



H. Veracruz, Ver. a 23 de abril de 2025.

Oficio No: DOPDU/SDDU/FRACC/RT/034/2025

Asunto: Se autoriza proyecto de  
relotificación del Fraccionamiento  
"Natura", antes Oasis Natura.

Antecedente: Proyecto de relotificación  
autorizado mediante oficio  
No. INMUVI/DPOT/CF/RL/1296/17  
y su plano anexo.

### C. REMIGIO ONTANEDA LAGUNES Y COPROPIETARIOS 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 14 de junio del presente año, donde solicita el trámite de **Autorización del Proyecto de Relotificación** del fraccionamiento de interés social denominado "**Natura**", antes "Oasis Natura" ubicado en una fracción de terreno perteneciente al predio rustico denominado "Tejería" y "Río Medio", en la jurisdicción "Santa Fé" del municipio de Veracruz, Estado de Veracruz, **con una superficie de 23-40-97.80 Has.**, signado por Usted, en su carácter de copropietario, y con base en los siguientes:

#### ANTECEDENTES

PRIMERO. La propiedad del predio objeto de la presente relotificación, se acredita con copia simple de la **Escritura Pública** 9078 de fecha 23 de agosto del 2005, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la Décima Séptima Zona Registral de Veracruz, Ver., bajo el número 15103 foja 1 al 6 del volumen 756 de la Sección Primera de fecha 9 de septiembre de 2005. En la que los señores José Miguel Ramon Gancedo Moran, Manuel Ontaneda Díaz, Remigio Ontaneda Lagunes y Juana del Consuelo Mijares Ochoa subdividieron una fracción de terreno perteneciente al predio rústico denominado "Tejería" y "Río Medio" en 2 (dos) fracciones, entre las que se encuentra la fracción "B" que es materia de la presente relotificación y la cual tenía una superficie original de 24-89-38.65 Has.

SEGUNDO. Por escritura No. 30718 de fecha 24 de enero de 2011, otorgada ante la fe del Lic. César Valente Marín Palacios, Notario No. 14 de la décima séptima demarcación notarial de Veracruz, se hizo constar el contrato de compraventa en virtud del cual la Fraccionadora Oasis SA de CV compró para sí 4 fracciones no urbanizadas con una superficie total de 8,915.62m<sup>2</sup>, quedando de la fracción "B" una superficie de 24-00-23.03Has.

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





H. Veracruz, Ver. a 23 de abril de 2025.

Oficio No: DOPDU/SDDU/FRACC/RT/034/2025

Asunto: Se autoriza proyecto de  
relotificación del Fraccionamiento  
"Natura", antes Oasis Natura.

Antecedente: Proyecto de relotificación  
autorizado mediante oficio  
No. INMUVI/DPOT/CF/RL/1296/17  
y su plano anexo.

TERCERO. Por escritura No. 17567 de fecha 22 de junio de 2012, otorgada ante la fe del Lic. Alejandro Roche Errasquín, Notario No. 30 de la décima séptima demarcación notarial de Veracruz, se hizo constar el contrato de donación pura, simple, a título gratuito y sin condiciones que celebran los señores José Miguel Ramon Gancedo Moran, Manuel Ontaneda Díaz, Remigio Ontaneda Lagunes y Juana del Consuelo Mijares Ochoa a favor de la Comisión Federal de Electricidad, para una superficie de 5,925.27m<sup>2</sup>, los cuales se deducen de la Fracción "B", quedando una superficie restante de **23-40-97.80 Has.** hoy en día.

CUARTO. Por escritura No. 28529 de fecha 1 de julio de 2013, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Tiburcio Galicia, Notario No. 17 de la décima séptima demarcación notarial de Veracruz, se hizo constar la constitución de una servidumbre voluntaria, continua, no aparente, inseparable e indivisible que otorgan los señores José Miguel Ramon Gancedo Moran, Manuel Ontaneda Díaz, Remigio Ontaneda Lagunes y Juana del Consuelo Mijares Ochoa en unión con diversas personas morales sobre una superficie de terreno de 5,599.83m<sup>2</sup> para la instalación de un troncal eléctrico de media tensión que se instalará en terreno de la fracción "B" y servirá para transmitir energía eléctrica al fraccionamiento Lomas de Río Medio 4. Dicha servidumbre se constituye en las vialidades "Sahara" (saliendo de la subestación) y Paseo Arenas, en toda su longitud en el carril de Oeste a Este, doblando al norte y cruzando por debajo del equipamiento urbano de la manzana 11, paralelo al límite del predio (a 12m aprox).

