



H. Veracruz, Ver., a 20 de marzo de 2024

Oficio: DOPDU/FRACC/MFU/007/2024

Asunto: Se emite oficio de monto de garantía de cumplimiento por obra de urbanización del fraccionamiento "Ciudad Natura" primera etapa.

RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.
ARQ. LUIS CARLOS LÓPEZ JUÁREZ
REPRESENTANTE 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 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; artículos 1, 4, 8 fracción I inciso k), 84 tercer párrafo, y 89 segundo párrafo de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, artículo 6 del Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz; 4, 136 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 14 de marzo de 2024, mediante el cual solicita la **autorización del monto de garantía de cumplimiento por el total de las obras de infraestructura y urbanización** del fraccionamiento "Ciudad Natura" primera etapa del predio ubicado en la superficie restante de la fusión de los lotes de terreno derivados de las parcelas 41, 42, 46 y 47 con la parcela 39 del Municipio de Veracruz, Ver., signado por el arquitecto Luis Carlos López Juárez, en su carácter de representante legal, hago de su conocimiento que en cuanto a las características del fraccionamiento, indicadas en la autorización de Lotificación e inicio parcial de obra, éste se desarrolla en una superficie de 375,674.103 m² para 3,128 viviendas distribuidas en un total de 719 lotes, de los cuales, 590 son unifamiliares con una superficie de 85,364.06 m²; 59 son condominales con una superficie de 71,023.05 m²; 2 son para cajones de estacionamiento con una superficie de 55.00 m²; 36 son área verde con una superficie de 14,058.10 m²; 2 son equipamiento urbano con una superficie de 14,655.37 m²; 2 son comerciales con una superficie de 2,076.49 m²; 4 son espacio vendible por el desarrollador con una superficie de 11,380.49 m²; 13 son reserva general del propietario con una superficie de 14,765.43 m²; 2 son de servicio público con una superficie de 2,546.86 m²; 3 son para infraestructura pluvial con una superficie de 5,560.11 m² y 6 son servidumbre de paso 569.06 m², una superficie vendible de 158,519.30 m²; además, de 48,954.42 m² de área de afectación de CFE y 104,664.96 m² de área de vialidad, y considerando:

PRIMERO. Que presenta copia simple del contrato de sociedad mercantil, para la constitución, organización y funcionamiento de "RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.", mediante instrumento número [REDACTED] del Volumen [REDACTED] de fecha [REDACTED],

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



H. Veracruz, Ver., a 20 de marzo de 2024
Oficio: DOPDU/FRACC/MFU/007/2024
Asunto: Se emite oficio de monto de garantía de cumplimiento por obra de urbanización del fraccionamiento "Ciudad Natura" primera etapa.

pasado ante la fe del [REDACTED] Notario Público número [REDACTED] de la Demarcación Notarial [REDACTED].

SEGUNDO. Que presenta copia simple del Poder y Mandato General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración y de Dominio, limitación que otorga la empresa denominada "RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V." en favor del arquitecto Luis Carlos López Juárez, según consta en escritura [REDACTED] del Volumen [REDACTED] de fecha [REDACTED], pasado ante la fe del licenciado [REDACTED], Notario Público número [REDACTED] del [REDACTED] e inscripto en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil número [REDACTED], control interno [REDACTED] de fecha [REDACTED].

TERCERO. Que presenta copia de la identificación oficial del Representante Legal de "RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.", el arquitecto Luis Carlos López Juárez, emitida por el Instituto Nacional Electoral, con clave de elector [REDACTED] vigente a la fecha.

CUARTO. Que presenta copia simple del oficio y plano del proyecto de lotificación autorizado con número de oficio DOPDU/FRACC/0443/2024 de fecha 14 de febrero de 2024, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.

