

000237



H. Veracruz, Ver., a 06 de octubre de 2025.
 Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/227/2025.
 Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en circuito Naranjo Lote condominal 4 de la Mza 23 en el fraccionamiento Ciudad Natura 1ra Etapa.

RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.
ARQ. LUIS CARLOS LÓPEZ JUÁREZ
REPRESENTANTE LEGAL
P R E S E N T E

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 06 de octubre del presente año, donde solicita el trámite de **Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** del predio ubicado en circuito Naranjo lote condominal 4 de la manzana 23 dentro del fraccionamiento Ciudad Natura 1ra Etapa en el Municipio de Veracruz, Ver., signado por el arquitecto Luis Carlos López Juárez en su carácter de representante legal de la persona moral Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., y considerando:

PRIMERO. Que presenta copia simple de la escritura pública número 39,885 del Libro 1015 de fecha 23 de septiembre 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 inscripta en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 8764 del Vol. 439 de la Sección Primera de fecha 25 de septiembre de 2024, en donde se hace constar la protocolización del oficio de autorización del proyecto de relotificación puntual, del estado actual de las manzanas 16 (dieciséis), 22 (veintidós), 29 (veintinueve), 33 (treinta y tres), 48 (cuarenta y ocho), 49 (cuarenta y nueve), 50 (cincuenta), 51 (cincuenta y uno), 52 (cincuenta y dos), 60 (sesenta) y 61 (sesenta y uno) del fraccionamiento denominado "Ciudad Natura" primera etapa ubicado en la superficie resultante de la fusión de los lotes de terrenos derivados de la fracción de las parcelas 41 (cuarenta y uno), 42 (cuarenta y dos), 46 (cuarenta y seis) y 47 (cuarenta y siete) con al Parcela 39 (treinta y nueve), del municipio de Veracruz, a solicitud de Ruba Desarrollos, Sociedad Anónima de Capital Variable.

SEGUNDO. Que presenta original de certificado de libertad de gravamen de fecha 07 de julio de 2025 con la descripción del inmueble objeto de la operación "... LOTE CUATRO DE LA MANZANA VEINTITRÉS DEL FRACCIONAMIENTO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO CIUDAD NATURA PRIMERA ETAPA UBICADO EN LA SUPERFICIE RESULTANTE DE LA FUSIÓN DE LOS LOTES DE TERRENO DERIVADO DE LA FRACCIÓN DE LAS PARCELAS 41 (CUARENTA Y UNO), 42 (CUARENTA Y DOS), 46 (CUARENTA Y SEIS) Y 47 (CUARENTA Y SIETE) CON LA PARCELA 39 (TREINTA Y NUEVE) DEL MUNICIPIO DE VERACRUZ, ESTADO DE VERACRUZ, C.P. 91697, CON UNA SUPERFICIE DE 1752.00 (MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y

Calle Juan de Grijalva No. 34
 Fracc. Reforma Veracruz, Ver.
 229 200 2249
veracruzmunicipio.gob.mx

000237



H. Veracruz, Ver., a 06 de octubre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/227/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en circuito Naranjo Lote condoninal 4 de la Mza 23 en el fraccionamiento Ciudad Natura 1ra Etapa.

DOS) METROS CUADRADOS...”, el bien inmueble antes descrito se encuentra a la fecha de la presente autorización libre de gravamen.

TERCERO. Que presenta copia simple de la licencia de uso de suelo con folio DOPDU/SDDU/OT/US/1275/2023 de fecha 29 de septiembre de 2023, emitida por la Dirección de Obras Pública y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, donde se otorga “...la LICENCIA DE USO DE SUELO 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) hasta de 70% para los lotes de hasta 200.00 m², un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) de 210%, equivalente a 3 niveles máximo de construcción (planta baja y dos niveles) y para lotes a partir de 201.00 m² un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) hasta 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 con una superficie a partir de 501.00 m² la densidad máxima será de hasta 268 viviendas por hectárea...”

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

QUINTO. Que presenta copia simple de Licencia de Construcción con folio LF/445 de fecha 11 de noviembre de 2024 expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., del predio ubicado en circuito Naranjo lote condoninal 4 de la manzana 23 dentro del fraccionamiento Ciudad Natura 1ra Etapa en el municipio de Veracruz, Ver., destinado a 48 viviendas (8 módulos de 322.509 m² c/u), distribuidos en planta baja y dos niveles con una superficie total de construcción autorizada de 2,580.072 m².

SEXTO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial, con folio 489/24 de fecha 11 de noviembre de 2024 con vigencia de un año, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., con la ubicación en circuito Naranjo **lote condoninal 4** de la manzana 23 dentro del fraccionamiento Ciudad Natura 1ra Etapa en el municipio de Veracruz, Ver., con número oficial asignado **Ext. 68 Int., (A, B, C, D, E, F)**.

SÉPTIMO. Que presenta original de la memoria descriptiva del lote condoninal 4 de la manzana 23 dentro del fraccionamiento Ciudad Natura 1ra Etapa, avalada por perito responsable de obra el arquitecto Ezequías Espino Toro, con cédula profesional número 8788985 y con registro municipal PRO-EITE-2025-19, que contiene los croquis del condominio, así como áreas privativas, comunes y cuadro de indivisos, que signa con responsabilidad del representante legal y perito responsable.

