



Oficio: DOPDU/FRACC/0441/2024

H. Veracruz, Ver., a 13 de enero de 2024.

Asunto: Se emite Constancia de No Afectación relativo a la creación de un fraccionamiento Habitacional de interés social con vivienda edificada a denominarse "Ciudad Natura" 1ª etapa en el Municipio de Veracruz, Ver.

**ARQ. LUIS CARLOS LÓPEZ JUÁREZ
APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA
RUBA DESARROLLOS, 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 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 ingresada de fecha 13 de febrero del presente año, signada por el Arq. Luis Carlos López Juárez en su carácter de apoderado legal de la empresa Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., donde solicita Constancia de No Afectación para el predio resultante de la fusión de los lotes derivados de la fracción de las parcelas 41, 42, 46 y 47 con la parcela 39 del ejido "Valente Díaz", también conocido como predio ubicado sobre camino a Dos Lomas y/o Reserva Territorial RUBA camino a Dos Lomas Municipio de Veracruz, Ver., y considerando:

PRIMERO. Que presenta copia simple de Constancia de No Afectación No. 070-2022, donde se informa: A efecto de determinar la interferencia del proyecto, con la infraestructura eléctrica, personal de esta Zona de Transmisión Veracruz realizó inspección en sitio e informa:

"...Que la poligonal del terreno antes referido hoy traza su trayectoria 2 líneas de 115 kV. Que pasan por estructuras auto soportadas de doble circuito en disposición vertical con un ancho de derecho de vía de 18.50 metros de acuerdo con la especificación" CFE-L1000-10 LT. Veracruz Dos-73490-Tejar (VRD-73490-TJR), LT Veracruz Dos-73390-AEROPUERTO (VRD-73390-ARU), y dos líneas de 230kV. Que pasan por estructuras auto soportadas de doble circuito en disposición vertical con un ancho de derecho de vía de 26 metros de acuerdo con la especificación "CFE-L 1000-1 O LT. Manlio Fabio Altamirano-93790-Jardin (MFA-93790-JDN), LT. Veracruz Dos-93750-Jardín, (VRD-93750-JDN), superficie que conforme al proyecto denominado Reserva Dos Lomas que consiste en la construcción de un fraccionamiento de interés social..."

Recibi Original
Karina Filateo

H. Veracruz, Ver., a 13 de enero de 2024.

Asunto: Se emite Constancia de No Afectación relativo a la creación de un fraccionamiento Habitacional de interés social con vivienda edificada a denominarse "Ciudad Natura" 1ª etapa en el Municipio de Veracruz, Ver.

"...De lo anterior y para cumplir con la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDE, Instalaciones Eléctricas (utilización) así como la especificación CFE-L1000-10 Derecho de Vía, se determina que el proyecto construido respeta y cumple con el derecho de vía de la línea de transmisión citada, no obstante, deberá considerar las siguientes restricciones de índole técnico-operativo respecto al derecho de vía de la estructura eléctrica que traza su trayectoria sobre el predio multicitado:

"...La especificación "CFE-L1000 Derecho de Vía" define el derecho de vía como "una franja de terreno que se ubica a lo largo de cada línea aérea, cuyo eje longitudinal coinciden con el trazo topográfico de la línea, en caso de líneas construidas como tipo lindero, el ancho del derecho de vía se considerará a partir del eje longitudinal del conductor. Hoy su dimensión transversal varía hoy de acuerdo con el tipo de estructuras, con la magnitud y desplazamiento lateral de la flecha y con la tensión de operación. (DOF-NOM-001-SEDE) ..."

De acuerdo con la Especificación CFE-L1000-10, el ancho del Derecho para las dos Líneas de 115 kV de 18.50 metros y el ancho de derecho de vía, para las dos Líneas de 230 kV es de 26 metros, por lo que resulta aplicable lo previsto por el apartado "5.2 Requisitos que deben cumplirse en el Derecho de vía" de la citada Especificación Técnica, que establece:

"...Dentro del área que ocupa el derecho de vía no deben construir obstáculos ni construcciones de ninguna naturaleza, tales como, casas, edificios, casetas, cercas, bardas, enrejados u otro medio que ponga en riesgo la operación confiable de las líneas de transmisión y la seguridad del entorno, y que impida el libre acceso para mantenimiento y/o revisión de las instalaciones de la CFE. Se pueden aceptar vialidades, estacionamientos, áreas verdes y áreas de recreación, hoy debiendo satisfacer los requisitos establecidos en la NOM-001-SEDE) ..."

