



H. Veracruz, Ver., a 11 de septiembre de 2024
Oficio: DOPDU/FRACC/RP/2305/2024
Asunto: Autorización de Relotificación Puntual de las Manzanas 16, 22, 29, 33, 48, 49, 50, 51, 52, 60 y 61 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 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 11 de septiembre del presente año, donde solicita el trámite de **Autorización del Proyecto de Relotificación Puntual de las manzanas 16, 22, 29, 33, 48, 49, 50, 51, 52, 60 y 61 del fraccionamiento de interés social denominado "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 de la razón social Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., y considerando:

PRIMERO. Que el predio objeto de la presente, se acredita con **copia simple de la escritura de protocolización** de autorización de lotificación e inicio de obra parcial, mediante la escritura pública número [REDACTED] del Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED] del [REDACTED] pasada ante la fe del licenciado Alejandro Roche Errasquín, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial, e inscrito en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número [REDACTED] a fojas [REDACTED] del Volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED]

SEGUNDO. Que presenta **escritos de solicitud** con número de oficio RPV/093/24 de fecha 19 de julio, RPV/103/24 de fecha 09 de agosto y RPV/124/24 de fecha 09 de septiembre de 2024, el cual refiere a la "... *Revisión y autorización de la Relotificación de nuestro Fraccionamiento denominado Ciudad Natura, ubicado en el Municipio de Veracruz, Ver. Esto debido a cambios realizados en las siguientes manzanas: 16, 22, 29, 33, 48, 49, 50, 51, 52, 60 y 61 ...*"

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



H. Veracruz, Ver., a 11 de septiembre de 2024
Oficio: DOPDU/FRACC/RP/2305/2024
Asunto: Autorización de Relotificación Puntual de las Manzanas 16, 22, 29, 33, 48, 49, 50, 51, 52, 60 y 61 del fraccionamiento "Ciudad Natura Primera Etapa"

TERCERO. Que presenta copia simple del **predial** del año en curso con cuenta catastral [REDACTED]

CUARTO. Que presenta copia simple de la **licencia de uso de suelo** con número de oficio DOPDU/SDDU/OT/US/1275/2023 de fecha 29 de septiembre de 2023, 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; **con una densidad bruta de 83 viviendas por hectárea (3,128 viviendas)**, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de hasta 70%; para los lotes de hasta 200.00 m², con un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 210%, equivalente a 3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles) y para lotes a partir de 201.00m², con un con 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 de hasta 500.00 m², la densidad máxima será de 201 viviendas por hectárea, para predios con una superficie a partir de 501.00 m² la densidad máxima será de hasta 268 viviendas por hectárea.

QUINTO. Que presenta copia simple de oficio y plano autorizados de la **constancia de integración vial y ubicación de las áreas de donación** del Fraccionamiento denominado "Ciudad Natura", mediante oficio con número DOPDU/FRACC/CIV/0442/2024 de fecha 14 de febrero de 2024, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.

SEXTO. Que presenta copia simple del oficio y plano autorizados de la **autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial** con número DOPDU/FRACC/CIV/0443/2024 de fecha 15 de febrero de 2024, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, con un total de 719 lotes, 3128 viviendas autorizadas y con una densidad de proyecto de 83.26 viv/ha.

SÉPTIMO. Que se tiene de conocimiento con oficio número IMA/DST/316/2024 de fecha 04 de septiembre de 2024, emitido por el Titular de la Dirección de Supervisión Técnica del Instituto Metropolitano del Agua, el cual refiere al título de concesión, volumen de agua y descargas autorizadas de los fraccionamientos "La Querencia Residencial", "Ciudad Natura" y futuros desarrollos, en donde se indica lo siguiente:

"... la Reserva territorial Ruba Camino a Dos Lomas denominado "Ciudad Natura", cuenta con proyectos autorizados a través de la carta número GMAS-GTEC-CI-24.184 de fecha 21 de junio de 2024 validado por Grupo MAS el proyecto

Eliminados 08 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 Novenmitidos 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, Clave de elector).



H. Veracruz, Ver., a 11 de septiembre de 2024

Oficio: DOPDU/FRACC/RP/2305/2024

000274

Asunto: Autorización de Relotificación Puntual de las Manzanas 16, 22, 29, 33, 48, 49, 50, 51, 52, 60 y 61 del fraccionamiento "Ciudad Natura Primera Etapa"

denominado "Redes de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario del fraccionamiento Ciudad Natura" que darán servicio a 3,266 viviendas (3,128 viviendas autorizadas mediante oficio DOPDU/FRACC/CIV/0443/2024 de fecha 15 de febrero de 2024 y 138 viviendas previstas a futuro en Reserva General del Propietario y Autorizados por el Instituto Metropolitano del Agua (IMA) en oficio No. IMA DST/211/2024 de fecha 27 de junio de 2024.

