



H. Veracruz, Ver., a 25 de junio de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/FV/023/2025.
Asunto: Se emite Constancia de Avance de Obra de los lotes condominales 26 al 51 Mza 1, lote 13 al 23 Mza 4, lote 1 al 49 Mza 6 y lote 13 al 43 Mza 7 en el fraccionamiento "La Querencia II".

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 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 25 de junio del presente año, donde solicita **Constancia de Avance de Obra** para los lotes condominales 26 al 51 Mza. 1, lote 13 al 23 Mza. 4, lote 1 al 49 Mza. 6 y lote 13 al 43 Mza. 7 en el fraccionamiento "La Querencia II" en el 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 escrito de fecha 17 de junio de 2025, el cual refiere "... **la Emisión de la Constancia de Avance de Obra para la recepción de los traslados de dominio, de los lotes: 26 al 51 manzana 1, lote 13 al 23 manzana 4, lote 1 al 49 manzana 6 y lote 13 al 43 manzana 7, sobre las calles Circuito Tenerife Norte, Peñafiel, Asturias y Circuito Tenerife Sur, de nuestro Fraccionamiento "La Querencia II", también conocido comercialmente como "La Vivencia Residencial" en el municipio de Veracruz, Ver...**"

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

TERCERO. Que presenta copia simple del acta de entrega recepción con número IMA/DST/FRAC/017/2024 de fecha 19 de diciembre de 2024, emitido por el Instituto Metropolitano del Agua (IMA), respecto a la "...**entrega-recepción de la Infraestructura Hidráulica y Sanitaria de la ETAPA 1 del fraccionamiento "LA QUERENCIA II" conocido comercialmente como "LA VIVENCIA RESIDENCIAL", que comprende las Manzanas: 1, lotes 3 al 21 (19 viviendas); 2 lotes 1 al 28 (28 viviendas); 3, lotes 1 al 30 (30 viviendas); 7, lotes 1 al 9 (9**





H. Veracruz, Ver., a 25 de junio de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/FV/023/2025.
Asunto: Se emite Constancia de Avance de Obra de los lotes condominiales 26 al 51 Mza 1, lote 13 al 23 Mza 4, lote 1 al 49 Mza 6 y lote 13 al 43 Mza 7 en el fraccionamiento "La Querencia II".

viviendas), lote 85 (asignado para E.V.D. DE 840.701 M2); 15, lote 22 (24 viviendas), lote 23 (asignado para E.V.D. de 1,704.135 m2); 17 lotes 1 y 2 (36 viviendas); 20, lote 2 (36 viviendas); 21, lote 1 (36 viviendas). Para un total de 218 viviendas y 2 albercas en manzana 7, lote 85 con un área de 840.701 m2 y manzana 15, lote 23 con un área de 1,704.135 m2..."

CUARTO. Que presenta copias simples de actas de entrega recepción emitidas por la Comisión Federal de Electricidad, folios AE-240084 de fecha 13 de diciembre de 2024, respecto a la entrega de Transf. E1 y E2 (82 viviendas, 1 casa club y 1 alumbrado) y folio AE-240085 de fecha 13 de diciembre de 2024, respecto a la entrega recepción de Entrega de Troncal y Seccionador.

QUINTO. Que presenta copia simple del contrato para el suministro básico, mediante oficio número M-DJ060-PLA1736/2024 de fecha 23 de diciembre de 2024, respecto a la solicitud de opinión técnica para la Conexión de Centro de Carga No. 00000628-2024-82 viviendas, 1 casa club y 1 serv. Gral. de fecha 12 de junio del 2024.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. Que presenta copia simple del instrumento notarial número 39,599 del libro 1009 de fecha 12 de julio de 2024, pasado ante la fe del licenciado Alejandro Roche Errasquín, titular de la Notaría Pública número 30 de la décimo séptima Demarcación Notarial e inscrito en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 6415, Volumen 321 de la Sección Primera de fecha 15 de julio de 2024, en el que hace constar en las Cláusulas Capítulo Segundo, De la lotificación

"... PRIMERA. - Banco Monex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, como "FIDUCIARIO", del fideicomiso identificado con el número F/9871 (letra "F". diagonal nueve mil ochocientos setenta y uno) representado en este acto por el arquitecto Luis Carlos López Juárez con la comparecencia de Ruba Desarrollos, Sociedad Anónima de Capital Variable, como la FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA "B", representada en este acto por su apoderado el arquitecto Luis Carlos López Juárez, solicitan; la LOTIFICACIÓN del inmueble descrito en el antecedente primero de esta escritura, para crear 487 (cuatrocientos ochenta y siete) lotes de terreno todos pertenecientes al fraccionamiento habitacional de interés social denominado "La Querencia II" denominado comercialmente como "LA VIVIENCIA 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, Veracruz..."

OCTAVO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 20250611/26/00033, de fecha 11 de junio de 2025.



H. Veracruz, Ver., a 25 de junio de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/FV/023/2025.
Asunto: Se emite Constancia de Avance de Obra de los lotes condominales 26 al 51 Mza 1, lote 13 al 23 Mza 4, lote 1 al 49 Mza 6 y lote 13 al 43 Mza 7 en el fraccionamiento "La Querencia II".

NOVENO. Se anexa reporte de avance de obra de construcción con evidencia fotográfica de fecha 20 de junio de 2025, realizado por la Coordinación de Fraccionamientos, el cual informa:

- I. Que con fundamento en el artículo 90 del Reglamento de Desarrollo Urbano Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz; se realizó visita de inspección con la finalidad de verificar el avance de obra de urbanización de las manzanas y lotes: Manzana 1 Lotes 26 al 51 con frente a calle circuito Tenerife Norte; Manzana 4 Lotes 13 al 23 con frente a calle Peñafiel, Manzana 6 Lotes 1 al 49 con frente a calle Austrias y Tenerife Sur y Manzana 7 Lotes 13 al 43 con frente a calle Tenerife Sur.

"...Derivado de la inspección física, se verificó que las manzanas antes mencionadas, cuentan con acceso a los servicios de electrificación, agua potable, red sanitaria y de aguas pluviales, así como guarniciones, banquetas y calle con carpeta asfáltica el cual se encuentra a simple vista en buen estado..."

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

CONSTANCIA DE AVANCE DE OBRA DE URBANIZACIÓN

Con fundamento en el artículo 90 fracción II 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, VER.

MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

LIC. ANÍBAL MATURANO RAMÍREZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS

