NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 30 de enero de 2025.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/187/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado Circuito Cartagena No. 34 Lote condominal 22 de la Mza. 15 dentro del fraccionamiento de interés social denominado "La Querencia II", conocido comercialmente como "La Vivencia Residencial".

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

AT´N RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.
(FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B)
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 el 29 de enero del presente año, donde solicita el trámite de **Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** del predio ubicado en Circuito Cartagena No. 34 Lote condominal 22 de la manzana 15 dentro del fraccionamiento de interés social denominado "La Querencia II", conocido comercialmente como "La Vivencia Residencial", en el municipio de Veracruz, Ver., signado por el arquitecto Luis Carlos López Juárez en su carácter de representante legal de la persona moral Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., y considerando:

PRIMERO. Que presenta copia simple de la escritura número 40,100 de fecha 30 de octubre de 2024, 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 9963, Volumen 499 de la Sección Primera de fecha 08 de noviembre de 2024, en el cual se hace constar "*...**LA PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS** del fraccionamiento de interés social denominado "La Querencia Residencial II"* conocido comercialmente como "La Vivencia 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

[redacted] Eliminados 01 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 (Cuenta predial).

VERACRUZ
NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 30 de enero de 2025.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/187/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado Circuito Cartagena No. 34 Lote condominal 22 de la Mza. 15 dentro del fraccionamiento de interés social denominado "La Querencia II", conocido comercialmente como "La Vivencia Residencial".

__Monex Grupo Financiero__, como __"FIDUCIARIO"__, del fideicomiso identificado con el número __F/9871__, 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 las manzanas 5 (cinco), 15 (quince), 16 (dieciséis), 17 (diecisiete), 18 (dieciocho), 19 (diecinueve), 20 (veinte) y 21 (veintiuno) del fraccionamiento de interés social denominado "La Querencia Residencial II" conocido comercialmente como "La Vivencia Residencial" ..."

SEGUNDO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen de fecha 11 de diciembre de 2024 con la descripción del inmueble *"...LOTE 22 (VEINTIDÓS) MANZANA 15 (QUINCE) DEL FRACCIONAMIENTO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "LA QUERENCIA RESIDENCIAL II" CONOCIDO COMERCIALMENTE COMO "LA VIVENCIA RESIDENCIAL" UBICADO EN UNA FRACCIÓN REMANENTE DEDUCIDA DE LA FRACCIÓN DE TERRENO RESULTANTE DE LA FUSIÓN DE UN PREDIO DENOMINADO TEJERÍA Y RÍO MEDIO, UBICADO EN LA CONGREGACIÓN DELFINO VICTORIA ANTES SANTA FE Y DE DOS FRACCIONES DERIVADAS DE OTRO PREDIO RUSTICO DENOMINADO TEJERÍA, RÍO MEDIO Y EL JOBO, DE LA CONGREGACIÓN POCITOS Y RIVERA Y LAS BAJADAS, UBICADA EN EL MUNICIPIO DE VERACRUZ, VERACRUZ., CON SUPERFICIE DE 811.200 (OCHOCIENTOS ONCE PUNTO DOSCIENTOS) METROS CUADRADOS, USO CONDOMINAL..."*

TERCERO. Que presenta copia simple de la licencia de uso de suelo 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, donde se autoriza con carácter de positivo, específicamente para la ocupación de uso habitacional: desarrollo habitacional de interés social; *"... señalando una __DENSIDAD BRUTA__ de hasta __160 viviendas por hectárea__ (equivalente a __1,575 viviendas__ por la superficie total del predio), con un Coeficiente de Ocupación del Suelo __(COS)__ de 70% para cualquier tamaño de lote resultante de la lotificación. Para los lotes resultantes de hasta 200.00 m2, un Coeficiente de Utilización de Suelo __(CUS) hasta de 210%__, equivalente a __3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles)__ y para los lotes resultantes a partir de 201.00m2, un Coeficiente de Utilización de Suelo __(CUS) hasta de 280%__, equivalente a __4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles)__. La __DENSIDAD NETA__ dependerá de la superficie de los lotes resultantes, para predios hasta de 200.00 m2, la densidad máxima será de __201 viviendas por hectárea__ y para predios con una superficie a partir de __201.00__ m2 la densidad máxima será de hasta __268 viviendas por hectárea__..."*