QUINTO. Que presenta original del presupuesto por el costo total de las obras de urbanización e infraestructura del fraccionamiento "Ciudad Natura" primera etapa, para el adecuado cumplimiento de éstas, signado por el perito responsable de obra Arquitecto Oscar Ladrón de Guevara Fernández, que se identifica con cédula profesional 48001136 y registro municipal PRO-LAFO-240-22, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, quien hace constar que los conceptos y volúmenes de obra corresponden efectivamente a los proyectos de infraestructura, redes de agua, drenaje sanitario, alcantarillado pluvial, energía eléctrica, pavimentación, banquetas, guarniciones, obras de cabecera, habilitación de zonas jardinadas y mobiliario urbano; avalados por las mismas instancias competentes, así como sus memorias descriptivas de proyectos y normas técnicas de las obras a las que se refiere la tabla siguiente.

OBRA	ENTIDAD RECEPTORA
Suministro de agua. Incluye línea de conducción, tomas domiciliarias, tanque de almacenamiento y redes.	Organismo operador de agua y drenaje.
Red de drenaje sanitario. Incluye planta de tratamiento -en su caso-.	Organismo operador de agua y drenaje.
Red de energía eléctrica.	Comisión Federal de Electricidad.
Red de alumbrado público.	H. Ayuntamiento



H. Veracruz, Ver., a 20 de marzo de 2024

Oficio: DOPDU/FRACC/MFU/007/2024

Asunto: Se emite oficio de monto de garantía de cumplimiento por obra de urbanización del fraccionamiento "Ciudad Natura" primera etapa.

OBRA	ENTIDAD RECEPTORA
Pavimentos-arroyos, guarniciones y banquetas.	H. Ayuntamiento
Red de alcantarillado pluvial.	H. Ayuntamiento
Mobiliario urbano, señalamiento y nomenclatura.	H. Ayuntamiento
Jardinería mayor y menor.	H. Ayuntamiento

SEXTO. Copia del recibo de pago de derecho con No. de folio 20240315/06/000111 de fecha 15 de marzo de 2024.

SÉPTIMO. Anexo que avala las áreas de las obras de la infraestructuras y urbanización correspondiente a los presupuestos presentados:

CUADRO DE AREAS			
AREAS	SUPERFICIE M2	% CON RESPECTO AL AREA TOTAL	% CON RESPECTO AL AREA VENDIBLE
Superficie del Predio	376,674.10		
Area Vendible	158,519.30		
Area Habitacional Unifamiliar	85,364.06	22.72%	53.85%
Area Habitacional Condominal	71,023.75	18.91%	44.80%
Área de cajones de Estacionamiento	55.00	0.01%	0.03%
Area Comercial	2,076.49	0.55%	1.31%
Equipamiento Urbano 8%	14,855.37	3.90%	9.25%
Espacio Vendible por el Desarrollador (E.V.D) 7%	11,380.49	3.03%	7.18%
Area Verde 4%	14,058.10	3.74%	8.87%
Derecho de paso	569.06	0.15%	0.36%
Área de afectación (CFE)	48,954.42	13.03%	30.88%
Servicio Público (Pozo tanque)	2,546.86	0.68%	1.61%
Infraestructura Pluvial	5,560.11	1.48%	3.51%
Reserva general del Propietario	14,765.43	3.93%	9.31%
Vialidades	104,664.96	27.86%	66.03%
Viviendas	3128		
Densidad (viviendas por hectarea)	83.26	100.00%	

Eliminados 00 renglones. Fundamento legal en el artículo 116 de la LGTAP: 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, Cédulas Profesionales).



