



H. Veracruz, Ver., a 27 de enero de 2025

Oficio: DOPDU/FRACC/FV/015/2025

Asunto: Se emite Constancia de Avance de Obra de urbanización para la recepción de vialidades, banquetas y guarniciones del circuito Valencia y calles Mallorca, Bilbao, Alcalá e Ibiza dentro del fraccionamiento de interés social denominado "La Querencia Residencial" en el Municipio de Veracruz, Ver.

**RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.**  
**ARQ. LUIS CARLOS LÓPEZ JUÁREZ**  
**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 en fecha 22 de enero del presente año, donde solicita **Constancia de Avance de Obra de Urbanización** para la recepción de vialidades, guarniciones y banquetas del circuito Valencia Mza. 5 lote 1 (asignado para equipamiento vendible por el desarrollador), lote 2 (asignado para equipamiento urbano área de donación) y lotes unifamiliares 3 al 23; Mza. 6 lotes unifamiliares 1 al 30 y lote 31 (asignado para área verde); calle Mallorca Mza. 14 lotes unifamiliares 1 al 9 y lote 10 (asignado para equipamiento vendible por el desarrollador); calle Bilbao Mza. 15 lotes unifamiliares 1 al 32; calle Alcalá Mza. 16 lotes unifamiliares 1 al 32 y Mza. 17 lote 1 (asignado para equipamiento urbano) y calle Ibiza lote 1 (asignado para área comercial) y lotes unifamiliares 2 al 15 del fraccionamiento de interés social denominado "La Querencia Residencial", municipio de Veracruz, Ver., signado por el arquitecto Luis Carlos López Juárez, en su carácter de representante legal de la razón social Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., y considerando:

PRIMERO. Que presenta copia simple de la escritura número 37,165 de fecha 16 de abril de 2023, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Roche Errasquín, titular de la Notaría Pública número 30 de la décimo séptima Demarcación Notarial e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 3205, Volumen 161 de la Sección Primera de fecha 14 de abril de 2023, en el cual se hace constar "... **LA PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS del fraccionamiento de interés social denominado "La Querencia Residencial" ubicado en una fracción de terreno resultante de la fusión de un predio rustico denominado "Tejeria y Río Medio", ubicado en la congregación Delfino Victoria, antes Santa Fe, y de dos fracciones derivadas de otro predio rustico denominado Tejeria, Río Medio y el Jobo, de la congregación Pocitos y Rivera y Las Bajadas perteneciente al Municipio de Veracruz, Veracruz, a solicitud de Banco Monex, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple,**

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





H. Veracruz, Ver., a 27 de enero de 2025

Oficio: DOPDU/FRACC/FV/015/2025

Asunto: Se emite Constancia de Avance de Obra de urbanización para la recepción de vialidades, banquetas y guarniciones del circuito Valencia y calles Mallorca, Bilbao, Alcalá e Ibiza dentro del fraccionamiento de interés social denominado "La Querencia Residencial" en el Municipio de Veracruz, Ver.

**Monex Grupo Financiero, como "FIDUCIARIO", del fideicomiso identificado con el número F/5T18, representado en este acto por el arquitecto Luis Carlos López Juárez, con la comparecencia de Ruba Desarrollos, Sociedad Anónima de Capital Variable, como el FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA "B", representada en este acto por su apoderado el arquitecto Luis Carlos López Juárez.**

**II.- LA RELOTIFICACIÓN del estado actual de la manzana 5 (cinco), 14 (catorce), 15 (quince), 16 (dieciséis), 17 (diecisiete), 23 (veintitrés), 24 (veinticuatro), 26 (veintiséis), 31 (treinta y uno), 38 (treinta y ocho) y 39 (treinta y nueve) del fraccionamiento de interés social denominado "La Querencia Residencial" ..."**

SEGUNDO. Que presenta copia simple del plano autorizado del proyecto de relotificación número DOPDU/SDDU/FRACC/RP/026/2023 de fecha 22 de marzo de 2023, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.

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

CUARTO. Que presenta copia simple de acta de entrega-recepción número IMA/DST/FRACC/010/2023 de fecha 15 de diciembre de 2023, emitida por el Instituto Metropolitano del Agua (IMA) y la concesionaria Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento, S.A.P.I. de C.V., donde "...**EL IMA**" recibe de "**EL DESARROLLADOR**", la **SÉPTIMA ETAPA de la Infraestructura de Red de Agua Potable y Drenaje Sanitario del Fraccionamiento LA QUERENCIA RESIDENCIAL SÉPTIMA ETAPA, que comprende las Manzanas 05, Lote 01 (asignado para E.V.D. de 587.877 m2), Lote 02 (asignado para Equipamiento Urbano área de donación 319.914 m2), Lote 03 al 23; 06, Lote 01 al 30, Lote 31 (asignado para A.V. 181.440 m2); 14, Lote 01 al 09, Lote 10 (asignado para E.V.D. de 356.521 m2); Lote 01 al 32, 16, Lote 01 al 32; 23, Lote 1 (asignado para área Comercial 345.468 m2), Lote 02 al 15. Para un total de 138 viviendas y 1 alberca en Manzana 5, Lote 1 con un área de 587.877 m2...**"