#### CONSIDERANDO

- Que el promovente obtuvo el oficio de Factibilidad número P0150/2006 de la Comisión Federal de Electricidad, División de distribución oriente.
- Que obtuvo el oficio número DPC-303-2006 como factibilidad de Agua Potable y saneamiento por parte de SAS Metropolitano.
- Que obtuvo oficio de concesión para la extracción de agua subterránea por parte de la Conagua (expediente No. 10VERTI34076/28EMOC08).
- Que obtuvo la Licencia Estatal de Uso de Suelo por modificación al plan de ordenamiento vigente (DGOUR, oficio No. DGOUR/SCU-299/06).
- Que obtuvo el Resolutivo estatal en materia de Impacto Ambiental (Coordinación general de medio ambiente, expediente MIA-60/2006).
- Que obtuvo el oficio de autorización de publicación (Dirección de Planeación y Licencias del municipio de Veracruz, Oficio FV/367/06)
- Que obtuvo el oficio de anuencia municipal para el proyecto de lotificación (Dirección de Planeación y Licencias del municipio de Veracruz, Oficio DPLIC 4286/10).
- Que con base en los documentos y autorizaciones arriba mencionados, el promovente obtuvo del Instituto Veracruzano de Desarrollo Urbano, Regional y Vivienda, la autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial por medio de un plano y oficio identificado con el número IVDURV/GCU-0448/10 (IVDURV diagonal G, C, U, guion cero, cuatro, cuatro, ocho, diagonal uno, cero) de fecha 26 de agosto de 2010, en



H. Veracruz, Ver. a 23 de abril de 2025.

Oficio No: DOPDU/SDDU/FRACC/RT/034/2025  
Asunto: Se autoriza proyecto de relotificación del Fraccionamiento "Natura", antes Oasis Natura.  
Antecedente: Proyecto de relotificación autorizado mediante oficio No. INMUVI/DPOT/CF/RL/1296/17 y su plano anexo.

el cual se aprueba dicho Proyecto de Lotificación e inicio de obra para el Desarrollo Habitacional de Interés Social denominado: "Fraccionamiento Oasis Natura" (Oasis Segunda Etapa), en el municipio de Veracruz, Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; dicho oficio y plano, fueron protocolizados ante fedatario público mediante instrumento notarial No.21166 de fecha 5 de noviembre de 2010, el cual fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad Bajo el número 12945, fojas 1 a 6 del volumen 648 de la Sección 1a con fecha 5 de noviembre de 2010.

- Que el 16 de noviembre de 2017, el promovente obtuvo una autorización de PROYECTO DE RELOTIFICACION del fraccionamiento de interés social denominado "Natura", antes "Oasis Natura" mediante oficio No. INMUVI/DPOT/CF/RL/1296/17 y su plano respectivo, los cuales fueron protocolizados mediante Escritura 42,462 de fecha 1 de diciembre de 2017, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Tiburcio Galicia, Notario No. 17 de la décima séptima demarcación notarial de Veracruz, la cual fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la Décima Séptima Zona Registral de Veracruz, Ver., bajo el número 12357 foja 1 al 12 del volumen 618 de la Sección Primera de fecha 29 de diciembre de 2017. Y que dicha relotificación sustituye a la primera lotificación autorizada.

Que el artículo 14, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece la prohibición de la aplicación retroactiva de cualquier norma en perjuicio de persona alguna, esto es, dicho precepto prohíbe que las disposiciones contenidas en las leyes se apliquen hacia el pasado afectando hechos o situaciones que ocurrieron antes de su vigencia. Que en virtud de que los copropietarios son titulares de los derechos adquiridos descritos en las viñetas que anteceden, que implican la introducción de un bien, facultad o provecho a su esfera de derechos, aspecto que no puede ser modificado por la voluntad de quienes intervinieron en el acto, o por una norma posterior; esto es, si el supuesto se realizó conforme a cierta norma, la consecuencia debe producirse conforme a ésta misma para generar los derechos y las obligaciones correspondientes, esta autoridad resuelve aprobar el presente:

### PROYECTO DE RELOTIFICACION

Del Fraccionamiento de Interés Social Denominado "**Natura**", antes "Oasis Natura" ubicado en el predio denominado Tejería y Río Medio en el Camino Real en el municipio de Veracruz, cuyo antecedente de propiedad es la escritura No. 9078 la cual se encuentra inscrita en el registro público de la propiedad y del comercio de Veracruz, Ver., bajo el número 15103 foja 1 al 6 del volumen 756 de la Sección Primera de fecha 9 de septiembre de 2005. Con una superficie de 23-40-97.8 Has. de la cual se desprende esta relotificación con el nuevo sembrado de manzanas, lotes, vialidades y áreas de donación que se detallan a continuación:





H. Veracruz, Ver. a 23 de abril de 2025.

Oficio No: DOPDU/SDDU/FRACC/RT/034/2025

Asunto: Se autoriza proyecto de relotificación del Fraccionamiento "Natura", antes Oasis Natura.

