



H. Veracruz, Ver., a 05 de enero de 2024.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/TD/050/2024.
Asunto: Se autoriza enajenación y/o traslado de dominio de la Mza. 21 lotes 1 al 16 y de la Mza. 24 lotes 32 al 37 del Fracc. Los Torrentes Aeropuerto en el Municipio de Veracruz, Ver.

ING. JORGE LUIS GUERRA TORRES
APODERADO LEGAL
CONSTRUCTORA ITSA, S.A. DE C.V.
PRESENTE.

El que suscribe Arq. Julio Cesar 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; 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 de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, le informo lo siguiente:

En atención a su escrito de fecha 06 de diciembre de 2023, donde solicita autorización de enajenación de la manzana 21 lotes 1 al 16 (tipo dúplex) con una superficie total de 2,352.00 m², y de la manzana 24 lotes del 32 al 37 (tipo cuádruplex) con una superficie de 1,415.00 m², ubicados sobre la calle Avión dentro del fraccionamiento "Los Torrentes Aeropuerto" en el Municipio de Veracruz, Ver., signado por el Ingeniero Jorge Luis Guerra Torres, en su carácter de apoderado legal de Constructora ITSA, S.A. de C.V., y considerando:

PRIMERO. Que el predio objeto de la presente, se acredita con copia simple de la fusión de los terrenos denominados Loma Lila y El Jobo en la Congregación de "Pocitos y Rivera" y "Las Bajadas" para formar una sola unidad topográfica y a su vez la rectificación de superficie del inmueble resultante de la fusión, mediante el instrumento notarial número [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] pasada ante la fe del [REDACTED] titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de [REDACTED] e inscrita en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [REDACTED] a fojas [REDACTED] volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED]

SEGUNDO. Que presenta copia simple de la actualización del proyecto de lotificación con número de folio INMUVI/DPOT/CF/009/17 de fecha 03 de enero



H. Veracruz, Ver., a 05 de enero de 2024.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/TD/050/2024.
Asunto: Se autoriza enajenación y/o traslado de dominio de la Mza. 21 lotes 1 al 16 y de la Mza. 24 lotes 32 al 37 del Fracc. Los Torrentes Aeropuerto en el Municipio de Veracruz, Ver.

del 2017, emitida por el entonces Instituto Municipal de Vivienda de Veracruz, del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.

TERCERO. Que presenta copia simple del instrumento de la protocolización de la actualización del proyecto de lotificación con número de oficio INMUVI/DPOT/CF/009/17.

- Escritura 51,212 del Libro 1412 de fecha 4 de noviembre de 2019, pasado ante la fe de la Licenciada Adriana del Carmen Aguirre Zarrabal, titular de la Notaría Pública número 23 de esta Demarcación Notarial e inscrita en forma definitiva bajo el número 177 Volumen 9 de la Sección Sexta de fecha 6 de noviembre de 2019 en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

CUARTO. Que presenta copia simple del pago del impuesto predial del ejercicio fiscal 2023 con cuenta catastral [REDACTED]

QUINTO. Copia simple de la licencia de uso de suelo exclusivamente para la etapa 3 con superficie de 154,907.9003 m² 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 del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., específicamente para la ocupación de 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.

SEXTO. Que presenta original de la fianza número 2865129, de fecha 07 de diciembre de 2023, emitida por la Afianzadora SOFIMEX, INSTITUCIÓN DE GARANTÍAS, S.A., por un importe de \$10'235,392.35 (DIEZ MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS 35/100 M.N.), para garantizar el cumplimiento y ejecución de las obras de urbanización a ejecutar (pavimentación, banquetas, guarniciones e infraestructura necesarias) a favor del Municipio de Veracruz, Ver., exclusivamente 3A dentro de la etapa 3 autorizada.

SÉPTIMO. Que presenta copia simple de la entrega recepción de la Adenda del Dictamen Técnico Operativo con número DTO-TOAE-2023-07.08 de fecha 8 de

Eliminados 30 renglones. Fundamento legal en el artículo 116 de la LGTAIP; Artículo 3 Fracción XXXIII; 11 Fracción VII; 60, 65, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículos 3 Fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia. LGMCD, así como la elaboración de Versiones Públicas en sus Artículos Noveno, Trigésimo Octavo, Trigésimo Noveno emitidos por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos (Datos de inscripción en el registro público de la propiedad, Clave catastral, datos de la notaría, Credencial de Elector).



VERACRUZ
+CRUZ

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 05 de enero de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/TD/050/2024.

Asunto: Se autoriza enajenación y/o traslado de dominio de la Mza. 21 lotes 1 al 16 y de la Mza. 24 lotes 32 al 37 del Fracc. Los Torrentes Aeropuerto en el Municipio de Veracruz, Ver.

julio de 2023, emitido por el Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento, correspondiente a la etapa 10 del fraccionamiento "Los Torrentes Aeropuerto" Manzana 21, del lote 1 al 16 y Manzana 24, del lote 32 al 37, para un total de 56 viviendas.