CUADRO MANZANERO

Manzana	No. de Viviendas	No. Lotes Unifamiliar	No. Lotes Condominial	No. De lotes Estacionamiento	No. de Lotes Área verde Donación (A.V.)	No. Lotes Equipamiento Urbano (Donación)	No. Lotes Área Comercial	No. Lotes Vendible por Desarrollador (E.V.D)	No. Lotes Reserva General del Propietario (R.G.P)	No. Lotes Servicio Público (Pozo tanque)	No. Lotes Infraestructura Pluvial	No. Lotes Servidumbre de paso	No. Total de Lotes	Superficie m2 Habitacional Unifamiliar	Superficie m2 Habitacional Condominial
1	60	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2,199.83
2	60	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	2,340.16
3	36	-	2	-	-	-	-	-	1	-	-	-	3	-	1,391.92
4	36	-	2	-	1	-	-	-	-	-	-	-	3	-	1,314.00
5	72	-	2	-	1	-	-	-	1	-	-	-	4	-	2,628.00
6	66	-	2	-	1	-	-	-	-	-	-	-	3	-	2,409.00
7	6	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	204.85
8	72	-	2	-	1	-	-	-	-	-	-	-	3	-	2,628.00
9	72	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2,628.00
10	72	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2,628.00
11	72	-	3	-	-	-	-	-	-	1	-	-	4	-	2,628.00
12	36	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	1,314.00
13	12	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	2	-	438.00
14	42	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1,585.06
15	96	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	3,504.00
16	102	-	2	-	1	-	-	-	-	-	-	-	3	-	3,913.16
17	72	-	2	-	1	-	-	-	-	-	-	-	3	-	2,628.00
18	36	-	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	2	-	1,314.00
19	42	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1,568.56
20	60	-	2	1	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	2,173.21
21	36	-	2	1	1	-	-	-	-	-	-	-	4	-	1,314.00
22	12	-	1	-	-	-	1	-	1	-	-	-	3	-	438.00
23	96	-	2	-	2	-	-	-	-	-	-	-	4	-	3,504.00
24	84	-	2	-	1	-	-	-	-	-	-	-	3	-	3,066.00
25	84	-	2	-	1	-	-	-	1	-	-	-	4	-	3,066.00
26	84	-	2	-	1	-	-	-	-	-	-	-	3	-	3,066.00
27	42	-	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	2	-	1,593.00
28	14	7	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	8	1,008.00	-
29	67	33	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	35	4,837.83	-
30	40	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	2,918.98	-
31	44	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21	3,168.00	-
32	70	35	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	36	5,040.00	-

■ 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 Ocho, 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, Cédulas Profesionales).



CUADRO MANZANERO

Manzana	No. de Viviendas	No. Lotes Unifamiliar	No. Lotes Condominial	No. De Lotes Estacionamiento o	No. de Lotes Área verde Donación (A.V.)	No. Lotes Equipamiento Urbano (Donación)	No. Lotes Área Comercial	No. Lotes Espacio Venefible por Desarrollador (E.V.D)	Nc. Lotes Reserva General del Propietario (R.G.P)	No. Lotes Servicio Público (Porzo tanque)	No. Lotes Infraestructura a Pluvial	No. Lotes Servidumbre de paso	No. Total de Lotes	Superficie m2 Habitacional Unifamiliar	Superficie m2 Habitacional Condominial
33	46	23	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-	25	3,312.00	-
34	14	7	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	8	1,008.00	-
35	25	12	-	-	2	-	-	-	-	-	2	-	16	1,821.81	-
36	8	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	576.00	-
37	12	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	438.00
38	72	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2,628.00
39	66	-	2	-	1	-	-	-	-	-	-	-	3	-	2,409.00
40	66	-	2	2	1	-	-	-	-	-	-	-	3	-	2,409.00
41	42	-	2	-	-	1	-	-	-	-	-	-	3	-	1,533.00
42	36	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	1,314.00
43	107	17	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	19	2,520.00	2,628.00
44	57	28	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	29	4,104.00	-
45	55	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27	3,960.00	-
46	44	22	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	23	3,211.22	-
47	4	2	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	3	328.07	-
48	49	24	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	25	3,639.62	-
49	93	45	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	48	7,217.48	-
50	29	14	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	16	1,985.91	-
51	53	26	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	27	3,590.90	-
52	61	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	34	4,334.05	-
53	59	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	30	4,091.78	-
54	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	2	-	-
55	42	21	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	23	2,835.00	-
56	28	14	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	15	1,890.00	-
57	48	24	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	25	3,240.00	-
58	8	4	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	5	546.58	-
59	34	17	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	19	2,393.60	-
60	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-	-
61	27	10	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11	1,580.81	240.00
62	4	2	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	3	317.57	-
63	31	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	2,032.50	-
64	27	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	1,863.68	-
65	41	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	2,767.50	-
66	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-	-
67	42	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	22	2,958.35	-
68	3	1	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-	5	204.82	-
TOTAL	3,128	590	59	2	36	2	2	4	13	2	3	6	719	85,364.06	71,023.75



