



000032

H. Veracruz, Ver., a 03 de diciembre de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/TD/065/2024.

Asunto: Se autoriza enajenación y/o traslado de dominio parcial de hasta del 25% de las Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 7, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 del fraccionamiento La Querencia II, conocido comercialmente como La Vivencia Residencial en el Municipio de Veracruz, Ver.

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

AT ´N RUBA DESARROLLOS, S. A. DE C. V.
(FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO B)
ARQ. LUIS CARLOS LÓPEZ JUÁREZ
APODERADO LEGAL
PRESENTE

El que suscribe Arq. Julio Cesar 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; 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 de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, le informo lo siguiente:

En atención a su solicitud multitrámite de fecha 28 de noviembre de 2024, donde solicita el trámite de traslado de dominio parcial de hasta el 25% de las Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 7, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 del fraccionamiento La Querencia II, conocido comercialmente como La Vivencia Residencial en el municipio de Veracruz, Ver., signado por su apoderado legal, y considerando:

PRIMERO. Que presenta escrito de fecha 21 de noviembre de 2024, el cual refiere "... la Autorización de la Enajenación de 119 lotes pertenecientes a nuestro fraccionamiento denominado La Querencia II, conocido comercialmente como La Vivencia Residencial...", signado por el arquitecto Luis Carlos López Juárez, en su carácter de Apoderado Legal de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Que presenta copia simple de plano y oficio de autorización de proyecto de Relotificación Puntual del fraccionamiento La Querencia II, mediante oficio número DOPDU/FRACC/RP/2638/2024 de fecha 28 de octubre de 2024, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.

TERCERO. Que presenta copia simple de fianza de urbanización e infraestructura a ejecutar en una superficie de 98,456.19 m2 para 776 viviendas, con número 102399-00000 de fecha 14 de octubre de 2024 expedida por Tokio Marine HCC Compañía Afianzadora, S.A. de C.V., por un importe de \$66,385,325.05 (SESENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO PESOS 05/100 M.N.)

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

Recibi Original
Francisco Valencia Tapia
6/12/24

1 de 7



000032



H. Veracruz, Ver., a 03 de diciembre de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/TD/065/2024.

Asunto: Se autoriza enajenación y/o traslado de dominio parcial de hasta del 25% de las Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 7, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 del fraccionamiento La Querencia II, conocido comercialmente como La Vivencia Residencial en el Municipio de Veracruz, Ver.

CUARTO. Que presenta copia certificada de convenio notarial a que se refiere el artículo 105 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver., mediante escritura pública número 40,256 del Libro 1,025 de fecha 28 de noviembre de 2024, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Roche Errasquín, titular de la Notaría Pública número 30 de la décimo séptima Demarcación Notarial, convenio celebrado entre el arquitecto Julio César Torres Sánchez, en su carácter de Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, como "Fiduciario", del fideicomiso identificado con el número F/9871 con la comparecencia de Ruba Desarrollos S.A. de C.V., como la Fideicomitente y Fideicomisaria "B", ambos representados por su apoderado el arquitecto Luis Carlos López Juárez, quienes en la clausula

"... PRIMERA. - Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero con la comparecencia de Ruba Desarrollos S.A. de C.V., representadas por su apoderado legal el señor Luis Carlos López Juárez, se obligan a realizar las obras de urbanización que se denuncian a continuación por su cuenta y costo, respecto del fraccionamiento habitacional de interés social, denominado "La Querencia II" denominado 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 rústico denominado Tejería, Río Medio y el Jobo, de la congregación Pocitos y Rivera y las Bajadas, ubicada en el municipio de Veracruz:

- A) Red de agua potable y tomas domiciliarias
- B) Red de drenaje sanitario
- C) Red de energía eléctrica
- D) Red de alumbrado público
- E) Pavimentos, guarniciones y banquetas
- F) Mobiliario urbano, señalamiento y nomenclatura
- G) Jardinería mayor y menor (entrega recepción final)