OCTAVO. Que presenta copia simple del acta de entrega recepción a la Comisión Federal de Electricidad, con número de folio AE-230144-1M041 de fecha 16 de agosto de 2023, para la obra eléctrica denominada fraccionamiento "Los Torrentes Aeropuerto", calle Aviión Mza. 21 lotes 1 al 16, red de baja tensión del transformador E36 (32 viviendas).

NOVENO. Copia simple 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 fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] pasada ante la fe del Notario titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de [REDACTED] inscripto de forma definitiva bajo el número [REDACTED] a fojas [REDACTED] del volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

DÉCIMO. Que presenta copia simple del poder y mandato general para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración que otorga Constructora ITSA, S.A. de C.V. al [REDACTED] mediante Instrumento Público [REDACTED] del Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] pasada ante la fe del Notario Público número [REDACTED] de [REDACTED] e inscripto de forma definitiva bajo el número [REDACTED] a fojas [REDACTED] del volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

UNDÉCIMO. Que presenta copia simple de la identificación oficial del Apoderado Legal de Constructora ITSA, S.A. de C.V., el Ingeniero Jorge Luis Guerra Torres, emitida por el Instituto Nacional Electoral, con clave de elector [REDACTED]

DUODÉCIMO. Que presenta reporte de visita de inspección con folio RF-0053 de fecha 26 de diciembre de 2023, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., respecto al avance de construcción de viviendas e infraestructura en calle Aviión del fraccionamiento "Los Torrentes Aeropuerto" tercera etapa.

Eliminados 00 renglones. Fundamento legal en el artículo 116 de la LGTAIP; Artículo 3 Fracción XXXIII; 11 Fracción VII; 60, 65, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículos 3 Fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia. LGMCD, así como la elaboración de Versiones Públicas en sus Artículos Noveno, Trigésimo Octavo, Trigésimo Noveno emitidos por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concierne a datos personales identificativos (Datos de inscripción en el registro público de la propiedad, Clave catastral, datos de la notaría, Credencial de Elector).



H. Veracruz, Ver., a 05 de enero de 2024.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/TD/050/2024.
Asunto: Se autoriza enajenación y/o traslado de dominio de la Mza. 21 lotes 1 al 16 y de la Mza. 24 lotes 32 al 37 del Fracc. Los Torrentes Aeropuerto en el Municipio de Veracruz, Ver.

DECIMOTERCERO. Que ha cubierto el pago del derecho correspondiente, según recibo número 20240105/09/00096, de fecha 05 de enero 2024.

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

AUTORIZACIÓN DE ENAJENACIÓN Y/O TRASLADO DE DOMINIO

Con fundamento en los artículos 169, 220, 221 del Reglamento de la Ley 241 de Desarrollo Urbano Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; y 121, 122 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, de los siguientes lotes:

No. DE MZA	TIPO DE LOTE		TOTAL DE LOTES	TOTAL DE VIVIENDAS	SUPERFICIE M2
	MULTIFAMILIAR 2 VIVIENDAS	MULTIFAMILIAR 4 VIVIENDAS			
21	1 AL 16		16	32	2,352.00
24		32 AL 34	6	24	1,415.00
TOTAL			22	56	3,767.00

No omito informar que para celebrar contratos de promesa de compraventa, ejecución de fideicomisos traslativos de dominio o cualquier otro acto jurídico, cuyo objetivo sea la creación de desarrollos habitacionales o fraccionamientos, se requerirá la aprobación de la autoridad competente para obtener la enajenación y/o traslado el dominio parcial de los lotes hasta alcanzar un 90% del total del desarrollo.

No se permitirán posteriores traslados de dominio hasta que se verifique en coordinación con autoridades competentes, la correcta ejecución, avance de obra y entrega-recepción de las obras de urbanización necesarias para su desarrollo, así como la acreditación de donación de las áreas de cesión a favor del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.

Los notarios y demás federatarios públicos exigirán como requisito indispensable para certificar cualquiera de las operaciones señaladas en el

Eliminados 00 renglones. Fundamento legal en el artículo 116 de la LGTAIP; Artículo 3 Fracción XXXIII; 11 Fracción VII; 60, 65, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículos 3 Fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia. LGMCD, así como la elaboración de Versiones Públicas en sus Artículos Noveno, Trigésimo Octavo, Trigésimo Noveno emitidos por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos (Datos de inscripción en el registro público de la propiedad, Clave catastral, datos de la notaría, Credencial de Elector).



VERA CRUZ
NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 05 de enero de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/TD/050/2024.

Asunto: Se autoriza enajenación y/o traslado de dominio de la Mza. 21 lotes 1 al 16 y de la Mza. 24 lotes 32 al 37 del Fracc. Los Torrentes Aeropuerto en el Municipio de Veracruz, Ver.

párrafo anterior, que una vez cumplido con las obligaciones correspondientes, se liberará el 10% restante.

La presente autorización deberá exhibirse en original o en copia certificada por el Notario Público, ante las dependencias en las que se realicen trámites subsecuentes.

Sin otro particular, quedo de Usted.

ATENTAMENTE

ARQ. JULIO CESAR 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. - Presente.
C.c.p.- Mtra. María Guadalupe Hernández Yañez.- Coordinadora de Fraccionamientos.- Presente.
C.c.p.- Archivo/Minuta.
JCTS/KMH/MGHY.

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