CUARTO. Que presenta copia del pago del impuesto predial del presente ejercicio fiscal con cuenta catastral [redacted]

QUINTO. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcción autorizados con folio LF/461 de fecha 29 de noviembre de 2024 expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., del predio ubicado en circuito Cartagena lote condominal 22 de la manzana 15 dentro del fraccionamiento de interés social denominado "La Querencia II" en el municipio de Veracruz, Ver., destinado a 24 viviendas (4 edificios de 322.509 m2 cada uno), distribuidos en planta baja y dos niveles con una superficie de construcción autorizada de 1,290.036 m2.

SEXTO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial, con folio 507/24 de fecha 29 de noviembre de 2024 con vigencia de un año, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., con la ubicación en avenida circuito Cartagena lote condominal 22 de la manzana 15 dentro del fraccionamiento de interés social denominado "La Querencia II" conocido comercialmente como "La Vivencia Residencial" en el municipio de Veracruz, Ver., con número oficial asignado Ext. 34.

SÉPTIMO. Que presenta original de la memoria descriptiva del lote condominal 22 de la manzana 15 dentro del fraccionamiento de interés social denominado "La Querencia II" conocido comercialmente como "La Vivencia Residencial" en el municipio de Veracruz, Ver., avalada por perito responsable de obra el arquitecto Oscar Ladrón de Guevara Fernández, con cédula profesional número 4801136 y con registro municipal PRO-LAFO-240-22, que contiene los croquis del condominio, así como áreas privativas, comunes y cuadro de indivisos, que signa con responsabilidad de los propietarios y perito responsable.

OCTAVO. Que presenta original del reglamento interior del condominio y administración firmado basado en la Ley No. 541 que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave (conjunto de normas de observancia obligatoria para los condóminos y posesionarios de un condominio) firmado por el arquitecto Luis Carlos López Juárez, en su carácter de representante legal de la persona moral Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.

NOVENO. Que presenta original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por el perito responsable el arquitecto Oscar Ladrón de Guevara Fernández, con cédula profesional número 4801136 y con registro municipal PRO-LAFO-240-22, certificada ante el licenciado Alejandro Roche Errasquín, titular de la Notaría Pública número 30, de la décimo séptima Demarcación Notarial, mediante acta número 40,376 del Libro 1028 de fecha 17 de diciembre de 2024.

DÉCIMO. Que presenta original del avalúo de la construcción del inmueble ubicado en lote condominal 22 de la manzana 15, circuito Cartagena No. 34 dentro del fraccionamiento de interés social denominado "La Querencia II", conocido comercialmente como "La Vivencia Residencial", en el municipio de Veracruz, Ver., elaborado por el ingeniero Francisco Vicente Morgado Cureño como perito valuador inmobiliario con cédula de especialidad 3508074.

UNDÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 108672-00000 de fecha 20 de enero de 2025, emitida por Tokio Marine HCC México Compañía Afianzadora, S.A. de C.V., por un importe de $853,508.00 (OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS OCHO PESOS 00/100 M.N.), para responder por los vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones en su caso, a favor del Municipio de Veracruz, Ver.

DUODÉCIMO. Que presenta copia simple de la autorización de enajenación yo traslado de dominio con número de folio DOPDU/FRACC/TD/065/2024 de fecha 03 de diciembre de 2024, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano para las Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 7, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 del fraccionamiento de interés social denominado "La Querencia II" conocido comercialmente como "La Vivencia Residencial" en el municipio de Veracruz, Ver.