QUINTO. Que presenta copia simple del Acta de Entrega-Recepción Parcial de la Infraestructura y Red de Alumbrado Público de las vialidades circuito Marbella, circuito Valencia, calles Mallorca, Bilbao, Alcalá e Ibiza del fraccionamiento La Querencia Residencial en el municipio de Veracruz, Ver., emitida por la Dirección de Alumbrado Público del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., de fecha 09 de diciembre de 2024; en la que manifiesta su titular que cuenta con la capacidad jurídica y técnica para recibir la infraestructura y red de alumbrado público de las vialidades ya referidas y "**...QUE SE HA VERIFICADO EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS EN CUANTO A LA OBRA ELÉCTRICA E INSTALACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA Y RED DE ALUMBRADO PÚBLICO PARA LAS VIALIDADES MENCIONADAS AL INICIO DE ESTA ACTA DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN 2 REPORTES DE INSPECCIÓN/DICTAMEN TÉCNICO**"

DE FECHA 19 DE MARZO DE 2024, SIN FIRMAS, CON SELLO DE LOS CUALES SE EMITIÓ UNO PARA LAS CALLES CIRCUITO VALENCIA, MALLORGA, BILBAO, ALCALÁ E IBIZA POR OFICIO CERO PAPEL No. EGOB-DAP-DAP-2024-1109 CON FOLIO DAP/480/2024 Y OTRO PARA EL CIRCUITO MARBELLA POR OFICIO CERO PAPEL No. EGOB-DAP-DAP-2024-988 CON FOLIO DAP/219/2024 EN AMBOS DICTÁMENES SE AFIRMA EN LAS OBSERVACIONES GENERALES QUE "... SE VERIFICÓ EL ESTADO QUE GUARDA LA INFRAESTRUCTURA DE ALUMBRADO PÚBLICO DE LAS VIALIDADES DE DICHO FRACCIONAMIENTO, ENCONTRANDO QUE CUMPLE CON TODAS LAS NORMAS DE ALUMBRADO PÚBLICO ...", y que cuenta con los respectivos contratos de servicio ante la Comisión Federal de Electricidad mediante los números de servicios señalados en la siguiente tabla:

TABLA DE ESPECIFICACIÓN DE LOS SERVICIOS ELÉCTRICOS DE ALUMBRADO PÚBLICO CONTRATADOS ANTE LA COMIÓ FEDERAL DE ELECTRICIDAD (CFE) EN EL FRACCIONAMIENTO "LA QUERENCIA RESIDENCIAL"								
CALLES	TARIFA	Nº DE SERVICIO RPU	Nº DE MEDIDOR	Nº DE TRANSF.	MANZANA	TIPO LED 50 W	TIPO LED 100 W	TOTAL DE LAMPARAS
CIRCUITO VALENCIA L31 M6 (VALENCIA, MALLORCA, BILBAO, ALCALÁ E IBIZA)	PDBT	847230800033	LU573W	/	6	22	4	26
CIRCUITO MALLORGA M33A "SEMINARIO"	PDBT	847231000243	JGT223	/	33A	14	/	14
TOTALES						36	4	40

SEXO. Que presenta copia simple del Acta de Entrega Recepción número AE-230115-F20257 de fecha 11 de julio de 2023, emitido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), donde se "...HACE ENTREGA FÍSICA DE LA OBRA ELÉCTRICA DENOMINADA "FRACC. LA QUERENCIA RESIDENCIAL, TRANSF. E26, E27 Y E28 (148 VIVIENDAS Y 1 SERV. GENERAL Y 1 ALUMBRADO)" LOCALIZADO EN CARRETERA A DOS LOMAS, COL. VALENTE DÍAZ DEL MPIO. DE VERACRUZ, VER., ESTA OBRA QUEDARÁ CEDIDA A C.F.E. EN SU TOTALIDAD PARA SU OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO, INSTALACIÓN DE TRES TRANSFORMADORES MONOFASICOS EL E26 DE 100 KVA CON V23802/VR-3504, E27 DE 100 KVA CON V23803/VR-3507 Y E28 DE 75 KVA CON V-23804/VR-3508 PARA 138 VIVIENDAS, 1 CASETA Y 1 ALUMBRADO, CONSTRUIDA SEGÚN CONVENIO NO. (F20257), CELEBRADO POR LAS PARTES CON FECHA 09 DE NOVIEMBRE DEL 2020..."