Para el abastecimiento de aguas potables se cuenta con **Título de Concesión número 843590** a nombre de Ruba Desarrollos S.A. de C.V. (en proceso de transmisión al IMA), en el cual se le otorgó concesión para explorar, usar o aprovechar aguas nacionales del subterráneas en los términos de este título, por un volumen total concesionado de **2,031,225.00 m3/año** y en donde se tiene asignado para el fraccionamiento Ciudad Natura un volumen por **1,287,388.49 m3/año, el cual se utilizará para dotar de servicio a un total de 3,266 viviendas del fraccionamiento Ciudad Natura...**"

Con referencia al servicio del alcantarillado sanitario y saneamiento, deberá acatar lo indicado en el Convenio de Coordinación por concepto de derechos de factibilidad de alcantarillado sanitario; indicado en la Carta No. GMAS-IMA-AC-0073-24 de fecha 03 de mayo de 2024 emitido por Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento (GMAS).

OCTAVO. 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. [REDACTED] de fecha [REDACTED] pasada ante la fe de la Notaría Pública No. [REDACTED] 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. [REDACTED] de fecha [REDACTED] 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.

NOVENO. Presenta copia simple de la empresa RUBA DESARROLLOS, S.A. de C.V., mediante Instrumento Público No. [REDACTED] de fecha [REDACTED] pasado ante

3 de 10

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



H. Veracruz, Ver., a 11 de septiembre de 2024 000274
Oficio: DOPDU/FRACC/RP/2305/2024
Asunto: Autorización de Relotificación Puntual de las Manzanas 16, 22, 29, 33, 48, 49, 50, 51, 52, 60 y 61 del fraccionamiento "Ciudad Natura Primera Etapa"

la fe de la Notaría Pública No. [REDACTED] 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.

DÉCIMO. Presenta copia simple de **credencial para votar** del apoderado legal Arquitecto Luis Carlos López Juárez con número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral.

UNDÉCIMO. Que presenta original y copia de recibo del **pago** de derechos correspondientes, según recibo número 2024-0911/30/00008, de fecha 11 de septiembre de 2024.

Con base a lo anterior expuesto, esta Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., otorgar la presente:

AUTORIZACIÓN DE RELOTIFICACIÓN PUNTUAL

Con fundamento en los artículos 2 fracción XXVII, 8 fracción I inciso k), 70, 72, 80, 81 de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 67, 68, 168 fracción III, 169, 170, 208, 209 del Reglamento de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 80, 101, 102, 103 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda.

Esta autorización no implica la enajenación, asignación o aportación de lotes en forma individualizada hacia terceros, hasta que en tanto no se verifique en coordinación con las autoridades competentes, la correcta ejecución, avance de obra y entrega-recepción parcial o total de las obras de urbanización necesarias para su desarrollo, así como la existencia de vivienda o crédito para su construcción inminente, sujetándose a lo previsto en los artículos 83, 87, 90 y 91 de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.



**VERA
CRUZ**

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 11 de septiembre de 2024
Oficio: DOPDU/FRACC/RP/2305/2024
Asunto: Autorización de Relotificación Puntual de las Manzanas 16, 22, 29, 33, 48, 49, 50, 51, 52, 60 y 61 del fraccionamiento "Ciudad Natura Primera Etapa" 000275

De igual manera se hace de su conocimiento que cualquier acción que realice en el terreno y que no esté contemplada en el proyecto de relotificación aprobado en este acto, sin previa autorización de esta Dirección, estará sujeto a lo previsto en los artículos 94, 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; 236 y 237 del Reglamento de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 104 y 207 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

Cabe señalar que la autorización de relotificación puntual en de las manzanas: 16, 22, 29, 33, 48, 49, 50, 51, 52, 60 y 61 presenta la siguiente información gráfica:



