



H. Veracruz, Ver., a 05 de marzo de 2026.

Oficio: DOPDU/DU/FR/CF-RECO/004/2026. 030047

Se emite constancia de Cancelación de Fianza del Régimen en Condominio ubicado en calle Cartagena No. 34 lote condominal 22 de la Manzana 15 del Fraccionamiento La Querencia II.

Asunto:

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

La que suscribe Maestra Ana Isabel Martínez Torres, en mi carácter de Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, de conformidad con el nombramiento de fecha uno de enero del dos mil veintiséis, debidamente expedido por la Dra. Rosa Hernández Espejo 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 que:

En atención a su solicitud multitrámite ingresada por ventanilla única el 05 de marzo del presente año, donde solicita el trámite de **Cancelación de Fianza de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** del lote condominal 22 de la Manzana 15 ubicado en el circuito Cartagena No. 34, dentro del fraccionamiento "La Querencia II" en el Municipio de Veracruz, Ver., signado por la arquitecta Silvia Karina Filoteo González, en su carácter de gerente de gestoría de la persona moral Ruba Desarrollos, S.A. de C.V., y considerando:

PRIMERO. Que presenta copia simple del escrito con número RPV/113/26 de fecha 13 de febrero de 2026, en el que solicita "...la Cancelación de la Fianza de vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones de las viviendas en condominio ubicadas en la Manzana 15 Lote 22, ubicadas sobre Circuito Cartagena de nuestro Fraccionamiento "La Querencia II" ...", signado por la arquitecta Silvia Karina Filoteo González, en su carácter de gerente de gestoría de la persona moral Ruba Desarrollos, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Que mediante oficio número DOPDU/FRACC/RECO/187/2025, de fecha 30 de enero de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., se autorizó la constitución del régimen de propiedad en condominio del inmueble ubicado en Circuito Cartagena, No. 34, lote condominal 22 de la manzana 15 dentro del fraccionamiento "La Querencia II".

TERCERO. Que presenta copia simple de la garantía expedida mediante póliza de fianza número 108672-00000 de fecha 20 de enero de 2025, expedida por Tokio Marine HCC México Compañía Afianzadora, S.A. de C.V., relativo a el cumplimiento de vicios ocultos de las edificaciones de 24 viviendas (4 módulos séxtuples de 322.509 m2 cada uno), distribuidas en planta baja y dos niveles ubicados en Circuito Cartagena No. 34, lote condominal 22 de la manzana 15 del fraccionamiento de interés social denominado "La Querencia II", por un importe de \$ 853,508.00 (OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS OCHO PESOS 00/100 M.N.), y con línea de validación 000108672000000001001152.



H. Veracruz, Ver., a 05 de marzo de 2026.

Oficio: DOPDU/DU/FR/CF-RECO/004/2026. 000047

Se emite constancia de Cancelación de Fianza del Régimen en Condominio ubicado en calle Cartagena No. 34 lote condominal 22 de la Manzana 15 del Fraccionamiento La Querencia II.

CUARTO. Que presenta copia simple de los planos de construcción autorizados, expedidos con número de folio LF/461/24 de fecha 29 de noviembre del 2024 para las Manzanas 15 Lote 22; Manzana 17 Lote 1 y 2; Manzana 20 Lote 1 y 2; Manzana 21 Lote 1 dentro del Fraccionamiento La Querencia II.

QUINTO. Que presenta copia simple del instrumento [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] pasado ante la fe del licenciado Alejandro Roche Errasquín, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la [REDACTED] demarcación notarial e inscrita de forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [REDACTED] volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] en la que hace constar en el Capítulo III; LA DECLARACIÓN UNILATERAL DE VOLUNTAD PARA CONSTITUIR EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

"... Primera. - Banco Monex, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, como FIDUCIARIO, del fideicomiso identificado con el número F/9871, conjuntamente con "Ruba Desarrollos", Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario B, por conducto de su representante compareciente, constituyen por DECLARACIÓN UNILATERAL DE VOLUNTAD EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO a que se refiere la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio.