Antecedente: Proyecto de relotificación autorizado mediante oficio No. INMUVI/DPOT/CF/RL/1296/17 y su plano anexo.

CUADRO DE USOS DE SUELO			
Concepto	Superficie	% Respecto al Total	% Respecto al Área Vendible
a) Habitacional	6,973.41	2.98%	
b) Comercial	132,443.58	56.58%	
c) Superficie Vendible	<b>139,416.99</b>		
d) Equipamiento Urbano	26,460.46	11.30%	18.98%
e) Área Verde	17,194.07	7.34%	12.33%
f) Vialidad	51,026.28	21.80%	
g) Afectación CFE	165.34		
<b>Gran Total</b>	<b>234,097.80</b>	100.00%	<b>31.31%</b>

#### MATEMATIZACIÓN DE LOTES Y SUPERFICIES

Manzana	Tipo de lote	Total de lotes	Número de Viviendas	Superficie				
	Unifamiliar			Habitacional	Area Verde	Equipamiento Urbano	Comercial	Vialidades
1							8,409.48	
2	6	6	6	1,785.290				
3						2,476.56		
4					720			
5	8	8	8	2138.63	2,110.58			
6	8	8	8	1567.280				
7						1,581.67		
8					1474.7			
9						1,367.73		
10	8	8	8	1482.21	1,755.72			
11						15,902.78		
12					3,601.26		118,363.10	
13					7,531.81	5,131.72	5,671.00	
14								
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>6,973.41</b>	<b>17,194.07</b>	<b>26,460.46</b>	<b>132,443.58</b>	<b>51,026.28</b>
<b>Superficie total:</b>							<b>234,097.80</b>	

Con fundamento en los artículos 1 fracción IX, 7 fracción VII, 73, 79, 80, 81, 88, de la Ley De Desarrollo Urbano, Regional Y Vivienda Para El Estado, y 4, 8, 10, 80 fracción I, 82, 97, 98, 109, 122, 123 y 124 del Reglamento de la Ley De Desarrollo Urbano, Regional Y Vivienda Para El



H. Veracruz, Ver. a 23 de abril de 2025.  
Oficio No: DOPDU/SDDU/FRACC/RT/034/2025  
Asunto: Se autoriza proyecto de  
relotificación del Fraccionamiento  
"Natura", antes Oasis Natura.  
Antecedente: Proyecto de relotificación  
autorizado mediante oficio  
No. INMUVI/DPOT/CF/RL/1296/17  
y su plano anexo.

Estado, vigentes en la fecha de la primera autorización de lotificación e inicio de emitida por el Instituto Veracruzano de Desarrollo Urbano, Regional y Vivienda del Estado de Veracruz.

Esta autorización no implica la enajenación y/o traslado de dominio de lotes, hasta en tanto esta Dirección verifique la correcta ejecución, de avance de obra y entrega-recepción parcial o total de las obras de urbanización necesarias para su desarrollo, así mismo como la existencia de vivienda o crédito para su construcción inminente.

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 autorizado en este acto, sin previa autorización de esta Dirección, estará sujeto a lo previsto en los numerales 94, 95 y 96 de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave. No se permitirá la subdivisión posterior de lotes.

El presente acto jurídico de autoridad se expide en 3 -tres- tantos originales, resguardándose uno de ellos en el archivo de esta Dirección; así mismo el presente deberá ser transcrito en Escritura Pública 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.

La presente autorización sustituye a la emitida mediante plano y oficio No. INMUVI/DPOT/CF/RL/1296/17 por parte del Instituto Municipal de la Vivienda el día 16 de noviembre de 2017. Realícese lo conducente ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

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.**



C.c.p.- Lic. Naivi Nic-te Ramírez Tejeda. - Directora General de Catastro. -Para su conocimiento.  
C.c.p.- Mtra Mariluz Adriana Arroyo Arreola - Subdirectora de Desarrollo Urbano - Para su conocimiento.  
C.c.p.- Lic. Aníbal Maturano Ramírez, Coordinador de Fraccionamientos. - Presente.  
C.c.p.- Archivo/Minuta.  
JCTS/MAAA/AMR

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

Página 5 de 5