"...Adicional a lo anterior, la altura mínima que deben guardar los conductores desnudos y cables aislados de líneas aéreas, con respecto al suelo, en áreas de acceso a peatones, carreteras calles y caminos deben ser de 9.00 m para el caso que nos ocupa, (Especificación CPTT-DDLT-001/02 especificación para líneas de Transmisión Aéreas) y (Cap. 9 letra D,) artículos 922-40 al 922-42 de la NOM-001-SEDE) ...".

"...Hoy de acuerdo con lo anteriormente descrito y en apego con el capítulo 9, letra G, artículo 922-73 y 922-74 de la NOM-001 SEDE, la siembra de árboles bajo las líneas existentes deben realizarse con especies cuya altura de crecimiento se pueda mantener sin afectación a su aspecto y sin riesgo para el propio árbol o para la línea existente..."

SEGUNDO. Que presenta copia simple de Constancia de No Afectación con número de folio SCT-6.29-1795 de fecha 06 de junio de 2022, emitida por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, referente a un proyecto de fraccionamiento para vivienda de interés social que se pretende desarrollar en un predio de 37.5 has. En el camino a Dos Lomas, congregación Valente Díaz Morán, donde informa que el predio no se localiza dentro de la red federal a cargo del Centro S.C.T. "Veracruz".

H. Veracruz, Ver., a 13 de enero de 2024.

Asunto: Se emite Constancia de No Afectación relativo a la creación de un fraccionamiento Habitacional de interés social con vivienda edificada a denominarse "Ciudad Natura" 1ª etapa en el Municipio de Veracruz, Ver.

Mediante oficio No. M-DJ060-PLA0907-/2022, de fecha 30 de mayo del 2022, de la Zona de Distribución Veracruz de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), en donde se informa:

"...en dicha pareo no existen instalaciones pertenecientes a la red general de distribución propiedad de esta comisión federal de electricidad. Cabe aclarar que es el documento no ampara las afectaciones a los derechos de vías que pudieran presentarse en otras instalaciones propias o de terceros derivados de las obras necesarias o específicas, para lo cual, deberá de tramitarlas ante la autoridad correspondiente en tiempo y forma..."

TERCERO. Que presenta copia simple de Constancia de No Afectación con número de folio DGPL-ST-GTMSD-SRTDS-SDVR-286-2022 de fecha 10 de junio de 2022, emitida por la Dirección General de Pemex Logística, referente al proyecto para un predio de 37.5 has. en el camino a Dos Lomas sin número, y poder realizar un fraccionamiento de interés social, que se pretende desarrollar en la superficie resultante de la fusión de dos lotes de terreno derivados de la fracción de las parcelas 41, 42, 46 y 47 con la parcela 39, con una superficie de 375, 671.103 m², donde informa que Pemex Logística, Sector Ductos Veracruz, no cuenta con infraestructura dentro del área del proyecto en mención, ni con afectación alguna en la realización de éste.

CUARTO. Que presenta copia simple de Constancia de No Afectación con número de folio B00.805.08.01.-0604/22 de fecha 28 de junio de 2022, emitida por la Comisión Nacional del Agua, referente al proyecto de fraccionamiento para vivienda de interés social, a desarrollarse en la fusión de los lotes de terreno derivados de la fracción de las parcelas 41, 42, 46 y 47 con la parcela 39 del ejido "Valente Díaz" en el municipio de Veracruz, donde informa que no afecta ningún cuerpo de agua de propiedad nacional ni obras de infraestructura hidráulica federal, por lo que en dicho predio no se afectan aguas ni bienes nacionales bajo la administración de la Comisión Nacional del Agua. Además, presentó copia del Título de Concesión No. 843590 que ampara el uso o aprovechamiento de aguas subterráneas y copia del convenio signado entre Ruba Desarrollos, S.A. de C.V. y Grupo Metropolitano de Aguas y Saneamiento S.A.P.I. de C.V., para el equipamiento y operación de la planta de tratamiento Matacoquite II.

QUINTO. Que presenta copia simple de Constancia de No Afectación bajo el número de expediente CENAGAS/UAJ/DEDV/CNA-066/2022 del Centro Nacional de Control del Gas Natural con número de oficio CENAGAS-UAJ-DEDV-DDVOS/0521/2022 de fecha 27 de octubre de 2022, emitido por la Dirección de Derechos de Vía y Ocupación Superficial, referente al predio con una superficie de 375,674.103 m², que abarca el predio, determinando lo siguiente: Que no cruza ningún ducto o instalación propiedad de CENAGAS; informa que se expide la Constancia de No Afectación, únicamente para el polígono que corresponde a la superficie antes mencionada y sus respectivas coordenadas.

