



H. Veracruz, Ver., a 29 de noviembre de 2023.  
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/MFU/002/2023.  
Asunto: autorización de monto de fianza de garantía de cumplimiento por obra de urbanización la Mza. 21 del lote 1 al 66; Mza. 24 lote 1 al 37 y Mza. 25 lote 1 al 34 del Fracc. "Los Torrentes Aeropuerto".

**ING. JORGE LUIS GUERRA TORRES**  
**REPRESENTANTE LEGAL**  
**CONSTRUCTORA ITSA, 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 de 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; artículos 1, 4, 8 fracción I inciso k), 84 tercer párrafo, y 89 segundo párrafo de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, artículo 6 del Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz; 4, 136 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 de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, le informo lo siguiente:

En atención a su escrito de fecha 28 de noviembre de 2023, donde solicita la autorización del monto de fianza de garantía de cumplimiento por obras de urbanización para la manzana 21 lote 1 al 66; manzana 24 lote 1 al 37 y manzana 25 lote 1 al 34 con un total de 348 viviendas las cuales se encuentran dentro de la etapa 3A del fraccionamiento "Los Torrentes Aeropuerto" y ampara los siguientes lotes que se describen en la tabla anexa.

De conformidad con los artículos 10 fracción XIII segundo párrafo de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 108, 109 y 110 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver.

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

#### **MONTO DE FIANZA DE GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO POR OBRA DE URBANIZACIÓN**

La presente corresponde al cien por ciento del valor de las obras de urbanización a ejecutar (pavimentación, banquetas, guarniciones e infraestructura necesaria), tomando como base los presupuestos relativos a los proyectos autorizados por las autoridades competentes. Se presenta presupuesto de obra de fecha 20 de noviembre de 2023 avalado por el Perito Responsable de Obra Ingeniero Jorge Luis Guerra Torres de acorde a los proyectos de autorización emitidos mediante oficio número INMUVI/DPOT/CF/009/17 de fecha 03 de



H. Veracruz, Ver., a 29 de noviembre de 2023.  
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/MFU/002/2023.  
Asunto: autorización de monto de fianza de garantía de cumplimiento por obra de urbanización la Mza. 21 del lote 1 al 66; Mza. 24 lote 1 al 37 y Mza. 25 lote 1 al 34 del Fracc. "Los Torrentes Aeropuerto".

enero de 2017, emitido por el entonces Instituto Municipal de Vivienda de Veracruz del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., y con la finalidad de que se lleve a cabo el adecuado cumplimiento y ejecución de las mismas, deberá ser emitida la fianza de garantía por institución mexicana por un monto de **\$10´235, 392.35 (DIEZ MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 35/100 M.N.)**. Esta deberá suscribirse por el solicitante a favor y en satisfacción del MUNICIPIO DE VERACRUZ, VER., y que deberá entregarse en original y dos copias en la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.

Le expreso que la garantía no podrá emitirse por un plazo menor de un año y una vez cumplidas las obligaciones, quien garantiza podrá solicitar la cancelación de la garantía, siendo requisito indispensable la orden por escrito de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.

Declaraciones expresas que deberá contener la fianza:

1. Emitida a favor y en satisfacción de el "MUNICIPIO DE VERACRUZ, VER."
2. Número, fecha, objeto e importe total a garantizar.
3. Nombre y cargo de los representantes y de los interesados en garantizar.
4. Que la fianza se expide de conformidad con el texto íntegro del oficio emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.
5. La afianzadora acepta expresamente someterse al procedimiento de ejecución establecido por los artículos 278, 279, 282 y 283 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas en vigor y estar conforme en que se aplique dicho procedimiento con exclusión de cualquier otro.
6. Que se reconoce la personalidad jurídica del Honorable Ayuntamiento de Veracruz, para hacer efectivas las garantías, independiente del tipo de que se trate.
7. La afianzadora no goza de los derechos de orden y excusión.
8. La presente fianza estará en vigor a partir de la fecha que la calza.
9. En caso de controversia sobre la interpretación de la presente, la afianzadora se somete a la jurisdicción de los tribunales competentes de la ciudad de Veracruz, Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.
10. La garantía de cumplimiento por las obras de urbanización que cubre esta fianza estará vigente hasta el vencimiento del plazo otorgado o cumplimiento de las condicionantes.

Para este trámite el solicitante presentó la siguiente documentación:

1. Multitrámite con croquis de localización y firmado por el Ingeniero Jorge Luis guerra Torres, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada Constructora ITSA, S.A. de C.V.
2. Oficio de solicitud de monto de fianza de urbanización correspondiente a la Manzana 21 lote 1 al 66; Mza. 24 lote 1 al 37 y Mza. 25 lote 1 al 34 con un total de 348 viviendas ubicadas dentro de la etapa 3A del fraccionamiento "Los Torrentes Aeropuerto", de



H. Veracruz, Ver., a 29 de noviembre de 2023.  
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/MFU/002/2023.  
Asunto: autorización de monto de fianza de garantía de cumplimiento por obra de urbanización la Mza. 21 del lote 1 al 66; Mza. 24 lote 1 al 37 y Mza. 25 lote 1 al 34 del Fracc. "Los Torrentes Aeropuerto".

fecha 28 de noviembre de 2023, firmado por el Ingeniero Jorge Luis Guerra Torres, representante legal de Constructora ITSA, S.A. de C.V.

