

FIDEICOMISO F/9871
BANCO MONEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
MONEX GRUPO FINANCIERO
(FIDUCIARIO)
PRESENTE

AT'N RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.
(FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B)
ARQ. LUIS CARLOS LÓPEZ JUÁREZ
APODERADO LEGAL
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, le informo que:

De conformidad con el artículo 104 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver., y en atención a su solicitud mediante escrito No. RPV/160/24 de fecha 22 de octubre del 2024, donde solicita **"...inicio de la elaboración del Dictamen Técnico Legal y así lograr la formalización del Convenio Notarial..."** del fraccionamiento denominado "La Querencia II", autorizado mediante oficio número DOPDU/FRACC/LOTI/1677/2024 de fecha 20 de junio de 2024, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano y de acuerdo a la documentación presentada consistente en:

Respecto a la acreditación de la propiedad:

- Escritura pública número 9,085 de fecha 07 de septiembre de 2022, inscrita en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 8536, a fojas 1 a 8 vol. 427 de la sección I de fecha 12 de octubre de 2022 en donde se hace constar el contrato de compraventa a plazos y sin reserva de dominio.
- Escritura pública número 36,385 de fecha 02 de noviembre de 2022, inscrita en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 9409 a fojas 1 a 32 vol.

Recibi Original
27-Nov-2024





471 de la sección I de fecha 16 de noviembre de 2022 en donde se hace constar el contrato de fideicomiso irrevocable de desarrollo y administración de inmuebles con derecho de reversión con número F/9871.

Respecto a la utilización del predio con fines habitacionales:

- Opinión de Factibilidad carta número GMAS-GTEC-CI-22.199 de fecha 21 de septiembre de 2022 emitida por la Coordinación de Ingeniería y la Jefatura de Proyectos y Factibilidades del Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento (G-MAS).
- Opinión de Factibilidad con número de oficio IMA/DST/478/2022 de fecha 26 de septiembre de 2022 emitida por el Titular de la Dirección de Supervisión Técnica del Instituto Metropolitano del Agua (IMA).
- Constancia de no afectación con número de oficio DGPL-ST-GTMSD-SRTDS-SDVR-477-2022 de fecha 14 de octubre 2022 emitida por la Jefatura del Sector Ductos Veracruz de la Dirección General de Petróleos Mexicanos (PEMEX).
- Constancia de no afectación con número de oficio B00.805.08.01.-1062/22 de fecha 20 de octubre de 2022 emitida por la Dirección Técnica de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) perteneciente a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- Constancia de no afectación con número de oficio PEP-DG-SPRN-APV-1868-2022 de fecha 28 de octubre 2022 emitida por la Administración del Activo de Producción Veracruz Región Norte de PEMEX-Exploración y Producción.
- Factibilidad con número de oficio M-DJ060-PLA0184-/2023 de fecha 02 de febrero de 2023 emitida por la Jefatura de Planeación de la Dirección de Distribución Zona de Distribución Veracruz perteneciente a la Comisión Federal de Electricidad (CFE).
- Constancia de no afectación con número 011-2023 de fecha 20 de febrero del 2023 emitida por la Superintendencia zona de Transmisión Veracruz de la Gerencia Regional de Transmisión Oriente.
- Constancia de zonificación con número de oficio DOPDU/SDDU/OT/US/0868/2023 de fecha 21 de febrero de 2023 emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
- Autorización de obra con número 043 (constancia de no afectación) expediente 65-2023 folio 401.3S.17-2023 de fecha 07 de marzo de 2023 emitida por la Dirección del centro del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) perteneciente a la Secretaría de





Cultura.

