



H. Veracruz, Ver., a 09 de junio de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RP/035/2025.

Asunto: Autorización de Relotificación Puntual de la Mza. 41 (Lotes 01, 02 y 03) y Mza. 46 (Lote 01) del fraccionamiento "La Querencia Residencial".

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 09 de junio del presente año, donde solicita el trámite de **Autorización del Proyecto de Relotificación Puntual de la manzana 41 (lotes 01, 02 y 03) y manzana 46 (lote 01) del fraccionamiento de interés social denominado "La Querencia Residencial"**, ubicado en una fracción de terreno resultante de la fusión de un predio rustico 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, 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 pública número 33,898 de fecha 1 de junio del 2021, 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 5328 a fojas 1 a 6 del Volumen 267, de la Sección Primera de fecha 08 de junio de 2021, en el que hace constar en el capítulo de CLAUSULAS, CAPITULO SEGUNDO DE LA RELOTIFICACIÓN:

"...PRIMERA. - Banco Monex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, como "FIDUCIARIO", del fideicomiso identificado con el número F/5118 (letra "F" diagonal cinco mil ciento dieciocho) representado en este acto por el arquitecto Luis Carlos López Juárez con la comparecencia de Ruba Desarrollos, Sociedad Anónima de Capital Variable, como FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA "B", representada en este acto por su apoderado el arquitecto Luis





H. Veracruz, Ver., a 09 de junio de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RP/035/2025.

Asunto: Autorización de Relotificación Puntual de la Mza. 41 (Lotes 01, 02 y 03) y Mza. 46 (Lote 01) del fraccionamiento "La Querencia Residencial".

Carlos López Juárez, solicitan; la RELOTIFICACIÓN del inmueble descrito en el antecedente primero de esta escritura, para quedar formado por 842 (ochocientos cuarenta y dos) lotes de terreno distribuidos en 46 (cuarenta y seis) manzanas todos pertenecientes al fraccionamiento de interés social denominado "La Querencia Residencial" ubicado en una fracción de terreno resultante de la fusión de un predio rustico denominado "Tejeria 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 pertenecientes al Municipio de Veracruz, Veracruz..."

SEGUNDO. Que presenta escrito de solicitud de fecha 19 de mayo del 2024, donde solicita "... la autorización de la Relotificación Puntual manzana 41 y 46, con una superficie total a relotificar de 2,216.356 m2 de nuestro Fracc. Querencia Residencial..."

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

CUARTO. Que presenta copia simple de la licencia de uso de suelo con número de oficio DGDUOT/ST-0324/2018 de fecha 26 de noviembre de 2018, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Veracruz, donde se autoriza con carácter de positivo y exclusivamente para la creación de un fraccionamiento habitacional a denominarse "Fraccionamiento Habitacional Ruba Seminario", a integrarse por 1,300 (mil trescientas) viviendas de Tipo Interés Social, equivalente a una densidad habitacional de 66 Viv/Ha..

QUINTO. Que presenta copia simple del oficio y plano autorizados de la autorización del proyecto de relotificación con número DOPDU/SDDU/FRACC/RT/1750/2021 de fecha 29 de abril de 2021, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, del fraccionamiento habitacional de interés social denominado "La Querencia Residencial".

SEXTO. 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





H. Veracruz, Ver., a 09 de junio de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RP/035/2025.

Asunto: Autorización de Relotificación Puntual de la Mza. 41 (Lotes 01, 02 y 03) y Mza. 46 (Lote 01) del fraccionamiento "La Querencia Residencial".

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.

SÉPTIMO. 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 28, en ejercicio para el Distrito Judicial Bravos, Estado de Chihuahua, e inscripto en el registro Público de Comercio de Chihuahua bajo el folio mercantil electrónico 23817 de fecha 27 de noviembre de 2024, en el que se hace constar "...La sociedad denominada **"RUBA DESARROLLOS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** otorga a los señores **CARLOS ARMANDO ARVAYO DOMÍNGUEZ, JESÚS OCTAVIO ORDOÑEZ RUIZ, JORGE NAVA REYES, LUIS CARLOS LÓPEZ JUÁREZ, MANUEL HUMBERTO GIL RAMOS, RAÚL ADRIÁN PROCEL LEYVA, EFRAÍN ARIAS AYALA, ALBERTO BARRIBA CAZARES Y ALBERTO VARELA LUJAN**, para que lo ejerzan conjunta o separadamente, los siguientes poderes y mandatos:

A). PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS (...)

B). PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DOMINIO (...)

C). PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO LIMITADO (...) ..."

