



H. Veracruz, Ver., a 23 de enero de 2025  
Oficio: DOPDU/FRACC/RP/033/2025  
Asunto: Relotificación Puntual de la Manzana 2, 4,  
5, 6 y 7 del fraccionamiento Vista Alta.

**PROMOTORA DE HOGARES S.M. DE MÉXICO S.A. DE C.V.**  
**ARQ. NELLY CRUZ URSÚA**  
**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., señalándose lo siguiente:

En atención a su solicitud multitrámite ingresada por ventanilla única el 17 de enero del presente año, donde solicita el trámite de **Autorización del Proyecto de Relotificación Puntual** de las manzanas 2, 4, 5, 6 y 7 del fraccionamiento de interés social denominado "Vista Alta", ubicado en calle circuito Arboledas Norte, esquina calle Tlalixcoyan, fracción deducida del terreno identificado como predio rústico Tejería Río Medio, en el municipio de Veracruz Ver., signado por la arquitecta Nelly Cruz Ursúa en su carácter de representante legal de la persona moral Promotora de Hogares, S.M. de México, S.A. de C.V., y considerando:

PRIMERO. Que presenta copia simple de escrito de solicitud de fecha 20 de enero de 2025, signado por la arquitecta Nelly Cruz Ursúa, en su carácter de representante legal de la empresa Promotora de Hogares SM de México, S.A. de C.V., respecto a *"...la **RELOTIFICACIÓN PUNTUAL**, de las manzanas 2 lote 4, manzana 4 lote 1, manzana 5 lote 1, lote 3, lote 4, lote 5 y lote 6, y manzana 7 lotes 15 y 16, la modificación fue realizada por solicitud del IMA (Instituto Metropolitano del Agua) con relación a la entrada y salida de los tubos que alimentan sus tanques superficial y elevado que pasan por un área..."*

SEGUNDO. Que presenta copia simple de la escritura pública número 28,512 de fecha 26 de julio de 2018, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Roche Errasquín, titular de la Notaría Pública número 30 de la décimo séptima Demarcación Notarial e inscrita de forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 7359, Volumen 368 de la Sección Primera de fecha 14 de agosto de 2018, en donde se hace constar el contrato de fideicomiso de administración inmobiliaria que celebran, "Super Servicio Las Choapas", S.A. de C.V., como Fideicomitente A, y/o Fideicomitente y Fideicomisario A, por otra parte la sociedad mercantil denominada Promotora de Hogares SM de México, S.A. de C.V., como Fideicomitente B y/o La Fideicomitente y Fideicomisario B, y por una tercera parte, Banco Inmobiliario Mexicano, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciaria.

TERCERO. Que presenta copia simple de plano y oficio de autorización de lotificación, con número de oficio DOPDU/SDDU/FRACC/LT/1733/2020 de fecha 05 de octubre de 2020, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de



H. Veracruz, Ver., a 23 de enero de 2025  
Oficio: DOPDU/FRACC/RP/033/2025  
Asunto: Relotificación Puntual de la Manzana 2, 4,  
5, 6 y 7 del fraccionamiento Vista Alta.

Veracruz, con un total de 22 lotes habitacionales, 544 viviendas autorizadas y con una densidad de 129.45 viv/ha.

CUARTO. Que presenta copia simple de la escritura número 33,474 de fecha 12 de marzo de 2021, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Roche Errasquín, titular de la Notaría Pública número 30 de la décimo séptima Demarcación Notarial e inscrita de forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 3,033, volumen 152 de la Sección Primera de fecha 25 de marzo de 2021, en donde se hace constar "...LA PROTOCOLIZACIÓN DE OFICIO DE AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DE LOTIFICACIÓN Y PLANO, a solicitud "BANCO INMOBILIARIO MEXICANO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, única y exclusivamente en su carácter de Fiduciaria del fideicomiso 85100792, representado en este acto por PAMELA PATRICIA GUERRERO MARTÍNEZ y RICARDO GARCÍA GAYTÁN, en lo sucesivo la "FIDUCIARIA" por instrucciones de "PROMOTORA DE HOGARES S.M. DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por el señor Contador Público LAZARO RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, a quien se denominará en lo sucesivo "EL FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR"..."

QUINTO. Que presenta copia simple de la licencia de uso de suelo con folio DOPDU/SDDU/OT/US/4486/2019 de fecha 12 de noviembre de 2019, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, donde "... se otorga la LICENCIA DE USO DE SUELO, específicamente para la ocupación de USO HABITACIONAL; 544 VIVIENDAS EN CONDOMINIO HORIZONTAL, señalando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de hasta 60% y con una Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 240% equivalente a 4 niveles máximo de construcción (planta baja y tres niveles)..."

SEXTO. Que presenta copia simple de plano autorizado y constancia de integración vial con número de oficio DOPDU/SDDU/FRACC/IV/1730/2020 de fecha 08 de mayo de 2020, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.

SÉPTIMO. Que presenta copia simple de planos autorizados y oficio número IMA/DG/DST/01/2021/000211 de fecha 08 de abril de 2021, emitido por el Instituto Metropolitano del Agua, en donde se aprueba el proyecto de redes de agua potable y alcantarillado sanitario para el fraccionamiento Vista Alta.

