATRO, VEINTICINCO, VEINTISÉIS Y VEINTISIETE...**

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

QUINTO. Que presenta original de la memoria descriptiva del proyecto de relotificación del fraccionamiento Bosques de Río Medio, de fecha 16 de octubre de 2025, emitido por el ingeniero Jorge Miguel Sosa Zamudio, representante legal de la persona moral Constructora e Inmobiliaria Sosa Zamudio, S.A. de C.V.

SEXTO. Que presenta copia simple de la actualización de licencia de uso de suelo con folio DOPDU/SDDU/OT/US/2388/2025 de fecha 4 de junio de 2025, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, para una superficie de 510,476.826 m², donde se autoriza un Uso Habitacional de interés social con vivienda edificada, con una densidad bruta de hasta 160 viviendas por hectárea, un coeficiente de ocupación del suelo de hasta 70%, y un coeficiente de uso de suelo de 210% equivalente a 3 niveles en predios de 200m² o menos y de 280% equivalente a 4 niveles en predios de 201m² o más; así mismo se autoriza una proporción de 0.75 cajones por vivienda únicamente para los predios con viviendas económicas.

SÉPTIMO. Que presenta escrito de fecha 23 de abril de 2025, emitido por el licenciado Miguel Ángel González Salazar, en su carácter de gerente general de INMOPUENTES, S.A. DE C.V., donde hace constar que "... con esta fecha el desarrollador Constructora e Inmobiliaria Sosa Zamudio, S.A. de C.V., nos notifica la necesidad de relotificar las manzanas 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 19 ubicadas en el fraccionamiento Bosques de Río Medio, las cuales cuentan con una superficie total de 50,674.70 m² actualmente autorizadas mediante oficio No. DOPDU/SDDU/FRACC/RP/1742/2020 como edificaciones tipo Séxtuplex, solicitando la factibilidad de servicios de agua potable, drenaje sanitario y saneamiento para cubrir la demanda de la relotificación con edificios tipo Octuplex..." y del cual se señala 1,232 viviendas, con un índice de hacinamiento de 3.4 hab., dotación/hab/día de 200 litros, un gasto medio diario de 9.69 LPS y un volumen anual requerido de 305,583 m³ y del cual informa que ese organismo cuenta con los volúmenes de extracción necesarios, autorizados por la Comisión Nacional del Agua por lo que es factible la prestación de los servicios solicitados.

OCTAVO. Que presenta copia simple de la escritura número 21,304, de fecha 25 de junio de 2001, ante la fe del licenciado Rafael Zárraga Quirasco, notario adscrito a la Notaría Pública número 22 de esta Demarcación Notarial e inscrita en forma definitiva en el Registro Público del Comercio bajo el número 1,865 a fojas 1 a 2 del Volumen 27 de la Sección L.I. Com. de fecha 20 de diciembre de 2001, en la que se hace constar el contrato de sociedad mercantil y poder notarial, para la constitución, organización y funcionamiento de "Constructora e Inmobiliaria Sosa Zamudio", S.A. de C.V., 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.

NOVENO. 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.

DÉCIMO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 20251110/07/00007 de fecha 10 de noviembre de 2025.

Con base a lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en otorgar la presente:

AUTORIZACIÓN DE RELOTIFICACIÓN PUNTUAL

Con fundamento en los artículos 2 fracción XXVII, 8 fracción I inciso k), 70, 72, 80, 81 de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 167, 168 fracción III, 169, 170, 208, 209 del Reglamento de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 80, 101, 102 y 103 del Reglamento de Desarrollo Urbano.

