



H. Veracruz, Ver., a 14 de agosto de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/160/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 24 lotes 32, 33 Y 34, ubicados en calle Avión del fraccionamiento Los Torrentes Aeropuerto en el Municipio de Veracruz, Ver.

CONSTRUCTORA ITSA, S.A. DE C.V.
ING. MARIANO FRANCISCO TORRES LLORENTE
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 de Veracruz; 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 13 de agosto del presente año, donde solicita el trámite de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio del predio ubicado en los lotes 32, 33 Y 34 de la manzana 24, dentro del fraccionamiento Los Torrentes Aeropuerto en el Municipio de Veracruz, Ver., signado por el licenciado Enrique Odín Albarrán Loza, en su carácter de apoderado legal de la persona moral Constructora ITSA, S.A. de C.V., y considerando:

PRIMERO. Que presenta copia simple de la protocolización de la autorización de relotificación de la manzana 24, perteneciente al fraccionamiento habitacional de interés social denominado "Los Torrentes Aeropuerto", mediante escritura número [REDACTED] de fecha [REDACTED] pasado ante la fe de la licenciada Patricia Orgaz Domínguez, notaria adscrita en funciones por ausencia de la licenciada Adriana del Carmen Aguirre Zarrabal, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la décimo séptima Demarcación Notarial e inscripto en forma definitiva bajo el número [REDACTED] a fojas [REDACTED] del volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED]

SEGUNDO. Que presenta copia simple del certificado de libertad de gravamen de fecha 10 de julio de 2024 con la descripción o ubicación del inmueble "...Lote de terreno número 32 de la manzana 24 con superficie de 274.4265 m2 del fraccionamiento Los Torrentes Aeropuerto de esta ciudad de Veracruz..." el bien inmueble antes descrito se encuentra a la fecha de la presente autorización libre de gravamen.

TERCERO. Que presenta copia simple del certificado de libertad de gravamen de fecha 10 de julio de 2024 con la descripción o ubicación del inmueble "...Lote de terreno número 33 de la manzana 24 con superficie de 258.9904 m2 del fraccionamiento Los Torrentes

060134



H. Veracruz, Ver., a 14 de agosto de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/160/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 24 lotes 32, 33 Y 34, ubicados en calle Avi6n del fraccionamiento Los Torrentes Aeropuerto en el Municipio de Veracruz, Ver.

Aeropuerto de esta ciudad de Veracruz..." el bien inmueble antes descrito se encuentra a la fecha de la presente autorizaci6n libre de gravamen.

CUARTO. Que presenta copia simple del certificado de libertad de gravamen de fecha 09 de julio de 2024 con la descripci6n o ubicaci6n del inmueble "*...Lote de terreno n6mero 34 de la manzana 24 con superficie de 243.5541 m2 del fraccionamiento Los Torrentes Aeropuerto de esta ciudad de Veracruz...*" el bien inmueble antes descrito se encuentra a la fecha de la presente autorizaci6n libre de gravamen.

QUINTO. Que presenta copia simple de la licencia de uso de suelo con folio DOPDU/SDDU/OT/US/1285/2023 de fecha 24 de noviembre de 2023, emitida por la Direcci6n de Obras P6blicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, donde el uso de suelo autorizado es espec6ficamente para la ocupaci6n de uso habitacional: desarrollo habitacional de inter6s social; con una densidad bruta de 100.45 viviendas por hect6rea (1556 viviendas), con un Coeficiente de Ocupaci6n del Suelo (COS) de hasta 70% y con una Coeficiente de Utilizaci6n de Suelo (CUS) hasta de 350% equivalente a 5 niveles m6ximo de construcci6n (planta baja y cuatro niveles). La densidad neta m6xima ser6 de 201 viviendas por hect6rea.

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

S6PTIMO. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcci6n autorizados, expedidos con n6mero de folio LF/287 de fecha 25 de marzo de 2024 con vigencia de un a6o, emitida por la Direcci6n de Obras P6blicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., con la ubicaci6n en calle Avi6n, lotes 32, 33 y 34 de la manzana 24 dentro del fraccionamiento Los Torrentes Aeropuerto, donde se autorizan 12 viviendas distribuidas en 3 m6dulos cu6druplex de 224.00 m2 cada uno, en planta baja y un nivel.

OCTAVO. Que presenta copia simple del alineamiento y n6mero oficial con n6mero de folio 203/23 de fecha 22 de mayo de 2023 con vigencia de un a6o, emitido por la Direcci6n de Obras P6blicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., con la ubicaci6n en calle Avi6n, lotes 32, 33 y 34 de la manzana 24 dentro del fraccionamiento Los Torrentes Aeropuerto, con n6mero oficial asignado 646, 658 y 670 (Int. A, B, C y D).