OCTAVO. 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.

NOVENO. Que presenta copia de recibo del pago de derechos correspondientes, según recibo número 20250602/16/00021 de fecha 02 de junio de 2025.

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.





NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 09 de junio de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RP/035/2025.

Asunto: Autorización de Relotificación Puntual de la Mza. 41 (Lotes 01, 02 y 03) y Mza. 46 (Lote 01) del fraccionamiento "La Querencia Residencial".

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 la manzana 41 (lote 01, 02 y 03) y manzana 46 (lote 01) presenta la siguiente información gráfica:



Cuadro de Relotificación Puntual

CUADRO MANZANERO																					
Manzana	No. de Viviendas	No. Lotes Unifamiliar	No. Lotes Condominal	No. Lotes Area Privativa Cajones de Estacionamiento	No. de Lotes Area Comercial	No. Lotes R.G.P.	No. Lotes A.V. (Donación)	No. Equipamiento Urbano (Donación)	No. Lotes Espacio Vendible por Desarrollador (E.V.D.)	No. Lotes Derecho de Paso	No. Lotes Canal Pluvial	No. Total de Lotes	Superficie m2 Habitación al Unifamiliar	Superficie m2 Habitacional Condominal	Area Privativa Cajones de Estacionamiento	Superficie m2 A.V. (Donación)	Superficie m2 Equipamiento Urbano (Donación)	Superficie m2 Area Comercial	Superficie m2 Espacio Vendible por Desarrollador (E.V.D.)	Reserva General del Propietario (R.G.P.)	Sup. m2 Servidumbre de Paso, Servidumbre de Paso (Canal Pluvial), Servidumbre de Paso (Estanque de detención)
41	0	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	1,961.815
46	72	-	1	1	-	-	0	2	-	-	2	6	0.000	1687.927	990.000	0.000	2268.189	0.000	0.000	0.000	254.541



H. Veracruz, Ver., a 09 de junio de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RP/035/2025.

Asunto: Autorización de Relotificación Puntual de la Mza. 41 (lote 01, 02 y 03) y Mza. 46 (lote 01) del fraccionamiento "La Querencia Residencial"

Cuadro de Areas			
AREAS	SUPERFICIE M2	% CON RESPECTO AL AREA TOTAL	% CON RESPECTO AL AREA VENDIBLE
Superficie del Predio	196,701.246		
Area Vendible	94,957.973		
Area Habitacional Unifamiliar	65,954.534	33.53%	69.46%
Area Habitacional Condominal	20,311.185	10.33%	21.39%
Area Privativa Cajones de Estacionamiento	7,103.765	3.61%	7.48%
Area Comercial	1,588.489	0.81%	1.67%
Equipamiento Urbano 8%	9,158.778	4.66%	9.65%
Espacio Vendible por el Desarrollador (E.V.D) 7%	6,071.793	3.09%	6.39%
Area Verde 4%	6,984.691	3.55%	7.36%
Servidumbre de Paso	961.940	0.49%	1.01%
Canal Pluvial	7,377.884	3.75%	7.77%
Reserva del Propietario	0.000	0.00%	0.00%
Vialidades	71,188.187	36.19%	74.97%
Viviendas	1,457		
Densidad (viviendas por hectarea)	74.07	100.00%	

Calle Juan de Grijalva No. 34
Fracc. Reforma Veracruz, Ver
229 200 22 46
veracruzmunipio.gob.mx





**VERA
CRUZ**

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 09 de junio de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RP/035/2025.

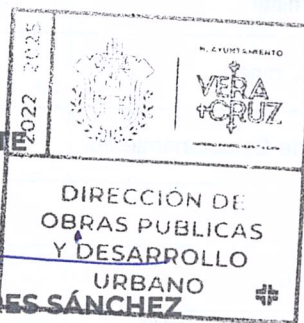
Asunto: Autorización de Relotificación Puntual de la Mza. 41 (lote 01, 02 y 03) y Mza. 46 (lote 01) del fraccionamiento "La Querencia Residencial"

La presente autorización tendrá vigencia de un año contando a partir de su emisión, de conformidad con lo establecido en el artículo 138 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Ver.

El presente acto de autoridad se expide en 3 -tres- tantos, resguardándose uno de ellos en el archivo de esta Dirección, así mismo deberá ser 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, VER.

MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

LIC. ANÍBAL MATURANO RAMÍREZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS

FOLIO STL No.TDF-ART-007

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

C.c.p. archivo /minuta

JCTS/MAAA/AMR/JSGC

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