- Constancia de no afectación con número de oficio SCT-6.29-303-0572 de fecha 21 de marzo de 2023 emitida por la Subdirección de Obras de la Dirección General del Centro de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT).
- Constancia de zonificación con número de oficio DGDUOT/0293/2023 de fecha 05 de abril de 2023 emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Social del Estado.
- Deslinde municipal con número de folio D-0759/23 de fecha 03 de mayo de 2023 con una superficie escriturada de 98,456.190 m², emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
- Constancia de no afectación con número de oficio CENAGAS-UAJ-DEDV/0176/2023 folio 332 de fecha 15 de mayo de 2023 emitida por la Dirección Ejecutiva de Derechos de Vía perteneciente al Centro Nacional de Control del Gas Natural (CENAGAS).
- Anuencia de incorporación vial con número de oficio MU/0145/2023 de fecha 28 de junio de 2023 emitida por la Subdirección de Movilidad Urbana del H. Ayuntamiento de Veracruz.
- Constancia de no afectación con número de oficio M-DJ060-PLA1248-/2023 de fecha 11 de septiembre de 2023 emitida por la Jefatura del Departamento de Planeación Zona Veracruz de la Dirección de Distribución perteneciente a la Comisión Federal de Electricidad (CFE).
- Resolutivo condicionado en materia de impacto ambiental con número de oficio SEDEMA/DCCEA/11058/2023 expediente número IRA/MIA-074/2023, referencia IRA-2094/2023 de fecha 19 de octubre de 2023 emitido por la Dirección de Control de la Contaminación y Evaluación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.
- Dictamen técnico de riesgo por uso de suelo en materia de protección civil con número de oficio SPC/DGPYR/VyR-PI/068/2024 de fecha 01 de abril de 2024 emitido por la Dirección General de Planeación y Regulación perteneciente a Secretaría de Protección Civil del Estado de Veracruz.
- Licencia de uso de suelo -habitacional- con número de oficio DGDUOT/0635/2024 de fecha 03 de mayo de 2024 emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Social del Estado.



- Licencia de uso de suelo con carácter positivo con número de oficio DOPDU/SDDU/OT/US/1705/2024 de fecha 14 de mayo de 2024 emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.

Respecto al desarrollo del fraccionamiento:

- Orden de Publicación con número de oficio DOPDU/SDDU/1401/2024 de fecha 15 de mayo de 2024, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
- Ejemplar de la página 05 del periódico "El Dictamen" de fecha 17 de mayo de 2024, en donde se anunció la orden de publicación del fraccionamiento.
- Ejemplar de la página 6 del periódico "Imagen de Veracruz" de fecha 17 de mayo de 2024, en donde se anunció la orden de publicación del fraccionamiento.
- Oficio con número SAV-ADMVO/003008/2024 de fecha 27 de mayo del 2024 emitido por la Secretaría del H. Ayuntamiento de Veracruz, donde se informa que la orden de publicación con número de oficio DOPDU/SDDU/1401/2024 se publicó 7 días naturales en la tabla de avisos del H. Ayuntamiento.
- Gaceta Oficial del Estado con número 211 tomo CCIX de fecha 27 de mayo de 2024 que contiene la citada publicación emitida por el Órgano del Gobierno del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.
- Oficio y plano de la Constancia Integración vial y ubicación de las áreas de donación con número de oficio DOPDU/FRACC/CIV/1455/2024 de fecha 27 de mayo de 2024, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
- Oficio y plano de autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial con número DOPDU/FRACC/LOTI/1677/2024 de fecha 20 de junio de 2024 emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.
- Escritura número 39,599 de fecha 12 de julio de 2024, inscripto de forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad, bajo el número 6415, fojas 1 a 79 volumen 324 sección primera de fecha 15 de julio del 2024, en donde se hace constar la protocolización de documentos y lotificación con número DOPDU/FRACC/LOTI/1677/2024.
- Oficio y plano de autorización del proyecto de relotificación puntual de las manzanas 5, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 con número DOPDU/FRACC/RP/2638/2024 de fecha 28 de octubre



de 2024 aprobado por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.

- Escritura pública número 40,100 de fecha 30 de octubre de 2024, inscripto de forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad, bajo el número 9963, fojas 1 a 14 volumen 499 sección primera de fecha 08 de noviembre del 2024, en donde se hace constar la protocolización de documentos y la relotificación puntual con número DOPDU/FRACC/RP/2638/2024.