SÉPTIMO. Que presenta copia simple del oficio número M-DJ060-PLA1451b/2023 de fecha 21 de diciembre de 2023, emitido por el Jefe de Departamento Planeación Veracruz, de la Comisión Federal de Electricidad, respecto a la solicitud para la conexión de centro de carga No. 00000750-2023 (P23174)-102 viviendas y 1 alumbrado de fecha 26 de marzo de 2023, "... mediante la cual solicita el Servicio Público de Distribución de Energía Eléctrica para el Centro de Carga a nombre de Fraccionamiento Seminario, Localizado en carretera a Dos Lomas en el Ejido Valente Díaz del Mpio. De Veracruz, Ver...", informando que no existe inconveniente técnico y administrativo para continuar con el proceso de contratación y conexión al suministro de energía eléctrica al Centro de Carga.



H. Veracruz, Ver., a 27 de enero de 2025

Oficio: DOPDU/FRACC/FV/015/2025

Asunto: Se emite Constancia de Avance de Obra de urbanización para la recepción de vialidades, banquetas y guarniciones del circuito Valencia y calles Mallorca, Bilbao, Alcalá e Ibiza dentro del fraccionamiento de interés social denominado "La Querencia Residencial" en el Municipio de Veracruz, Ver.

OCTAVO. Que presenta copia simple de pruebas de laboratorio de pavimentos del fraccionamiento La Querencia Residencial (Etapa-4), ubicada en la Congregación Delfino Victoria, antes Santa Fe, realizadas por Resistencias San Marino, S.A. de C.V.

NOVENO. Que presenta copia simple de identificación oficial del C. Luis Carlos López Juárez en su carácter de representante legal de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., con número 0268015453950, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DÉCIMO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 20250122/56/00061 de fecha 22 de enero de 2025.

UNDÉCIMO. Se anexa reporte de avance de obra de urbanización con evidencia fotográfica de fecha 23 de enero de 2025, realizado por la Coordinación de Fraccionamientos, el cual informa:

#### **VIALIDADES:**

- 1.- Las vialidades están bien delimitadas y cuentan con nomenclatura, la pendiente que tiene es menor al 3%, el estado general de conservación del pavimento es bueno, cuenta con pozos de visita para drenaje sanitario al centro y todos los pozos cuentan con su tapa.
- 2.- Todas las vialidades están pavimentadas con mezcla asfáltica, excepto la calle Ibiza que es de concreto hidráulico.
- 3.- El manejo de los escurrimientos pluviales es superficial, no existe alcantarillado pluvial.
- 3ª.- El circuito Valencia descarga sus escurrimientos hacia el este por medio de una boca de tormenta que descarga en el canal que cruza el fraccionamiento de norte a sur y viene desde el Seminario mayor.
- 3b.- Las calles Mallorca, Bilbao y Alcalá tienen pendiente de escurrimiento que desalojan hacia la calle Ibiza.
- 3c.- La calle Ibiza recibe los escurrimientos de las calles Mallorca, Bilbao, Alcalá y escurre a su vez en el canal pluvial ya mencionado.

#### **GUARNICIONES Y BANQUETAS:**

- 1.- Las banquetas son hechas de concreto y cuentan con guarniciones tipo pecho de paloma, su estado de conservación es bueno, al frente de cada vivienda tienen salidas de drenaje pluvial de los patios interiores en tubo de PVC de 3" que descarga sobre el pavimento.
- 2.- Al frente de cada vivienda se encuentra en la banqueta un pequeño registro con llave de paso y medidor de agua potable, todos los registros cuentan con tapa.
- 3.- Existen registros de CFE, de voz y datos en algunos puntos de la banqueta, son de distintos tamaños y las tapas son de concreto.
- 4.- El alumbrado público está instalado sobre las banquetas y se compone de luminaria, poste metálico fijo a dado de concreto con pernos y tuercas metálicos, registro eléctrico y ductería por debajo de la banqueta. Su estado de conservación es bueno.
- 5.- Junto a los registros de agua potable y drenaje, y al pie del murete de medición de CFE en varias viviendas, se identifica la salida de una línea de presión, al parecer de CPVC o tubo

plus en color amarillo, la cual proviene de debajo de la banqueta, se desconoce lo que está destinado a transportar o surtir en las viviendas.

Actualmente esas tuberías en esas calles, se encuentran selladas.

6.- Los elementos instalados sobre la banqueta que pueden constituir un obstáculo son los postes de alumbrado público y los postes de señalización de nombre de calle. Los transformadores se instalaron al interior de las manzanas en áreas verdes.