El condominio constituido sobre el lote VEINTIDÓS, de la manzana QUINCE ubicado en CIRCUITO CARTAGENA, marcado con el número oficial exterior TREINTA Y CUATRO, interiores UNO AL CUATRO (A, B, C, D, E, F) el cual consta de VEINTICUATRO viviendas en condominio, localizados dentro del fraccionamiento de interés social denominado "La Querencia II" ..."

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. [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] pasada ante la fe de la Notaría Pública No. [REDACTED] debidamente Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Chihuahua, Chih. bajo el Folio Mercantil Electrónico No. [REDACTED] con fecha de prelación del [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] control interno [REDACTED] 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. [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] mediante la cual se constituyó la sociedad PAREL CONSTRUCCIONES, S.A. de C.V., mismo que fue inscrito bajo el Folio Mercantil No. [REDACTED] de la Sección de Comercio del Registro Público de la Propiedad de México, D.F. actual CDMX, con fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED]

SÉPTIMO. Que presenta copia simple del instrumento número [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED] pasado ante la fe del licenciado Oscar Cayetano Becerra Tucker, notario público número [REDACTED] en ejercicio para el Distrito Judicial Bravos, actuando bajo protocolo, comparece el señor Ingeniero Jesús Miguel Sandoval Armenta en su carácter de apoderado de la sociedad denominada "RUBA DESARROLLOS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en donde se hace constar el otorgamiento de un PODER Y MANDATO ESPECIAL a favor de SILVIA KARINA FILOTEO GONZÁLEZ e inscrito de forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio mercantil [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED]

OCTAVO. Que presenta copia simple del oficio de constancia de término de obra con número "...DOPDU/FRACC/TO/276/2024, de fecha 06 de febrero de 2025...", expedido por la Dirección de Obras



H. Veracruz, Ver., a 05 de marzo de 2026.
 Oficio: DOPDU/DU/FR/CF-RECO/004/2026.
 Se emite constancia de Cancelación de Fianza del Régimen en Condominio ubicado en calle Cartagena No. 34 lote condominal 22 de la Manzana 15 del Fraccionamiento La Querencia II.

000048

Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., respecto a la Manzana 15 lote 22 y Manzana 17 lote 1 y 2 dentro del fraccionamiento "La Querencia II".

NOVENO. Se anexa reporte de visita de inspección por parte de esta Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, de fecha 20 de febrero de 2026, con la finalidad de verificar el correcto funcionamiento de la construcción del condominio ubicado en circuito Cartagena, lote condominal 22 de la manzana 15 dentro del fraccionamiento "La Querencia II", en el que informa que las 24 viviendas en condominio, se encuentran concluidas y en correcto funcionamiento, cumpliendo con las condiciones requeridas para la cancelación de la fianza de vicios ocultos para régimen en condominio.

DÉCIMO. Que ha cubierto el pago del derecho correspondiente, según recibo folio número 20260304/23/00033 de fecha 04 de marzo de 2026.

Con base a lo anterior, se otorga la presente:

CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN DE CONDOMINIO

Con fundamento y apego al artículo 137 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

El presente acto de autoridad deberá de exhibirse en original o copia certificada 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

MTRA. ANA ISABEL MARTÍNEZ TORRES
 DIRECTORA DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
 DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
 AUTORIZÓ

MTR. ORLANDO MARTÍNEZ HERNÁNDEZ
 SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO
 VoBo.

ARQ. JOSÉ MIGUEL MÉNDEZ MÉNDEZ
 COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS
 ELABORÓ



FOLIO CTL No. FRACC/011/26
 C.c.p.- archivo/minuta
 AIMT/OMH/JMMM/JS GG

H. Ayuntamiento de la Ciudad y Puerto de Veracruz.
 Grijalva No. 34 entre Cristóbal Colón y Rafael Freyre.
 Fracc. Reforma, Veracruz, Ver. CP. 91919
 Tel.: (229) 2002250 al 53 ext. 1003

www.veracruzmunipio.gob.mx