Relativo a los presupuestos para obra de urbanización

- Presupuestos de las obras de urbanización del fraccionamiento relativo a las obras de red de alcantarillado sanitario (encamisado y descargas domiciliarias); pozo profundo y tanque elevado (equipamiento eléctrico del pozo, caseta de cloración, caseta de control, perforación, brocal, estructura de maniobras -losa y columnas-, equipamiento mecánico, automatización y medición del pozo, barda perimetral, pozo profundo y tanque elevado); red de distribución de agua potable; obra eléctrica (media tensión, baja tensión y alumbrado); tanque elevado 186 m³; movimiento de tierra; alcantarillado pluvial (cuneta de proyecto, lavadero, bocas de tormenta, obra de regulación); pavimentos, guarniciones y banquetas.

Asimismo, el solicitante presentó proyectos ejecutivos y memorias descriptivas de diseño de redes de distribución eléctrica, media tensión, baja tensión y alumbrado público; proyecto ejecutivo de la red de distribución de agua potable y alcantarillado sanitario; y memoria de cálculo del tanque elevado) y los proyectos debidamente autorizados referentes a la aprobación de:

- I. Proyecto de electrificación autorizado por la CFE mediante oficio M-DJ060-PLA-1226/2024 de fecha 26 de septiembre de 2024. Al respecto se relacionan los siguientes planos, todos con fecha septiembre de 2024:
 1. MT-01 Plano de media tensión número 1/7.
 2. BT-02 Plano de baja tensión número 2/7.
 3. AL-03 Plano de alumbrado público 3/7.
 4. (DE-01) Plano de detalles de obra eléctrica número 4/7.
 5. (POC-05) Plano de obra civil número 5/7.
 6. (PDC-06) Plano de detalles obra civil número 6/7.
 7. (PD-07) Plano de diagrama unifilar número 7/7.

- II. Red de agua potable y alcantarillado sanitario, proyecto autorizado por el Instituto Metropolitano del Agua (IMA) mediante oficio IMA/DST/379/2024 de fecha 22 de octubre de 2024 y validado por el Grupo Mas (G-MAS) mediante carta número GMAS-





GTEC-CI-24.305 de fecha 16 de octubre de 2024. Al respecto se relacionan los siguientes planos:

Agua potable.

1. AP-01 Red de distribución de agua potable.
2. AP-02 Diseño de cruceros.
3. AP-03 Cajas de operación de válvulas.
4. AP-04 Toma Domiciliaria para vivienda unifamiliar.
5. AP-05 Toma Domiciliaria para edificio séxtuples.
6. PS-01 Servidumbres de paso.

Alcantarillado sanitario.

1. AS-01 Red de alcantarillado sanitario.
2. AS-02 Subcolector sanitario perfil pozos 317-67.
3. AS-03 Detalle de pozos de visita.
4. AS-04 Detalle de descarga domiciliaria.
5. AS-05 Arreglos de descargas y tomas domiciliarias

- III. Proyecto de pozo profundo y tanque elevado para abastecer 786 viviendas, autorizado por el Instituto Metropolitano del Agua mediante oficio IMA/DST/421/2024 de fecha 19 de noviembre de 2024 y validado por el Grupo Mas (G-MAS) mediante carta número GMAS-GTEC-CI-24.330 de fecha 13 de noviembre de 2024. Al respecto se relacionan los siguientes planos:

Pozo profundo

1. BP1-01 Barda perimetral tipo.
2. PC-01 Planta de conjunto pozo-tanque.
3. PZ1-02 Pozo profundo estructura de maniobras.
4. PZ-03 Pozo profundo equipamiento mecánico.
5. PZ-04 Pozo profundo esquema de automatización.
6. PZ-05 Conexión pozo tanque.
7. PZ-06 Caseta de cloración.
8. PZ-07 Caseta de control.
9. PZ-08 Proyecto eléctrico del pozo tanque plano de alimentación de energía y red en baja tensión.
10. PZ-09 Diagrama unifilar, detalle de murete de barras derivadoras y esquema de automatización.
11. PZ-10 Proyecto eléctrico del pozo tanque sistema de tierras.
12. PZ-11 Proyecto eléctrico del pozo sistema de tierras (detalle de aterrizajes).
13. PZ-12 Proyecto eléctrico del pozo tanque detalles eléctricos del transformador.