Las referidas obras deberán ser ejecutadas de acuerdo a las normas, calidad y especificaciones contenidas en los proyectos y memorias descriptivas, elaboradas y avaladas por las instancias competentes, respecto a este fraccionamiento, y que corren agregado en el expediente integrado con que cuenta esta Dirección, en razón de tratarse de un desarrollo habitacional de urbanización continua y a la disposición relativa a este tipo de fraccionamiento prevista en el reglamento citado, el plazo para su ejecución, se sujetará al calendario de obra, pero en ningún caso podrá exceder de 24 (veinticuatro) meses, computados a partir de la autorización de inicio de obra definitivo que se expida, la que será inmediata a la firma del presente convenio, quedando prohibido subdividir los lotes autorizados y cambiar o permutar las áreas verdes, de acuerdo al artículo ciento cinco del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz.

SEGUNDA. - El fraccionador estará sujeto a las normas y especificaciones técnicas contenidas en el dictamen técnico legal emitido mediante oficio DOPDU/FRACC/DTL/2948/2024 (...)





H. Veracruz, Ver., a 03 de diciembre de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/TD/065/2024.

Asunto: Se autoriza enajenación y/o traslado de dominio parcial de hasta del 25% de las Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 7, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 del fraccionamiento La Querencia II, conocido comercialmente como La Vivencia Residencial en el Municipio de Veracruz, Ver.

TERCERA. – El fraccionador deberá ser donación, pura simple, gratuita e irrevocable al Honorable Ayuntamiento de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, a su costo, y conformidad con el carácter de inalienable, inembargable e imprescriptible, y sin la posibilidad de modificación al fin público o destino previsto, de las siguientes áreas:

EQUIPAMIENTO URBANO	4,115.388 M2
ÁREA VERDE	2,157.422 M2
ÁREA DE VIALIDADES	34,971.428 M2

CUARTA. - El fraccionador se obliga a entregar las obras de urbanización e infraestructura a las dependencias competentes, consistentes en pavimentos, guarniciones y banquetas de las superficies viales al Honorable Ayuntamiento de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave ..."

QUINTO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 20241128/16/00038 de fecha 28 de noviembre de 2024.

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

AUTORIZACIÓN DE ENAJENACIÓN Y/O TRASLADO DE DOMINIO

Con fundamento en los artículos 83, 87 de la Ley 241 de Desarrollo Urbano Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y 116 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, de los siguientes lotes:

DETALLE DE LOTES SOLICITADOS PARA TRASLADO DE DOMINIO COMPLETO								
Manzana	No. de Lote	Superficie	Cantidad de Lotes	No. de Viviendas	Tipos de lotes y Superficie en m2			
					Habitacional	Servicio Público (Pozo Tanque)	Espacio Vendible por el Desarrollador (E.V.D.)	Área comercial
1	3	75.000	1	1	75.000	-	-	-
	4	75.000	1	1	75.000	-	-	-
	5	75.000	1	1	75.000	-	-	-
	6	75.000	1	1	75.000	-	-	-
	7	75.000	1	1	75.000	-	-	-
	8	75.000	1	1	75.000	-	-	-
	9	75.000	1	1	75.000	-	-	-
	10	75.000	1	1	75.000	-	-	-
	11	75.000	1	1	75.000	-	-	-
	12	75.000	1	1	75.000	-	-	-
	13	75.000	1	1	75.000	-	-	-
	14	75.000	1	1	75.000	-	-	-
	15	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	16	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	17	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	18	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	19	90.000	1	1	90.000	-	-	-



H. Veracruz, Ver., a 03 de diciembre de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/TD/065/2024.

Asunto: Se autoriza enajenación y/o traslado de dominio parcial de hasta del 25% de las Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 7, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 del fraccionamiento La Querencia II, conocido comercialmente como La Vivencia Residencial en el Municipio de Veracruz, Ver.

