



H. Veracruz, Ver., a 16 de octubre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RP/037/2025.
Asunto: Autorización de Relotificación Puntual de la Manzana 10 Lote 3 del fraccionamiento "La Querencia II".

RUBA DESARROLLOS, S. A. DE C. V.
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 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 16 de octubre del presente año, donde solicita el trámite de **Autorización del Proyecto de Relotificación Puntual de la manzana 10 lote 3 del fraccionamiento de interés social denominado "La Querencia II"**, ubicado en la Carretera Valente Díaz-Dos Lomas, fusión de un predio rústico 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, congregación Pocitos y Rivera y Las Bajadas 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 el predio objeto de la presente, se acredita con copia simple de la escritura de protocolización de autorización de lotificación e inicio de obra parcial del fraccionamiento Habitacional de interés social denominado "La Querencia II", mediante la escritura pública número 39,599 de fecha 12 de julio del 2024, pasada 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 y del Comercio bajo el número 6415 a fojas 1 a 79 del Volumen 321, de la Sección Primera de fecha 15 de julio de 2024.

SEGUNDO. Que presenta escrito de solicitud con número de oficio RPV/102/25 de fecha 13 de octubre de 2025, donde solicita "... la Relotificación de la Manzana 10 de nuestro Fracc. La Querencia Residencial de la Manzana 10, lote 3..."

TERCERO. Que presenta copia simple del predial del año en curso con cuenta catastral [REDACTED]

CUARTO. Que presenta copia simple del oficio y plano autorizados de la autorización del proyecto de lotificación e inicio de obra parcial con número DOPDU/FRACC/LOTI/1677/2024 de fecha 20 de junio de 2024, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, del fraccionamiento habitacional de interés social con





H. Veracruz, Ver., a 16 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RP/037/2025.

Asunto: Autorización de Relotificación Puntual de la
Manzana 10 Lote 3 del fraccionamiento "La
Querencia II".

vivienda edificada denominado "La Querencia II" conocida comercialmente como "La Vivencia Residencial", con una superficie de 98,456.19 m²

QUINTO. Que presenta copia simple del Título de Concesión Número 860209 de fecha 22 de abril de 2024, emitido por la comisión Nacional del Agua (CONAGUA), a favor de RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V., *"...para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales superficiales, en los términos de este título, por un volumen anual de: 130,000.000 m³..."*

SEXTO. Que presenta copia simple del Título de Concesión Número 860137 de fecha 13 de marzo de 2024, emitido por la CONAGUA, a favor de RUBA DESARROLLOS S.A. DE C.V., *"...para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales superficiales, en los términos de este título, por un volumen anual de: 120,000.000 m³" ...*

SÉPTIMO. 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, control interno 7 * con fecha de prelación del 24 de agosto de 2007, en donde 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.

OCTAVO. 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 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.

NOVENO. Que presenta copia simple de credencial para votar del apoderado legal Arquitecto Luis Carlos López Juárez con número 0268015453950 expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DÉCIMO. Que presenta copia de recibo del pago de derechos correspondientes, según recibo número 20251016/34/00012 de fecha 16 de octubre de 2025.





H. Veracruz, Ver., a 16 de octubre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RP/037/2025.
Asunto: Autorización de Relotificación Puntual de la
Manzana 10 Lote 3 del fraccionamiento "La
Querencia II".

Con base a lo anterior expuesto, esta Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., otorgar la presente:

AUTORIZACIÓN DE RELOTIFICACIÓN PUNTUAL

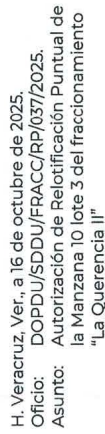
Con fundamento en los artículos 2 fracción XXVII, 8 fracción I inciso k), 70, 72, 80, 81 de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 167, 168 fracción III, 169, 170, 208, 209 del Reglamento de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 80, 101, 102 y 103 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda.

Esta autorización no implica la enajenación, asignación o aportación de lotes en forma individualizada hacia terceros, hasta que en tanto no se verifique en coordinación con las autoridades competentes, la correcta ejecución, avance de obra y entrega-recepción parcial o total de las obras de urbanización necesarias para su desarrollo, así como la existencia de vivienda o crédito para su construcción inminente, sujetándose a lo previsto en los artículos 83, 87, 90 y 91 de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

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 aprobado en este acto, sin previa autorización de esta Dirección, estará sujeto a lo previsto en los artículos 94, 95, 96, 97, 98, 99 y 100 de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 236 y 237 del Reglamento de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 104 y 207 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

Cabe señalar que la autorización de relotificación puntual en de la manzana 10 lote 3 presenta la siguiente información gráfica:





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

CUADRO MANIZANERO																						
	No. de Viviendas Unifamiliares U.F.	No. de Viviendas Unifamiliares U.F. Irregulares	Total de viviendas en condominio	No. de lotes de Área verdes (AVD)	No. de lotes de Equipamiento Urbano	No. Por lotes área vivienda por el desarrollador (E.V.D.)	No. Lotes reserva habitacional	No. De lotes Equipamiento urbano (servicio público)	No. Lotes infraestructura pluvial	No. Lotes señalamiento de paso	No. Lotes Condominiales	No. Total de Lotes	superficie m ² Habitacional Unifamiliar	Superficie m ² Habitacional Multifamiliar	Reserva Habitacional	Área verde a donarse a favor del comunidad a loor del municipio	Equipamiento Urbano a donarse a loor del municipio	Superficie m ² Espacio Vendible por Desarrollador (E.V.D.)	Superficie m ² de Infraestructura TANQUE	Superficie m ² Señalombre y paseo (infraestructura)	Total de superficie	
Manzana	-	-	10	1	1	1	-	-	-	-	-	12	1 211.800	-	-	-	169.397	-	1.074.195	-	-	2.465.682



H. Veracruz, Ver., a 16 de octubre de 2025.


Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RP/037/2025.

Asunto: Autorización de Relotificación Puntual de la
Manzana 10 lote 3 del fraccionamiento "La
Querencia II".

El presente acto de autoridad se expide en 3 -tres- tantos, resguardándose uno de ellos en el archivo de esta Dirección, así mismo de conformidad con el artículo 100 fracc XI del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y vivienda será transcrito en la escritura e inscribirse íntegramente en los cuerpos de los testimonios de Escritura Pública que 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 tramites posteriores.

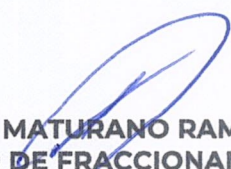
Sin otro particular por el momento, quedo de Usted.

ATENTAMENTE


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




MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO
VoBo


LIC. ANÍBAL MATURANO RAMÍREZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS
ELABORÓ

FOLIO STL No.TDF-ART-009

C.c.p. Lic. Naivi Nichte-Ha Ramírez Tejeda. - Directora de Planeación Catastral. - Para su conocimiento.

C.c.p. Lic. Mónica Elizabeth Villa Corrales. - Directora General del Instituto Metropolitano del Agua (IMA).- Para su conocimiento.

C.c.p. Lic. José Ramón Cardoso. Coordinador de Agua Potable, Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V.- Para su conocimiento

C.c.p. archivo /minuta
JCTS/MAAA/AMR/JS GG