14. PZ-13 Proyecto eléctrico del pozo tanque detalles eléctricos del banco de ductos y registros.
15. PZ-14 Proyecto eléctrico del pozo detalles eléctricos del banco de ductos y registros para baja tensión.

Tanque elevado

1. TA-01 Tanque elevado arquitectónico.
2. TA-02 Tanque elevado arquitectónico.
3. TA-03 Tanque elevado arquitectónico.
4. TA-04 Fontanería tanque elevado planta.
5. TA-05 Fontanería tanque elevado vista frontal.
6. TA-06 Fontanería tanque elevado arreglos en perfil.
7. TA-07 Plano estructural de cimentación de tanque elevado 186 m3.
8. TA-08 Plano estructural de trabes y columnas de tanque elevado 186 m3
9. TA-09 Plano estructural de losas y muros de concreto del tanque elevado 186 m3.
10. TA-10 Plano estructural de armados de trabes de tanque elevado 186 m3.
11. TA-11 Plano de cortes estructurales de tanque elevado 186 m3.
12. TA-12 Plano cortes estructurales de tanque elevado 186 m3 - escalera fija y fontanería.
13. TA-13 Plano de corte y detalles estructurales de tanque elevado 186 m3 - escalera fija y marina.

Acta de entrega recepción con número de oficio IMA/DST/FRAC/006/2024 correspondiente a los trabajos en la ampliación de la planta de tratamiento de aguas residuales Matacocuite II del municipio de Veracruz, Ver. y planos digitales que forman parte integral de esta acta, mismos que se describen a continuación:

Proyecto de ampliación de la planta de tratamiento Matacocuite II etapa 2 y futuras.

1. AGE-01 Arreglo general ductos eléctricos.
2. DU-01 Diagrama unifilar 140-166 LPS sin lodos.
3. ELE-01 Arreglo eléctrico en caseta de sopladores.
4. ELE-02 Arreglo eléctrico en caseta de sopladores.
5. ELE-03 Arreglo general del sistema de tierra en caseta de sopladores.
6. EST-01 Estructurales de rectores aeróbicos.
7. EST-02 Estructural caja repartidora a sedimentador secundarios.
8. EST-03 Estructurales sedimentos secundarios No. 4.
9. EST-04 Estructurales sedimentos secundarios No. 5.
10. EST-05 Estructural caseta de sopladores.
11. FUN-01 Funcional caseta de sopladores.





- IV. Validación y autorización del proyecto de alumbrado público emitido por la Dirección de Alumbrado Público del H. Ayuntamiento de Veracruz mediante oficio DAP/515/2024 de fecha 20 de agosto de 2024 y planos con número 01/01 de fecha agosto de 2024.

Se expide el presente dictamen, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo de pago con número de folio 20241121/23/00002 de fecha 21 de noviembre de 2024.

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

DICTAMEN TÉCNICO LEGAL

Con fundamento en el artículo 4, fracción I y 104 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, relativo al fraccionamiento de interés social dominado "La Querencia II" ubicado en carretera Valente Díaz-Dos Lomas, fusión de un predio rústico denominado Tejería y Río Medio", ubicado en la congregación Delfino Victoria (antes Santa Fe) y de dos fracciones derivadas de otro predio rústico denominado tejería, Río Medio, congregación pocitos y rivera y las bajadas en el municipio de Veracruz, Estado de Veracruz.