DETALLE DE LOTES SOLICITADOS PARA TRASLADO DE DOMINIO COMPLETO								
Manzana	No. de Lote	Superficie	Cantidad de Lotes	No. de Viviendas	Tipos de lotes y Superficie en m2			
					Habitacional	Servicio Público (Pozo Tanque)	Espacio Vendible por el Desarrollador (E.V.D.)	Área comercial
1	20	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	21	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	22	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	23	90.000	1	1	90.00	-	-	-
	24	90.000	1	1	90.00	-	-	-
	25	90.000	1	1	90.00	-	-	-
	52	376.717	1	-	-	-	-	376.717
2	1	105.000	1	1	105.000	-	-	-
	2	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	3	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	4	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	5	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	6	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	7	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	8	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	9	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	10	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	11	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	12	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	13	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	14	105.000	1	1	105.000	-	-	-
	15	105.000	1	1	105.000	-	-	-
	16	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	17	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	18	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	19	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	20	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	21	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	22	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	23	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	24	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	25	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	26	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	27	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	28	105.000	1	1	105.000	-	-	-
3	1	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	2	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	3	90.000	1	1	90.000	-	-	-
	4	75.000	1	1	75.000	-	-	-
	5	75.000	1	1	75.000	-	-	-
	6	75.000	1	1	75.000	-	-	-
	7	75.000	1	1	75.000	-	-	-
	8	75.000	1	1	75.000	-	-	-
	9	75.000	1	1	75.000	-	-	-
	10	75.000	1	1	75.000	-	-	-
	11	75.000	1	1	75.000	-	-	-





000000

H. Veracruz, Ver., a 03 de diciembre de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/TD/065/2024.

Asunto: Se autoriza enajenación y/o traslado de dominio parcial de hasta del 25% de las Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 7, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 del fraccionamiento La Querencia II, conocido comercialmente como La Vivencia Residencial en el Municipio de Veracruz, Ver.

DETALLE DE LOTES SOLICITADOS PARA TRASLADO DE DOMINIO COMPLETO

Manzana	No. de Lote	Superficie	Cantidad de Lotes	No. de Viviendas	Tipos de lotes y Superficie en m2				
					Habitacional	Servicio Público (Pozo Tanque)	Espacio Vendible por el Desarrollador (E.V.D.)	Área comercial	
3	12	75.000	1	1	75.000	-	-	-	
	13	75.000	1	1	75.000	-	-	-	
	14	90.000	1	1	90.000	-	-	-	
	15	90.000	1	1	90.000	-	-	-	
	16	90.000	1	1	90.000	-	-	-	
	17	105.000	1	1	105.000	-	-	-	
	18	90.000	1	1	90.000	-	-	-	
	19	90.000	1	1	90.000	-	-	-	
	20	90.000	1	1	90.000	-	-	-	
	21	90.000	1	1	90.000	-	-	-	
	22	90.000	1	1	90.000	-	-	-	
	23	90.000	1	1	90.000	-	-	-	
	24	90.000	1	1	90.000	-	-	-	
	25	90.000	1	1	90.000	-	-	-	
	26	90.000	1	1	90.000	-	-	-	
	27	90.000	1	1	90.000	-	-	-	
	28	90.000	1	1	90.000	-	-	-	
	29	90.000	1	1	90.000	-	-	-	
	30	105.000	1	1	105.000	-	-	-	
	4	1	105.000	1	1	105.000	-	-	-
		2	90.000	1	1	90.000	-	-	-
		3	90.000	1	1	90.000	-	-	-
		4	75.000	1	1	75.000	-	-	-
		5	75.000	1	1	75.000	-	-	-
		6	75.000	1	1	75.000	-	-	-
		7	75.000	1	1	75.000	-	-	-
		8	75.000	1	1	75.000	-	-	-
		9	75.000	1	1	75.000	-	-	-
		10	75.000	1	1	75.000	-	-	-
		11	105.000	1	1	105.000	-	-	-
12		105.000	1	1	105.000	-	-	-	
5	2	832.276	1	-	-	832.276	-		
7	1	90.000	1	1	90.000	-	-	-	
	2	90.000	1	1	90.000	-	-	-	
	3	90.000	1	1	90.000	-	-	-	
	4	90.000	1	1	90.000	-	-	-	
	5	90.000	1	1	90.000	-	-	-	
	6	90.000	1	1	90.000	-	-	-	
	7	90.000	1	1	90.000	-	-	-	
	8	90.000	1	1	90.000	-	-	-	
	9	90.000	1	1	90.000	-	-	-	
	10	90.000	1	1	90.000	-	-	-	
	11	90.000	1	1	90.000	-	-	-	
	12	90.000	1	1	90.000	-	-	-	