OCTAVO. Que presenta original del reglamento del condominio y administración firmado por el arquitecto Luis Carlos López Juárez, en su carácter de representante legal de la persona moral Ruba Desarrollos, S.A. de C.V. (conjunto de normas de observancia obligatoria para los condóminos y poseedores de un condominio).

NOVENO. Que presenta original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por el perito responsable el arquitecto Ezequías Espino Toro, con





H. Veracruz, Ver., a 06 de octubre de 2025.
 Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/227/2025.
 Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en circuito Naranjo Lote condoninal 4 de la Mza 23 en el fraccionamiento Ciudad Natura 1ra Etapa.

cédula profesional número 8788985 y con registro municipal PRO-EITE-2025-19, certificada ante el licenciado Alejandro Roche Errasquín, titular de la Notaría Pública número 30, de la décimo séptima Demarcación Notarial, mediante acta número 41,565 del Libro 1065 de fecha 8 de julio de 2025.

DÉCIMO. Que presenta copia simple de avalúo de la construcción para el inmueble ubicado en circuito Naranjo No. 68, de la Manzana 23, lote condoninal 4, del fraccionamiento "Ciudad Natura Primera Etapa", elaborado por la arquitecta Elizabeth Moscoso Ruiz como perito valuador inmobiliario con cédula de especialidad 9642430.

UNDÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 123816-00000 de fecha 26 de septiembre de 2025, emitida por Tokio Marine HCC México Compañía Afianzadora, S.A. de C.V., por un importe de \$1,677,045.00 (UN MILLÓN SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUARENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.), con línea de validación número 00012381600000001001425, para responder de los vicios ocultos derivado de las construcciones y edificaciones de 48 viviendas (8 módulos de 322.509 m² cada uno), distribuidas en planta baja y dos niveles, ubicados en circuito Naranjo, lote condoninal 4, de la manzana 23 dentro del fraccionamiento Ciudad Natura Primera Etapa, a favor del Municipio de Veracruz, Ver.

DUODÉCIMO. Que presenta copia simple de la autorización de enajenación yo traslado de dominio de las Manzanas 19, 20, 21, 22, 23, **24**, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 48, 49, 50, 51, 52, 54 y 68 del fraccionamiento Ciudad Natura 1ra Etapa, mediante oficio número DOPDU/FRACC/TD/061/2024 de fecha 10 de octubre de 2024, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.

DECIMOTERCERO. Que 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. 19,805 de fecha 15 de agosto de 2007, pasada ante la fe de la Notaría Pública No. 28, 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. 26,047 de fecha 02 de octubre de 1979, 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.

DECIMOCUARTO. Que presenta copia simple del instrumento público número 101,248 de fecha 21 de noviembre de 2024, pasado ante la fe del licenciado Oscar Cayetano Becerra Tucker, notario público número veintiocho, en ejercicio para el Distrito Judicial Bravos, estado de Chihuahua, actuando en el Protocolo a mi cargo, e inscrito de forma definitiva en el





H. Veracruz, Ver., a 06 de octubre de 2025.
 Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/227/2025.
 Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en circuito Naranjo Lote condoninal 4 de la Mza 23 en el fraccionamiento Ciudad Natura 1ra Etapa.

Registro Público de Chihuahua bajo el folio mercantil 23817 de fecha 27 de noviembre de 2024, en donde se hace constar el otorgamiento de poder y mandato general para pleitos y

cobranzas, actos de administración y de dominio limitado, que la sociedad denominada "RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V.", confiere en favor del C. Luis Carlos López Juárez, en representación de la misma.

DECIMOQUINTO. Que presenta copia de identificación oficial del representante legal el arquitecto Luis Carlos López Juárez 0268015453950, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOSEXTO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 20250926/53/00019 de fecha 26 de septiembre de 2025.

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

CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Con fundamento en los artículos 10, 12, 21, 22 y 23 de la Ley número 541 que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 132, 133, 134, 135, y 136 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

La Escritura Pública de la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, deberá contener y cumplir con las fracciones que le correspondan del artículo 21 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, mismas que de manera enunciativa mas no limitativa, se citan a continuación:

- I. La ubicación, superficie y colindancias del predio que correspondan al condominio.
- II. Los datos de identificación de las licencias, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes para la realización del condominio.
- IV. La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas, superficies y colindancias, así como los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan.
- VI. El valor nominal que, para efectos de esta Ley, se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total del condominio.
- IX. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, sus usos y los datos que permitan su plena identificación.
- X. Los datos de identificación de la fianza de garantía, para responder de los vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones, en su caso.
- XI. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determinen las respectivas asambleas o el consejo para el mantenimiento, operación y administración del condominio, del conjunto urbano condoninal o del condominio concesionado, según corresponda; y



000239



H. Veracruz, Ver., a 06 de octubre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/227/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en circuito Naranjo Lote condominal 4 de la Mza 23 en el fraccionamiento Ciudad Natura 1ra Etapa.

- XII. Los casos y condiciones en que puede ser modificada la escritura constitutiva.
XIII. Al apéndice del protocolo de la escritura pública se agregarán certificados por fe de Notario Público, los planos generales y particulares, así como el reglamento interior del condominio, y el general y el de construcción debidamente autorizados.

El presente acto jurídico de autoridad se expide en 2-dos- tantos originales, resguardándose uno de ellos en el archivo de esta Dirección; asimismo el presente deberá ser transcrita 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 por el momento, quedo de Usted.

ATENTAMENTE

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



MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO
VoBo

LIC. ANÍBAL MATORANO RAMÍREZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS
ELABORÓ