3. Presupuesto de Urbanización de la infraestructura del fraccionamiento "Los Torrentes Aeropuerto" Etapa 3A, Mzas. 21, 24 y 25.
4. Copia de croquis y digital de la ubicación de las áreas a urbanizar señalando la Etapa 3A, Mzas. 21, 24 y 25 dentro del fraccionamiento "Los Torrentes Aeropuerto".
5. Copia de la autorización de la actualización del proyecto de lotificación con número de folio INMUVI/SDDU/DPOT/CF/009/17 de fecha 03 de enero del 2017, emitido por el entonces Instituto Municipal de Vivienda de Veracruz, del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.
6. Copia del Plano de Relotificación autorizado con número de oficio INMUVI/SDDU/DPOT/CF/009/17 de fecha 03 de enero del 2017, emitido por el entonces Instituto Municipal de Vivienda de Veracruz, del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.
7. Copia del instrumento de la Protocolización de la autorización del oficio INMUVI/SDDU/DPOT/CF/009/17.
  - Escritura [REDACTED] del Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED], pasado ante la fe de la [REDACTED], titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de esta Demarcación Notarial e inscrita en forma definitiva bajo el número [REDACTED] Volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
8. Copia de la licencia de uso de suelo con número de oficio DOPDU/SDDU/OT/US/1285/2023 de fecha 24 de noviembre de 2023, emitido por la Dirección de Obras públicas y Desarrollo Urbano, específicamente para el uso habitacional del desarrollo habitacional de interés social; con una densidad bruta de 100.45 viviendas por hectárea (1556 viviendas), con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de hasta el 70% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 350% equivalente a 5 niveles máximo de construcción (planta baja y cuatro niveles). La densidad neta máxima será de 201 viviendas por hectárea.
9. Copia de la modificación de la constitución de la empresa denominada Constructora ITSA, S.A. de C.V., mediante Instrumento Público número [REDACTED], Volumen [REDACTED] de [REDACTED], pasada ante la fe del Notaría Pública número [REDACTED] de esta Demarcación Notarial e inscripto de forma definitiva bajo el número [REDACTED] a fojas [REDACTED] del Volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED], de fecha [REDACTED] en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
10. Copia de poder y mandato general para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración que otorga Constructora ITSA, S.A. de C.V. al [REDACTED] [REDACTED], mediante Instrumento Público [REDACTED] del Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] pasada ante la fe de la Notaría Pública número [REDACTED] de esta Demarcación Notarial e inscripto de forma definitiva bajo el número [REDACTED] a fojas [REDACTED] del Volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED], de fecha [REDACTED] en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio



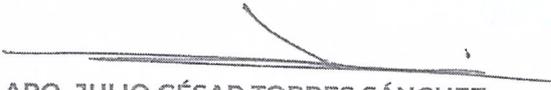
H. Veracruz, Ver., a 29 de noviembre de 2023.  
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/MFU/002/2023.  
Asunto: autorización de monto de fianza de garantía de cumplimiento por obra de urbanización la Mza. 21 del lote 1 al 66; Mza. 24 lote 1 al 37 y Mza. 25 lote 1 al 34 del Fracc. "Los Torrentes Aeropuerto".

11. Identificación oficial del Apoderado Legal el C. Jorge Luis Guerra Torres, emitida por el Instituto Nacional Electoral, con clave de elector [REDACTED] y vigencia hasta el 2033.
12. Anexo:

No. DE MZA	TIPO DE LOTE		TOTAL DE LOTES	TOTAL DE VIVIENDAS	ÁREA DE MANZANA M2
	MULTIFAMILIAR 2 VIVIENDAS	MULTIFAMILIAR 4 VIVIENDAS			
21	66		66	132	9,600.00
24		37	37	148	11,755.10
25	34		34	68	7,504.64
TOTAL			137	348	28,859.74

Sin otro particular por el momento, quedo de Usted.

ATENTAMENTE

  
ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ  
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO



  
MTRA. MARÍA GUADALUPE HERNÁNDEZ YAÑEZ  
COORDINADORA DE FRACCIONAMIENTOS

  
MTRA. KARLA MENA HERMIDA  
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

C.c.p.- Mtra. Karla Mena Hermida, Subdirectora de Desarrollo Urbano.- Para su conocimiento  
C.c.p.- Archivo/Minuta.  
JCTS/KMH/MGHY/jsgg