NOVENO. Que presenta original de la memoria descriptiva de los lotes 32, 33 y 34 de la manzana 24, avalada por perito responsable de obra el ingeniero Jorge Luis Guerra Torres, con c6dula profesional 3397573 y registro municipal PRO-GUTJ-009-11 expedido por la Direcci6n de Obras P6blicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., que contiene los croquis del condominio, as6 como 6reas privativas, comunes y cuadro de indivisos, que se asigna con responsabilidad de los propietarios y perito responsable.



H. Veracruz, Ver., a 14 de agosto de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/160/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 24 lotes 32, 33 Y 34, ubicados en calle Avión del fraccionamiento Los Torrentes Aeropuerto en el Municipio de Veracruz, Ver.

000135

Loza "... poder tan amplio como en derecho proceda, para que tramite ante el departamento de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H, Ayuntamiento de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, la solicitud de autorización de régimen de propiedad en condominio..."

DECIMOCTAVO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 20240813/11/00010 de fecha 13 de agosto 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, 22 y 23 de la Ley número 541 que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 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.
- 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.
- VI. 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.
- IX. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, sus usos y los datos que permitan su plena identificación.
- X. 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.
- XI. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determinen las respectivas asambleas o el consejo para el mantenimiento, operación y administración del condominio, del conjunto urbano condominal o del condominio concesionado, según corresponda; y



H. Veracruz, Ver., a 14 de agosto de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/160/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 24 lotes 32, 33 Y 34, ubicados en calle Aviación del fraccionamiento Los Torrentes Aeropuerto en el Municipio de Veracruz, Ver.

DÉCIMO. Que presenta original del reglamento del condominio y administración firmado por el señor Jorge Luis Guerra Torres, en su carácter de perito de Constructora ITSA, S.A. de C.V.

UNDÉCIMO. Que presenta original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por el perito responsable el ingeniero Jorge Luis Guerra Torres, con cédula profesional 3397573, certificada ante la licenciada Adriana del Carmen Aguirre Zarrabal, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de esta [REDACTED] demarcación notarial, mediante acta número [REDACTED] Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED]

DUODÉCIMO. Que presenta original de avalúo de la construcción elaborado por el maestro licenciado Enrique Odín Albarrán Loza como perito valuador inmobiliario con cédula profesional 09-60-31-05.

DECIMOTERCERO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 2535848-0000 de fecha 7 de agosto de 2024, emitida por Liberty Fianzas S.A. de C.V., por un importe de \$356,400.00 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 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.

DECIMOCUARTO. Que presenta copia de autorización de enajenación de lotes con número de folio DOPDU/SDDU/FRACC/TD/050/2024 de fecha 05 de enero de 2024, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.

DECIMOQUINTO. Que presenta copia simple del contrato de sociedad mercantil, para la constitución, organización y funcionamiento y poder general para pleitos para actos de administración y actos de dominio de "Constructora ITSA, S.A. de C.V.", mediante escritura [REDACTED] de fecha [REDACTED] ante la fe del licenciado Juan de Dios Zamora Hernández Jauregui, encargado del despacho de la Notaría Pública número [REDACTED] de esta Demarcación Notarial e inscripto en forma definitiva bajo el número [REDACTED] a fojas [REDACTED] del volumen [REDACTED] del libro [REDACTED] de fecha [REDACTED] en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

DECIMOSEXTO. Que presenta copia de identificación oficial del apoderado legal de Constructora ITSA, S.A. DE C.V., a nombre de Mariano Francisco Torres Llorente con número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOSÉPTIMO. Que presenta escrito original de carta poder de fecha 25 de julio de 2024, donde el señor Mariano Francisco Torres Llorente en su carácter de representante legal de Constructora ITSA, S.A. DE C.V., otorga a favor del señor Enrique Odín Albarrán



H. Veracruz, Ver., a 14 de agosto de 2024.
 Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/160/2024.
 Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 24 lotes 32, 33 Y 34, ubicados en calle Aviación del fraccionamiento Los Torrentes Aeropuerto en el Municipio de Veracruz, Ver.

- XII. Los casos y condiciones en que puede ser modificada la escritura constitutiva.
 XIII. 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, y el general y el de construcción debidamente autorizados.

El presente acto jurídico de autoridad se expide en 2-dos- tantos originales, resguardándose uno de ellos en el archivo de esta Dirección; asimismo el presente deberá ser transcrito en la escritura e inscribirse íntegramente en los cuerpos de los testimonios de escritura pública que en su oportunidad 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 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.

MTRA. MARÍA GUADALUPE HERNÁNDEZ YAÑEZ
 COORDINADORA DE FRACCIONAMIENTOS

FOLIO STL No. TDF-REC-034
 C.c.p.- archivo/minuta.
 JCTS/MGHY/JS GG

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