000034



H. Veracruz, Ver., a 03 de diciembre de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/TD/065/2024.

Asunto: Se autoriza enajenación y/o traslado de dominio parcial de hasta del 25% de las Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 7, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 del fraccionamiento La Querencia II, conocido comercialmente como La Vivencia Residencial en el Municipio de Veracruz, Ver.

DETALLE DE LOTES SOLICITADOS PARA TRASLADO DE DOMINIO COMPLETO								
Manzana	No. de Lote	Superficie	Cantidad de Lotes	No. de Viviendas	Tipos de lotes y Superficie en m2			
					Habitacional	Servicio Público (Pozo Tanque)	Espacio Vendible por el Desarrollador (E.V.D.)	Área comercial
15	22	811.200	1	24	811.200	-	-	-
	23	1,702.508	1	-	-	-	1,702.51	-
16	14	811.200	1	24	811.200	-	-	-
17	1	608.438	1	18	608.438	-	-	-
	2	608.355	1	18	608.355	-	-	-
18	1	1,203.947	1	36	1,203.947	-	-	-
	2	1,238.570	1	36	1,238.570	-	-	-
19	1	1,216.605	1	36	1,216.605	-	-	-
	2	1,216.800	1	36	1,216.800	-	-	-
20	1	1,216.528	1	36	1,216.528	-	-	-
	2	1,216.947	1	36	1,216.947	-	-	-
21	1	1,216.802	1	36	1,216.802	-	-	-
TOTAL			119	441	20,515.392	832.28	1,702.51	376.72

Superficie Total a Trasladar (M2)	23,426.893
-----------------------------------	------------





H. Veracruz, Ver., a 03 de diciembre de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/TD/065/2024.

Asunto: Se autoriza enajenación y/o traslado de dominio parcial de hasta del 25% de las Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 7, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 del fraccionamiento La Querencia II, conocido comercialmente como La Vivencia Residencial en el Municipio de Veracruz, Ver.

No omito informar que, para celebrar contratos de promesa de compraventa, ejecución de fideicomisos traslativos de dominio o cualquier otro acto jurídico, cuyo objetivo sea la creación de desarrollos habitacionales o fraccionamientos, se requerirá la aprobación de la autoridad competente para obtener la enajenación y/o traslado el dominio parcial de los lotes hasta alcanzar un 90% del total del desarrollo, incluido ahí el 25% inicial. Conforme presente las actas entrega recepción parcial o total, expedidas por las autoridades competentes, siempre y cuando existan las garantías y el correcto funcionamiento de las mismas, así como la escritura de donación a favor del H. Ayuntamiento, se liberará el 10% restante.

El presente acto de autoridad se expedirá en dos tantos originales, resguardándose uno de ellos en el archivo de esta Dirección, así mismo 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, quedo de Usted.

ATENTAMENTE



ARQ. JULIO CESAR 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-EDL-012

C.c.p. Lic. Naivi Nic-te Ramírez Tejeda, Directora de Dirección General de Catastro del H. ayuntamiento de Veracruz

C.c.p.- archivo/minuta.
JCTS/MCHY/JS GG

