



H. Veracruz, Ver., a 31 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/MFRECO/208/2025.

Asunto: Se emite oficio de Autorización de Monto de Fianza para la Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado en circuito Cartagena, lote condominal 01 de la manzana 18 dentro del fraccionamiento de interés social denominado "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**

**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 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; artículos 1, 4, 8 fracción I inciso k), 84 tercer párrafo, y 89 segundo párrafo de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, artículo 6 del Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz; 4, 136 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 ingresada por ventanilla única en fecha 31 de octubre del presente año, donde solicita el trámite de **Monto de Fianza para la Autorización de la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio** del inmueble ubicado en circuito Cartagena No. 260, lote condominal 01 de la manzana 18 dentro del fraccionamiento de interés social denominado "La Querencia II", en el municipio de Veracruz, Ver., signado por el arquitecto Luis Carlos López Juárez, en su carácter de representante legal de Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., y considerando:

PRIMERO.- Que presenta copia simple de Licencia de Construcción con folio LF/0582/25 de fecha 15 de agosto de 2025, expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., del predio ubicado en circuito Cartagena, lote condominal 01 de la manzana 18 dentro del fraccionamiento "La Querencia II" en el municipio de Veracruz, Ver., destinado a 36 viviendas en 6 módulos tipo séxtuples de 322.509 m2 cada uno, distribuidas en planta baja y dos niveles con una superficie de construcción autorizada de 1,935.054 m2.

SEGUNDO.- Que presenta original del avalúo de la construcción del inmueble ubicado en "...Circuito Cartagena No. 260, Mza. 18, Lote 1, Fracc. La Querencia II..." elaborado por la arquitecta Elizabeth Moscoso Ruiz como perito valuador inmobiliario con cédula de especialidad 9642430.

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





TERCERO.- Que ha cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20251027/06/00041 de fecha 27 de octubre de 2025.

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

### **AUTORIZACIÓN DE MONTO DE FIANZA PARA LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**

Con fundamento en los artículos 21 fracción X; 41 fracción IV de la Ley 541 que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz; artículo 135 fracción XIV, 136 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

Se deberá de hacer constar los datos de identificación de la fianza de garantía para responder de los vicios ocultos de las construcciones, la cual deberá ser emitida por institución mexicana a favor del "Municipio de Veracruz, Ver.", misma que deberá ser entregada en original y dos copias en la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., y que a la letra deberá de manifestar lo siguiente:

La correcta ejecución de las obras, responder de los vicios ocultos y la buena calidad de los materiales empleados de las mismas, derivadas de las construcciones y edificaciones de 36 viviendas en 6 módulos tipo séxtuples de 322.509 m2 cada uno, distribuidas en planta baja y dos niveles, del inmueble ubicado en circuito Cartagena No. 260, lote condominal 01 de la manzana 18 dentro del fraccionamiento "La Querencia II", en el Municipio de Veracruz, Ver., por un monto de \$1'257,785.10 (UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 10/100 M.N.)

La garantía de cumplimiento por vicios ocultos que cubre esta fianza deberá emitirse por un plazo no menor de 12 (doce) meses y estará vigente siempre y cuando se haya cumplido con las condicionantes.

Que para cancelar la presente fianza será requisito indispensable la orden por escrito de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.

**NO** deberá interpretarse como autorización para la subdivisión o fusión de predios, o como cambio de régimen de propiedad en condominio; no es Licencia de Construcción ni autoriza algún tipo de obra.

Declaraciones expresas que deberá contener la fianza:

1. Emitida a favor y en satisfacción de el "MUNICIPIO DE VERACRUZ, VER."
2. Número, fecha, objeto e importe total a garantizar.
3. Nombre y cargo de los representantes y de los interesados en garantizar.



H. Veracruz, Ver., a 31 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/MFRECO/208/2025.

Asunto: Se emite oficio de Autorización de Monto de Fianza para la Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado en circuito Cartagena, lote condominal 01 de la manzana 18 dentro del fraccionamiento de interés social denominado "La Querencia II".

4. Que la fianza se expide de conformidad con el texto íntegro del oficio que lo integra.
5. La afianzadora acepta expresamente someterse al procedimiento de ejecución establecido por los artículos 278, 279, 282 y 283 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas en vigor y estar conforme en que se aplique dicho procedimiento con exclusión de cualquier otro.
6. Que se reconoce la personalidad jurídica del Honorable Ayuntamiento de Veracruz, para hacer efectivas las garantías, independiente del tipo de que se trate.
7. La afianzadora no goza de los derechos de orden y excusión.
8. La presente fianza estará en vigor a partir de la fecha que la calza.
9. En caso de controversia sobre la interpretación de la presente, la afianzadora se somete a la jurisdicción de los tribunales competentes de la ciudad de Veracruz, Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.
10. La garantía de cumplimiento por vicios ocultos que cubre esta fianza estará vigente hasta el vencimiento del plazo otorgado o cumplimiento de la condicionante.
11. Que para cancelar la fianza será requisito indispensable la orden por escrito de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.

**ATENTAMENTE**

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

**MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA**  
**SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO**  
**VoBo**

**LIC. ANÍBAL MATURANO RAMÍREZ**  
**COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS**  
**ELABORÓ**