En cuanto a las características del fraccionamiento, con fecha 11 de septiembre de 2024 a solicitud de la persona moral Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., se llevó a cabo la autorización del proyecto de relotificación puntual con número DOPDU/FRACC/RP/2638/2024 relacionado anteriormente, autorización que consta de un total de 475 lotes, donde se desarrollan 776 viviendas distribuidas en 451 lotes habitacionales de los cuales 440 son unifamiliares con una superficie de 38,507.286 m², 11 lotes multifamiliares en condominio con una superficie de 11,365.392 m²; 1 lote comercial con una superficie de 376.717 m²; 1 lote reserva habitacional con una superficie de 1,211.890 m²; 2 son equipamiento urbano con una superficie de 4,115.388 m²; 3 son espacio vendible por el desarrollador (con carácter de equipamiento particular) con una superficie de 3,617.404 m²; 7 son área verde con una superficie de 2,157.422 m²; 1 son para infraestructura (pozo tanque) con una superficie de 832.276 m², 9 son servidumbre de paso 1,300.987 m², además de 34,971.428 m² de vialidad.

El presente Dictamen Técnico Legal tiene la finalidad de dar a conocer las obligaciones que asume el desarrollador y requisitos para dar seguimiento al proceso del fraccionamiento "La Querencia II", quedando sujeto a lo siguiente:

- a) Con fundamento en los artículos 81, 82 y 89 de la Ley número 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 188 y 189 del Reglamento de la Ley número 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave;





92, 104 y 105 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz; a efectuar por cuenta propia las obras de urbanización correspondiente a:

1. Trazo de vialidades.
 2. Las obras de urbanización correspondientes a pavimentos, guarniciones y banquetas, introducción de servicios de infraestructura relativos a las redes de agua potable, drenaje sanitario y pluvial.
 3. Las obras para la introducción de servicios de infraestructura tal como de bombeo, pozo profundo, energía eléctrica, alumbrado público y obras de cabecera, de acuerdo a las especificaciones de los proyectos autorizados.
 4. Las obras de ampliación de la Planta de Tratamiento Matacocuite II de conformidad con el convenio de coordinación y colaboración administrativa institucional, así como el equipamiento de la planta de tratamiento Matacocuite II.
- b) El pago de derecho de conexión de los servicios públicos de las redes municipales ante las autoridades correspondientes.
- c) Presentar en un plazo no mayor a 30 días naturales posteriores a la firma de la autorización en el inicio de obra definitivo como el calendario de obras.
- d) La ejecución de las obras de urbanización será continua, debiéndose efectuar el total de las obras en un plazo no mayor a 24 meses en forma sucesiva a partir de la autorización de inicio de obra definitivo de los trabajos, de acuerdo al artículo 113 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

Considerando lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley número 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, así como los artículos 189 fracción V del Reglamento de la Ley número 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; y 123 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, el fraccionador deberá donar al H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., mediante el procedimiento jurídico aplicable, las superficies correspondientes a 4,115.388 m² de área de equipamiento urbano y 2,157.422 m² de área verde del fraccionamiento "La Querencia II".

Respecto a las garantías previstas en el artículo 109 de la Ley antes citada, y del artículo 108 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, el fraccionador está obligado a otorgar fianza de garantía de cumplimiento a favor del Municipio, considerando el 100% del valor de las obras de urbanización a ejecutar del fraccionamiento "La Querencia II", tomando como base los





presupuestos relativos a los proyectos autorizados por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.

Asimismo, de conformidad con el artículo 118 y 119 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz., el fraccionador deberá otorgar fianzas de garantía a favor de las autoridades competentes por el 10% del monto total de cada una de las obras de urbanización e infraestructura correspondientes, dichas fianzas serán liberadas en el transcurso de los siguientes lapsos:

I.	Red de agua potable y tomas domiciliarias	18 meses
II.	Red de drenaje sanitario y sistema de tratamiento de aguas residuales	36 meses
III.	Red de alcantarillado pluvial	36 meses
IV.	Red energía eléctrica	12 meses
V.	Red de alumbrado público	12 meses
VI.	Pavimentos, guarniciones y banquetas	24 meses
VII.	Mobiliario urbano, señalamiento y nomenclatura	24 meses
VIII.	Jardinería mayor y menor (entrega recepción final)	Al momento