H. Veracruz, Ver., a 20 de marzo de 2024
Oficio: DOPDU/FRACC/MFU/007/2024
Asunto: Se emite oficio de monto de garantía de cumplimiento por obra de urbanización del fraccionamiento "Ciudad Natura" primera etapa.

Con base en lo anterior, esta Dirección otorgar el presente:

MONTO DE FIANZA DE GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO POR LAS OBRA DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURA

Con la finalidad de que se lleve a cabo el adecuado cumplimiento y ejecución de las mismas, debiendo ser emitida la fianza de garantía por institución de seguros y fianzas mexicana por un monto de **\$97'063,237.00 (NOVENTA Y SIETE MILLONES SESENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.)**, la cual deberá suscribirse por el solicitante a favor y en satisfacción del MUNICIPIO DE VERACRUZ, VER., y que deberá entregarse en original y dos copias en la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.

Con fundamento en los artículos 10 fracción XIII segundo párrafo y 91 de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 206, 211, 212, 213, 214, 215 y 216 del Reglamento de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Le expreso que la garantía no podrá emitirse por un plazo menor de un año y su vigencia fenecerá hasta que el total de las entidades responsables de su operación y conservación emitan las actas entrega recepción correspondientes; una vez cumplidas las obligaciones, quien garantiza podrá solicitar la cancelación de dicha fianza, siendo requisito indispensable la orden por escrito de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.

Declaraciones expresas que deberá contener la fianza:

1. Emitida a favor y en satisfacción de el "MUNICIPIO DE VERACRUZ, VER."
2. Número, fecha, objeto e importe total a garantizar.
3. Nombre y cargo de los representantes y de los interesados en garantizar.
4. **Que la fianza se expide de conformidad con el texto íntegro del oficio emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.**
5. La afianzadora acepta expresamente someterse al procedimiento de ejecución establecido por los artículos 278, 279, 282 y 283 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas en vigor y estar conforme en que se aplique dicho procedimiento con exclusión de cualquier otro.
6. Que se reconoce la personalidad jurídica del Honorable Ayuntamiento de Veracruz, para hacer efectivas las garantías, independiente del tipo de que se trate.
7. La afianzadora no goza de los derechos de orden y excusión.



H. Veracruz, Ver., a 20 de marzo de 2024
Oficio: DOPDU/FRACC/MFU/007/2024
Asunto: Se emite oficio de monto de garantía de cumplimiento por obra de urbanización del fraccionamiento "Ciudad Natura" primera etapa.

8. La presente fianza estará en vigor a partir de la fecha que la calza.
9. En caso de controversia sobre la interpretación de la presente, la afianzadora se somete a la jurisdicción de los tribunales competentes de la ciudad de Veracruz, Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.
10. La garantía de cumplimiento por las obras de infraestructura y urbanización que cubre esta fianza estará vigente hasta el vencimiento del plazo otorgado o cumplimiento de las condicionantes antes mencionadas.

Sin otro particular por el momento, quedo de Usted.

ATENTAMENTE



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

MTRA. MARÍA GUADALUPE HERNÁNDEZ YAÑEZ
COORDINADORA DE FRACCIONAMIENTOS

C.c.p. Lic. Luis Enrique Beltrán Calderón. - Regidor Cuarto del H. Ayuntamiento de Veracruz. - Presente
C.c.p.- archivo/minuta
JCTS/MGHY/jsgg.

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