La presente autorización de relotificación puntual presenta la siguiente información:

CUADRO DE RELOTIFICACIÓN PUNTUAL ANTERIOR OFICIO No. DOPDU/SDDU/FRACC/RP/036/2025 de fecha 08 de julio de 2025

RELACION DE MANZANAS

MANZANA	LOTE UNFAMILIAR	LOTE DUPLEX	LOTE SEXTUPLEX	LOTE OCTUPLEX	LOTE PARA ESTACIONAMIENTO	AREA DE EQUIPAMIENTO	CAJONES PARA ESTACIONAMIENTO	No. DE LOTES	No. DE VIV	AREA DE VIVIENDAS (M2)	AREA VERDE (M2)	AREA PARA ESTACIONAMIENTO (M2)	SUPERFICIE TOTAL
9		1	8	7	1		6	16	106	3 241.35		75.15	3 316.50
10				14				14	112	3 316.50			3 316.50
11				14				14	112	3 316.50			3 316.50
12				14				14	112	3 316.50			3 316.50
13				14				14	112	3 316.50			3 316.50
14				14				14	112	3 316.50			3 316.50
15				14				14	112	3 316.50			3 316.50
16				14				14	112	3 316.50			3 316.50
17				13				13	104	3 113.80			3 113.80
19	16		21	12	1	12 149.97	12	49	238	8 519.21		359.72	21 028.90
TOTAL								176	1,232	38,089.86		434.87	50,674.70

**CUADRO DE RELOTIFICACIÓN PUNTUAL QUE SE AUTORIZA
 EN ESTE ACTO**

RELACION DE MANZANAS										
MANZANA	LOTE UNIFAMILIAR	LOTE DUPLEX	LOTE SEXTUPLEX	LOTE OCTUPLEX	LOTE PARA ESTACIONAMIENTO	AREA DE EQUIPAMIENTO	CALONES PARA ESTACIONAMIENTO	Nº DE LOTES	Nº DE VIV	AREA DE VIVIENDAS (M2)
19	16		21	12	1	17,000.79	12	49	238	8,653.93
							TOTAL	49	238	8,653.93
										118.83
										225.00
										25,998.55
										25,998.55

Cabe aclarar que la presente relotificación NO MODIFICA la cantidad de lotes del fraccionamiento y aumenta la superficie de las áreas de donación al municipio.



Esta autorización no implica la enajenación, asignación o aportación de lotes en forma individualizada hacia terceros, hasta que en tanto no se verifique en coordinación con las autoridades competentes, la correcta ejecución, avance de obra y entrega-recepción parcial o total de las obras de urbanización necesarias para su desarrollo, así como la existencia de vivienda o crédito para su construcción inminente, sujetándose a lo previsto en los artículos 83, 87, 90 y 91 de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

De igual manera se hace de su conocimiento que cualquier acción que realice en el terreno y que no esté contemplada en el proyecto de relotificación aprobado en este acto, sin previa autorización de esta Dirección, estará sujeto a lo previsto en los artículos 94, 95, 96, 97, 98, 99 y 100 de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 236 y 237 del Reglamento de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 104 y 207 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

Esta autorización no permitirá la subdivisión posterior de lotes, y tendrá vigencia de un año contando a partir de su emisión, de conformidad con lo establecido en el artículo 138 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

El presente acto de autoridad se expide en 3 -tres- tantos, resguardándose uno de ellos en el archivo de esta Dirección, así mismo deberá ser transcrito en la escritura e inscribirse íntegramente en los cuerpos de los testimonios de Escritura Pública que se formulen, y exhibirse en original o en copia certificada por esta Autoridad o por Notario Público, ante las Dependencias o Entidades en las que se realicen tramites 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
VoBo

LIC. ANÍBAL MATURANO RAMÍREZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS
ELABORÓ

FOLIO STL No. TDF-ART-010

C.c.p. Lic. Naivi Nichte-Ha Ramírez Tejeda. Directora de Planeación Catastral. Para su conocimiento

C.c.p. Lic. Mónica Elizabeth Villa Corrales. Directora General del Instituto Metropolitano del Agua (IMA). Para su conocimiento

C.c.p. Lic. José Ramón Cardoso. Coordinador de Agua Potable, Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V. Para su conocimiento

C.c.p. archivo/minuta

JCTS/MAAA/AMR/JSGG

Calle Juan de Grijalva No. 34

Fracc. Reforma Veracruz, Ver

229 200 22 49

veracruzmunipio.gob.mx