Una vez que el fraccionador entregue al H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., a su entera satisfacción y de esta Dirección las áreas de donación y las obras de urbanización, se otorgará la autorización de traslado de dominio final de lotes de acuerdo con los artículos 87 y 89 de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y de conformidad con los artículos 128, 129 y 130 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz:

El fraccionador estará sujeto a las siguientes normas y obligaciones técnicas:

- 1) El fraccionamiento se considera de tipo interés social con vivienda edificada.
- 2) Conforme al artículo 189 fracción I inciso b) del Reglamento de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, la densidad de construcción permisible se resuelve con carácter positivo en el predio antes descrito específicamente para **"... Uso Habitacional: Desarrollo**





Habitacional de Interés Social con una densidad bruta 97 viviendas por hectárea (equivalente para 950 viviendas ...”.

- 3) Las edificaciones deberán de cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio de Veracruz.
- 4) El proyecto deberá de proporcionar 1 cajón de estacionamiento para vivienda unifamiliar de hasta 120.00 m², 1 cajón de estacionamiento para viviendas multifamiliares de hasta 85 m², y 1 cajón de estacionamiento por cada local comercial y/o de servicios hasta de 30.00 m² integrado a la vivienda, más los correspondientes a la vivienda, con las medidas mínimas de 2.50x5.50m, de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del H. Ayuntamiento de Veracruz.
- 5) La ejecución de las obras de urbanización es continua.
- 6) No se permitirá la permuta o cambio de las áreas de donación.
- 7) En los proyectos de relotificación se permitirá el incremento de densidad de hasta un veinte por ciento sin que sea necesaria la modificación de los proyectos autorizados de las redes de infraestructura.
- 8) En caso de modificación total o puntual de la lotificación originalmente autorizada, de conformidad con el artículo 103 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, no se deberá superar la densidad permitida en la licencia de uso de suelo, para el caso de que ésta implique incremento de densidad mayor al veinte por ciento del total de lotes, se ordenará al interesado el inicio del procedimiento a partir de la obtención de factibilidad de servicios, a efecto de actualizar la referida licencia.
- 9) Colocar en el predio hasta la terminación de la obra un anuncio que señale el uso de suelo autorizado y las modalidades de ocupación permisibles, así como el número de orden de publicación y la fecha en que fue emitido.

Las personas que realicen acciones u omisiones que contravengan las obligaciones, normas y restricciones que se consignan en este documento serán sujetas a lo previsto por los artículos 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 y a lo contenido en los artículos 184 al 190 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, sin perjuicio de la aplicación de las medidas de seguridad que marca el artículo 94 de la misma Ley, procedente en su caso.

Los notarios públicos al expedir las escrituras relativas al traslado de dominio de los lotes, deberán establecer en el cuerpo de las mismas las normas y restricciones a que estarán sujetas la utilización de los lotes. Tal omisión los hace responsables de infracciones a la legislación en la materia en términos de los artículos 87 y 101 de la citada Ley.





NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 21 noviembre de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/DTL/2948/2024.
Asunto: Dictamen Técnico Legal.

Los casos no previstos en este Dictamen serán resueltos por el Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.

Con base en lo expuesto en el presente Dictamen Técnico Legal procederá la celebración del Convenio protocolizado ante Notario Público, previsto en el artículo 105 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

El presente acto de autoridad se expide en 2 (dos) tantos, resguardándose uno de ellos en el archivo de esta Dirección, así mismo, se deberá firmarse el convenio correspondiente el cual será protocolizado ante Notario Público e inscripto en el Registro Público de la Propiedad donde se ubica el inmueble, a fin establecer el compromiso por parte del fraccionador de cumplir con las obligaciones derivadas de la creación del fraccionamiento en comento, respetando las normas técnicas y demás disposiciones contenidas en este dictamen técnico

legal las cuales tendrán que ser transcritas en el mismo.

Sin otro particular por el momento, quedo de Usted.

ATENTAMENTE

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



c.c.p.- Mtra. María Guadalupe Hernández Yañez.- Coordinadora de Fraccionamientos.- Presente
c.c.p.- archivo/minuta
JCTS/MGHY/GMS/VMIR

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