DECIMOTERCERO. Que presenta copia simple de Acta Constitutiva de la empresa denominada Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., acredita su personalidad y su interés jurídico, mediante instrumento Público No. 19,805 de fecha 15 de agosto de 2007, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 28, debidamente Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Chihuahua, Chih. bajo el Folio Mercantil Electrónico No. 23817*10 con fecha de prelación del 24 de agosto de 2007, control interno 7; y en donde también se hace constar la protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la empresa denominada como PAREL CONSTRUCCIONES, S.A. de C.V., celebrada en fecha 13 de agosto de 2007, la cual se acordó la reforma total de estatutos y el cambio de denominación por RUBA DESARROLLOS, S.A. de C.V., y en el que se hace constar y certifica entre otros que: se relacionan explicando su contenido y que justifican la legal existencia de la empresa a través del inciso A).- Primer testimonio de la Escritura Pública No. 26,047 de fecha 02 de octubre de 1979, mediante la cual se constituyó la sociedad PAREL CONSTRUCCIONES, S.A. de C.V., mismo que fue inscrito bajo el Folio Mercantil No. 00029183, de la Sección de Comercio del Registro Público de la Propiedad de México, D.F. actual CDMX, con fecha 29 de octubre de 1980.

DECIMOCUARTO. Que presenta copia simple de la empresa RUBA DESARROLLOS, S.A. de C.V., mediante Instrumento Público No. 47,473 de fecha 10 de enero de 2012, pasado ante la fe de la Notaría Pública No. 28, con sede en Ciudad Juárez, Chih., debidamente Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Chihuahua, Chih., bajo el No. 23817*10, con número de control interno 4, con fecha de prelación del 30 de enero de 2012 y fecha de registro del 31 de enero de 2012, se hace constar el otorgamiento de poder y mandato general para pleitos y cobranzas, desempeñando el poder y mandato ante toda clase de autoridades federales, estatales, municipales, sean judiciales, administrativas o del trabajo, actos de administración y de dominio limitado como se establece, representar a la sociedad poderdante y mandante ante toda clase de autoridades administrativas en la celebración de los Actos Jurídicos necesarios para construir fraccionamientos en los términos previstos por la legislación vigente, que la empresa confiere en favor del C. Luis Carlos López Juárez, en representación de la misma.

DECIMOQUINTO. Que presenta copia de identificación oficial del representante legal el arquitecto Luis Carlos López Juárez 0268015453950, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOSEXTO. Se anexa reporte de inspección para Régimen de Propiedad en Condominio con evidencia fotográfica de fecha 22 de enero de 2025, realizado por la Coordinación de Fraccionamientos.

DECIMOSÉPTIMO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 20250129/09/00042 de fecha 29 de enero de 2025.

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

CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Con fundamento en los artículos 10, 12, 21, 22 y 23 de la Ley número 541 que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 132, 133, 134, 135, y 136 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

La Escritura Pública de la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, deberá contener y cumplir con las fracciones que le correspondan del artículo 21 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, mismas que de manera enunciativa mas no limitativa, se citan a continuación:

I. La ubicación, superficie y colindancias del predio que correspondan al condominio.
II. Los datos de identificación de las licencias, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes para la realización del condominio.
IV. La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas, superficies y colindancias, así como los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan.

VI. El valor nominal que, para efectos de esta Ley, se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total del condominio.
IX. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, sus usos y los datos que permitan su plena identificación.
X. Los datos de identificación de la fianza de garantía, para responder de los vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones, en su caso.
XI. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determinen las respectivas asambleas o el consejo para el mantenimiento, operación y

administración del condominio, del conjunto urbano condominal o del condominio concesionado, según corresponda; y

XII. Los casos y condiciones en que puede ser modificada la escritura constitutiva.

XIII. Al apéndice del protocolo de la escritura pública se agregarán certificados por fe de Notario Público, los planos generales y particulares, así como el reglamento interior del condominio, y el general y el de construcción debidamente autorizados.

El presente acto jurídico de autoridad se expide en 2-dos- tantos originales, resguardándose uno de ellos en el archivo de esta Dirección; asimismo el presente deberá ser transcrito en la escritura e inscribirse íntegramente en los cuerpos de los testimonios de escritura pública que en su oportunidad se formulen, y exhibirse en original o en copia certificada por esta autoridad o por Notario Público, ante las dependencias o entidades en las que se realicen trámites posteriores.

Sin otro particular por el momento, quedo de Usted.

ATENTAMENTE

2022 - 2025 VERACRUZ DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

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

MTRA. MARÍA GUADALUPE HERNÁNDEZ YAÑEZ
COORDINADORA DE FRACCIONAMIENTOS

FOLIO STL No. TDF-REC-060
C.c.p.- archivo/minuta.
JCTS/MGHY/JSGG