H. Veracruz, Ver., a 11 de septiembre de 2024
 Oficio: DOPDU/FRACC/RP/2305/2024
 Asunto: Autorización de Relotificación Puntual de las Manzanas 16, 22, 29, 33, 48, 49, 50, 51, 52, 60 y 61 del fraccionamiento "Ciudad Natura Primera Etapa" 000276

| Calculo de Areas de Equipamiento - Area Verde | | | |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|
| | Superficie Requerida para el Proyecto | Superficies Especificadas del proyecto | Diferencias a favor por el desarrollador |
| Equipamiento Urbano 8% | 13,769.49 | 14,655.37 | 885.88 |
| Area Verde 4% | 6,884.75 | 14,216.28 | 7,331.53 |
| Espacio Vendible por el Desarrollador (E.V.D.) 7% | 12,048.31 | 12,276.82 | 228.51 |
| | 32,702.54 | 41,148.47 | 8,445.93 |

| CUADRO DE AREAS | | | |
|--------------------------------------------------|---------------|------------------------------|---------------------------------|
| AREAS | SUPERFICIE M2 | % CON RESPECTO AL AREA TOTAL | % CON RESPECTO AL AREA VENDIBLE |
| Superficie del Predio | 375,674.10 | | |
| Area Vendible | 172,118.65 | | |
| Area Habitacional Unifamiliar | 1,012.85 | 0.27% | 0.59% |
| Area Habitacional Duplex | 78,483.43 | 20.89% | 45.60% |
| Area Habitacional Triplex | 5,796.28 | 1.54% | 3.37% |
| Area Habitacional Sextuplex | 240.00 | 0.06% | |
| Area Conjunto Habitacional (Lote Condominial) | 70,565.12 | 18.78% | 41.00% |
| Area de cajones de Estacionamiento | 55.00 | 0.01% | 0.03% |
| Area Comercial | 2,879.04 | 0.77% | 1.67% |
| Reserva general del Propietario | 13,086.93 | 3.48% | 7.60% |
| Equipamiento Urbano 8% | 14,655.37 | 3.90% | 8.61% |
| Espacio Vendible por el Desarrollador (E.V.D) 7% | 12,276.82 | 3.27% | 7.13% |
| Area Verde 4% | 14,216.28 | 3.78% | 8.26% |
| Servidumbre de paso | 571.50 | 0.15% | 0.33% |
| Infraestructura Servicio Público - (Pozo tanque) | 2,546.95 | 0.68% | 1.48% |
| Infraestructura Pluvial | 5,560.11 | 1.48% | 3.23% |
| Area de afectación (CFE) | 11,342.77 | 3.02% | 6.59% |
| Area verde con Afectación CFE | 9,987.95 | | |
| Intra. Pluvial con Afectación CFE | 1,354.82 | | |
| Vialidades con Afectación CFE | 37,611.60 | 10.01% | 21.85% |
| Vialidades | 104,774.14 | 27.89% | 60.87% |
| Viviendas | 3,122 | | |
| Densidad (viviendas por hectarea) | 83.10 | 100.00% | |



001200

H. Veracruz, Ver., a 11 de septiembre de 2024
Oficio: DOPDU/FRACC/RP/2305/2024
Asunto: Autorización de Relotificación Puntual de las Manzanas 16, 22, 29, 33, 48, 49, 50, 51, 52, 60 y 61 del fraccionamiento "Ciudad Natura Primera Etapa"

La presente autorización tendrá vigencia de un año contando a partir de su emisión, de conformidad con lo establecido en el artículo 138 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver.

El presente acto de autoridad se expide en 3 -tres- tantos, resguardándose uno de ellos en el archivo de esta Dirección, así mismo deberá ser transcrito en la escritura e inscribirse íntegramente en los cuerpos de los testimonios de Escritura Pública que 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 tramites posteriores.

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, VER.

MTRA. MARÍA GUADALUPE HERNÁNDEZ YAÑEZ
COORDINADORA DE FRACCIONAMIENTOS

FOLIO STL No.TDF-ART-002

- C.c.p. Lic. Patricia Lobeira Rodriguez. Presidenta Municipal.- Para su conocimiento.
 - C.c.p. Luis Enrique Beltran Calderón. Regido: Cuarto.- Para su conocimiento
 - C.c.p. Lic. Naivi Nicté-Ha Ramírez Tejeda.- Directora de Planeación Catastral. - 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. Ing. José Fernando Morato Salazar.- Coordinador de Ingeniería del Grupo Metropolitano del Agua y Saneamiento (GMAS).-Para su conocimiento.
 - C.c.p. Lic. José Ramón Cardoso. Coordinador de Agua Potable, Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V.- Para su conocimiento
 - C.c.p. archivo /minuta
- JCTS/MGHY/JS GG

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

