



H. Veracruz, Ver., a 04 de noviembre de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/176/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 24 lotes condominiales 35 al 37, ubicados en calle Aviación del fraccionamiento Los Torrentes Aeropuerto en el Municipio de Veracruz, Ver.

CONSTRUCTORA ITSA, S.A. DE C.V.
ING. JORGE LUIS GUERRA TORRES
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; 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 31 de octubre del presente año, donde solicita el trámite de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio del predio ubicado en los lotes condominiales 35 al 37 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 retificación de la manzana 24, perteneciente al fraccionamiento habitacional de interés social denominado "Los Torrentes Aeropuerto", mediante escritura número 50,393 de fecha 3 de enero de 2019, 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 23 de la décimo séptima Demarcación Notarial e inscripto en forma definitiva bajo el número 490 a fojas 1 a 13 del volumen 25 de la Sección Primera de fecha 07 de enero de 2019

SEGUNDO. Que presenta original del certificado de libertad de gravamen de fecha 10 de octubre de 2024 con la descripción o ubicación del inmueble "...Lote de 35 con superficie de 228.1179 m2, el lote 36 con superficie de 212.6817 m2, el lote 37 con superficie de 197.2455 m2, todos de la manzana 24 del fraccionamiento "Los Torrentes Aeropuerto", del municipio de Veracruz, Ver...", el bien inmueble antes descrito se encuentra a la fecha de la presente autorización libre de gravamen.

TERCERO. 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 Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz,



H. Veracruz, Ver., a 04 de noviembre de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/176/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 24 lotes condominiales 35 al 37, ubicados en calle Aviación del fraccionamiento Los Torrentes Aeropuerto en el Municipio de Veracruz, Ver.

donde el uso de suelo autorizado es específicamente para la ocupación de uso habitacional: 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 70% y con una 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.

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

QUINTO. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcción autorizados, expedidos con número de folio LF/287 de fecha 25 de marzo de 2024 con vigencia de un año, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., con la ubicación en calle Aviación, lotes condominiales 35, 36 y 37 de la manzana 24 dentro del fraccionamiento Los Torrentes Aeropuerto, donde se autorizan 12 viviendas distribuidas en 3 módulos cuádruplex de 224.00 m² cada uno, en planta baja y un nivel.

SEXTO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio 203/23 de fecha 22 de mayo de 2023 con vigencia de un año, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., con la ubicación en calle Aviación, lotes condominiales 35, 36 y 37 de la manzana 24 dentro del fraccionamiento Los Torrentes Aeropuerto, con número oficial asignado 684, 696 y 708 (Int. A, B, C y D).

SÉPTIMO. Que presenta original de la memoria descriptiva de los lotes condominiales 35, 36 y 37 de la manzana 24, avalada por perito responsable de obra el ingeniero Jorge Luis Guerra Torres, con cédula profesional 3397573 y registro municipal PRO-GUTJ-009-11 expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., que contiene los croquis del condominio, así como áreas privativas, comunes y cuadro de indivisos, que se asigna con responsabilidad de los propietarios y perito responsable.

OCTAVO. 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.

NOVENO. 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 23 de esta decimoséptima demarcación notarial, mediante acta número 55,939, Libro 1546 de fecha 16 de octubre de 2024.



H. Veracruz, Ver., a 04 de noviembre de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/176/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 24 lotes condominales 35 al 37, ubicados en calle Aviación del fraccionamiento Los Torrentes Aeropuerto en el Municipio de Veracruz, Ver.

DÉCIMO. 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.

UNDÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 2548530-0000 de fecha 31 de octubre 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.

DUODÉCIMO. 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.

DECIMOTERCERO. 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 22,668 de fecha 28 de mayo de 1982, ante la fe del licenciado Juan de Dios Zamora Hernández Jauregui, encargado del despacho de la Notaría Pública número cuatro de esta Demarcación Notarial e inscripto en forma definitiva bajo el número 347 a fojas 1 a 7 del volumen 5 del libro 1 de fecha 25 de junio de 1982 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

DECIMOCUARTO. 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 0585063121705, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOQUINTO. Que presenta escrito original de carta poder de fecha 24 de octubre de 2024, donde el señor Jorge Luis Guerra Torres en su carácter de apoderado legal de Constructora ITSA, S.A. DE C.V., otorga a favor del señor Enrique Odín Albarrán Loza "... poder tan amplio como en derecho proceda, para que gestione, obtenga, reciba, atienda, haga todo lo necesario para obtener el Régimen en Condominio de los lotes 35 al 37 de la manzana 24 del fraccionamiento Torrentes Aeropuerto, en Veracruz, Ver., propiedad de mi representada..."

DECIMOSEXTO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 20241031/03/00011 de fecha 31 de octubre de 2024.

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



H. Veracruz, Ver., a 04 de noviembre de 2024.
 Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/176/2024.
 Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 24 lotes condominales 35 al 37, ubicados en calle Aviación del fraccionamiento Los Torrentes Aeropuerto en el Municipio de Veracruz, Ver.

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
- 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



H. Veracruz, Ver., a 04 de noviembre de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/176/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de la manzana 24 lotes condominiales 35 al 37, ubicados en calle Avión del fraccionamiento Los Torrentes Aeropuerto en el Municipio de Veracruz, Ver.

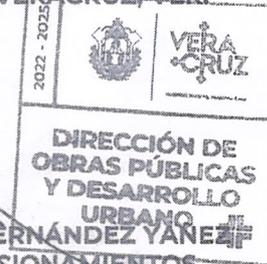
original o en copia certificada por esta autoridad o por Notario Público, ante las dependencias o entidades en las que se realicen trámites posteriores.

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 YANEZ
COORDINADORA DE FRACCIONAMIENTOS



FOLIO STL No. TDF-REC-053
C.c.p.- archivo/minuta.
JCTS/MGHY/JS GG

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