Cabe señalar que el desarrollador presentó la mecánica de suelo con diseño de pavimentos, de fecha diciembre de 2017, elaborada por la empresa Labycta, S.A. de C.V., LABORATORIO CONSTRUCCIÓN SUPERVISIÓN TERRACERÍAS GEOTECNIA Y PAVIMENTOS, empresa acreditada EMA C-0789-142/16, signado por el Ing. Eladio Regis Guerrero, en su carácter de Director General y por el Ing. Juan S. Ramírez Monterrosas en su carácter de Coordinador Técnico con cédula profesional número 3442387.

En la estructuración de Pavimentos (pavimento flexible de concreto asfáltico). Se presenta el monograma de diseño:

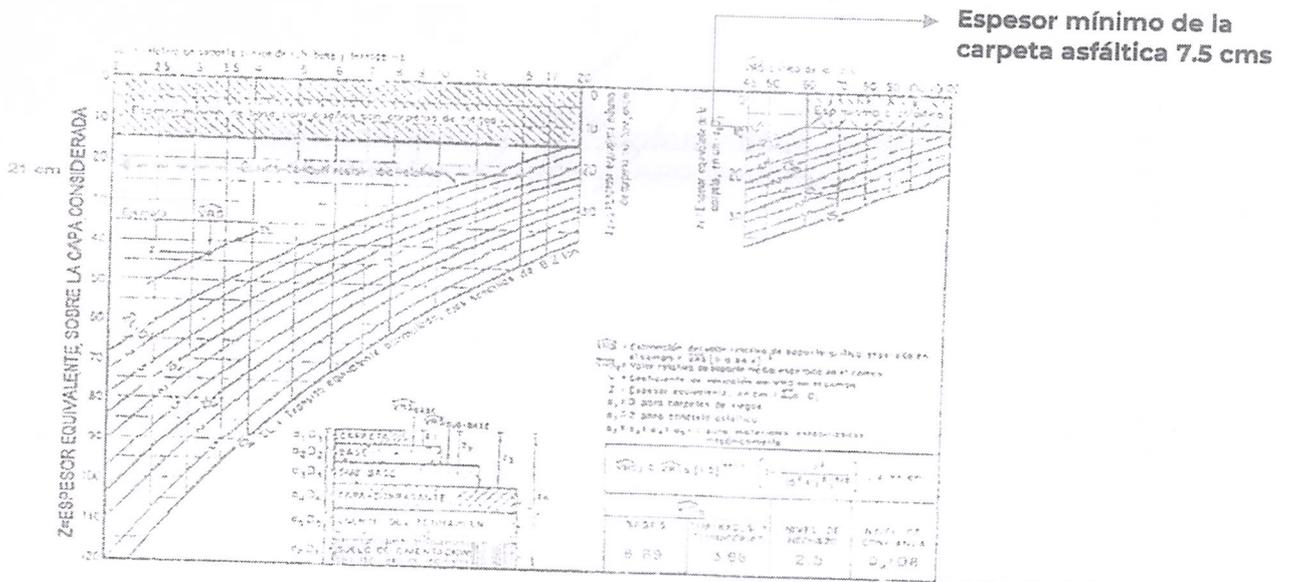


FIG. No 7.- GRAFICA PARA DETERMINAR EL ESPESOR DEL PAVIMENTO DE TIPO



H. Veracruz, Ver., a 27 de enero de 2025

Oficio: DOPDU/FRACC/FV/015/2025

Asunto: Se emite Constancia de Avance de Obra de urbanización para la recepción de vialidades, banquetas y guarniciones del circuito Valencia y calles Mallorga, Bilbao, Alcalá e Ibiza dentro del fraccionamiento de interés social denominado "La Querencia Residencial" en el Municipio de Veracruz, Ver.

En atención a su solicitud se expide la presente:

**CONSTANCIA DE AVANCE DE OBRA DE URBANIZACIÓN**

Con fundamento en el artículo 78 fracción IX del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz; 6 fracción V del Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz.

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**

**MTRA. MARÍA GUADALUPE HERNÁNDEZ YAÑEZ**  
**COORDINADORA DE FRACCIONAMIENTOS**

Folio STL No. TDU-CAD-011

C.c.p. Ing. José Fernando Morato Salazar. Coordinador de Ingeniería, Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I.

Para su conocimiento

C.c.p. Lic. Mónica Elizabeth Villa Corrales. Directora General del Instituto Metropolitano del Agua (IMA). Para su conocimiento

C.c.p. Arq. Alma Rocio de la Miyar Abreu. Directora de Alumbrado Público del H. Ayuntamiento de Veracruz. Para su conocimiento

C.c.p. Ing. Jorge Christian Lohmann Díaz. Subdirector de Infraestructura del H. Ayuntamiento de Veracruz. Para su conocimiento

JCTS/MGHY/JS GG