H. Veracruz, Ver., a 13 de enero de 2024.

Asunto: Se emite Constancia de No Afectación relativo a la creación de un fraccionamiento Habitacional de interés social con vivienda edificada a denominarse "Ciudad Natura" 1ª etapa en el Municipio de Veracruz, Ver.

SEXTO. Que presenta copia simple de Constancia de No Afectación del Instituto Nacional de Antropología e Historia, con número de oficio 325/2022 de fecha 15 de febrero de 2023, emitida por la Dirección del Centro INAH Veracruz, referente a la factibilidad del proyecto de obra para la construcción de fraccionamiento habitacional de interés social en el predio ubicado en la superficie restante de la fusión de los lotes de terreno derivados de la fracción de las parcelas 41, 42, 46 y 47 con la parcela 39, perteneciente al ejido "Valente Díaz", con una superficie de 375,674.103 m², donde informa que es viable emitir constancia de visto bueno de obra en áreas de monumentos arqueológicos o en que se presume su existencia, toda vez que de acuerdo al dictamen técnico no se pone en peligro el Patrimonio Cultural Arqueológico de la Nación, única y exclusivamente en el áreas cuyas coordenadas y ubicación señala el proyecto.

SÉPTIMO. Que presenta copia simple del Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable, con número de oficio DGDUOT/0984/2023 de fecha 18 de septiembre de 2023, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, donde se otorga la factibilidad positiva del desarrollo.

Con fundamento en el artículo 95 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, y por lo anteriormente expuesto, se otorgar la presente:

CONSTANCIA DE NO AFECTACIÓN

a la infraestructura urbana municipal, vía pública actual y/o futura, ni instalaciones, estructuras subterráneas o aéreas en propiedad o administración del Ayuntamiento de Veracruz, conforme al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Veracruz, Ver., publicado en Gaceta Oficial del Estado, Tomo CCIV, número extraordinario 498 tomo I de fecha 15 de diciembre de 2021 e inscripto de forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 8 a fojas 1 a 246, volumen 1, de la Sección Sexta de fecha 10 de febrero de 2022.

Lo anterior es respecto del predio propiedad de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., identificado con una superficie de 375,674.103 m², ubicado en la fracción de las parcelas 41, 42, 46 y 47 con la parcela 39 del ejido "Valente Díaz" en el Municipio de Veracruz, Ver., amparado por la escritura pública número 35,600 de fecha 20 de mayo de 2022, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Roche Errasquín, Titular de la Notaría Pública Número 30 de la décimo séptima Demarcación Notarial e inscripta en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 4,058 fojas 1 a 140 del volumen 203 de la Sección Primera de fecha 25 de mayo de 2022; en donde se pretende llevar a cabo la construcción de un fraccionamiento habitacional de tipo interés social "Ciudad Natura" (Primera Etapa).

H. Veracruz, Ver., a 13 de enero de 2024.

Asunto: Se emite Constancia de No Afectación relativo a la creación de un fraccionamiento Habitacional de interés social con vivienda edificada a denominarse "Ciudad Natura" 1ª etapa en el Municipio de Veracruz, Ver.

De acuerdo con el capítulo 8 del Dictamen de Desarrollo Urbano Integral Sustentable con número de oficio DGDUOT/0984/2023 de fecha 18 de septiembre de 2023, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial; se ha considerado con base al análisis presentado, que es procedente que sea otorgada la factibilidad positiva.

El presente documento tiene vigencia de un año a partir de su autorización; se expide en 2 (dos) tantos originales, resguardándose uno de ellos en el archivo de esta dirección; asimismo, deberá exhibirse en original o en copia certificada por esta autoridad o notario público, ante las dependencias en las que se requieran realizar trámites subsecuentes.

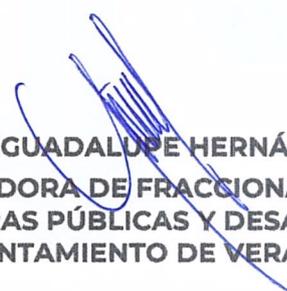
La recepción de este documento funge como notificación del acto otorgado y no implica la autorización de movimientos de tierra y/o inicio de obra; en caso de infringir lo dispuesto, se hará acreedor a las medidas de seguridad y sanciones previstas en su ley y reglamento que le apliquen.

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




MTRA. MARÍA GUADALUPE HERNÁNDEZ YAÑEZ
COORDINADORA DE FRACCIONAMIENTOS
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

FOLIO TDU-CNA-001
13/02/2024

c.c.p.- Mtra. María Guadalupe Hernández Yáñez. - Coordinadora de Fraccionamientos. - Presente
c.c.p.- archivo/minuta
JCTS/MGHY/jsgg