OCTAVO. Que presenta copia simple del instrumento 35,939 de fecha 5 de agosto de 2022, pasado ante la fe del licenciado Alejandro Roche Errasquín, titular de la Notaría Pública número 30 de la décimo séptima Demarcación Notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 7989, Volumen 400 de la Sección Primera de fecha 23 de septiembre de 2022, en el cual se hace constar el contrato de donación de manera pura y gratuita e irrevocable, que celebran por una parte "Banco Inmobiliario Mexicano" Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple (Fiduciario), dentro del contrato de fideicomiso de garantía con número 85100792, representado por sus Delegados Fiduciarios Celso Chamichart y Ricardo García Gaytan, por una segunda parte la sociedad anónima denominada Promotora de Hogares SM de México, Sociedad Anónima de Capital Variable en su calidad de "La Parte Donante" y por una tercera y última parte, el Instituto Metropolitano



H. Veracruz, Ver., a 23 de enero de 2025  
Oficio: DOPDU/FRACC/RP/033/2025  
Asunto: Relotificación Puntual de la Manzana 2, 4, 5, 6 y 7 del fraccionamiento Vista Alta.

del Agua (IMA), representado en este acto por su Directora General Mónica Elizabeth Villa Corrales, como "La Parte Donataria", quien acepta y recibe en la cláusula Primera

*"...a) Una fracción deducida de la manzana cinco que integran el conjunto habitacional denominado "Vista Alta" ubicado en una fracción deducida del terreno identificado como predio rustico Tejeria Río Medio, localizado en el Municipio de Veracruz, Estado de Veracruz, con una superficie de 416.67 m2.*

(...)

*b) Una fracción deducida de la manzana trece que integra el conjunto habitacional denominado "Vista Alta" ubicado en una fracción deducida del terreno identificado como predio rustico Tejeria Río Medio, en el Municipio de Veracruz, Estado de Veracruz, con una superficie de 785.04 m2..."*

NOVENO. Que presenta copia simple de la escritura 1868 de fecha 18 de octubre de 2001, ante la fe del licenciado Baudelio Castillo Flores, titular de la Notaría Pública número 112, con ejercicio en el primer distrito en el estado e inscripto en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 10,621, volumen 2, libro primero, registro público y comercio Monterrey Nuevo León de fecha 22 de octubre de 2001, en donde se hace constar la constitución, organización y funcionamiento de "PROMOTORA DE HOGARES S.M. DE MÉXICO" S.A. DE C.V.

DÉCIMO. Que presenta copia simple de la escritura pública número 21,758 de fecha 14 de mayo de 2024, pasada ante la fe del licenciado José Juan de Dios Cárdenas Treviño, titular de la Notaría Pública número 136, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, en el cual se hace constar que el contador público Lázaro Rodríguez González, en su carácter de representante legal de "Promotora de Hogares SM de México", S.A. de C.V., otorga y confiere a favor de Nelly Cruz Ursúa y/o Selene Viridiana Ramírez Barrera, un poder general para pelitos y cobranzas, poder general para actos de administración y poder especial para actos de dominio.

UNDÉCIMO. Que presenta copia simple del predial del año en curso con cuenta catastral

DUODÉCIMO. Que presenta copia simple de identificación oficial del representante legal de PROMOTORA DE HOGARES S.M. DE MÉXICO, S.A. DE C.V., a nombre de Nelly Cruz Ursúa con número 0577010411348, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOTERCERO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20250117/16/00055 de fecha 17 de enero de 2025.

Con base a lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en 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.

La presente autorización de relotificación puntual presenta la siguiente información:

Cuadro de Uso de Suelos Actual

CUADRO DE USO DE SUELOS			
AREA	SUPERFICIE EN m2	% CON RESPECTO AL AREA TOTAL	% CON RESPECTO AL AREA VENDIBLE
HABITACIONAL COMERCIAL Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO (VENDIBLE)	20,890.13	49.71%	
AREA VERDE	1,480.91	3.52%	7.09%
EQUIPAMIENTO URBANO PRIVADO	2,648.52	6.30%	12.68%
EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL	1,679.49	4.00%	8.04%
VIALIDAD (CALLE, PEATONALES, ANDADORES, JARDIN)	11,525.83	27.43%	55.17%
AREA PARA BASURA	44.21	0.11%	0.21%
AFECTACION TANQUE ALTO MAS	3,612.00	8.59%	17.29%
DERECHO DE PASO TANQUE MAS	141.28	0.34%	0.67%
TOTAL TERRENO	42,022.37	100.00%	

Cuadro de Uso de Suelos Relotificación

CUADRO DE USO DE SUELOS			
AREA	SUPERFICIE EN m2	% CON RESPECTO AL AREA TOTAL	% CON RESPECTO AL AREA VENDIBLE
HABITACIONAL	13,073.01	31.11%	66.56%
ESTACIONAMIENTO PRIVADO	6,568.22	15.63%	33.44%
AREA VENDIBLE TOTAL	19,641.23	46.74%	100.00%
INFRAESTRUCTURA (POZO, CARCAMO, TANQUE Y TUBERIAS)	6,369.24	15.16%	32.43%
EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL	1,854.83	4.41%	9.44%
AREA VERDE	785.65	1.87%	4.00%
EQUIPAMIENTO URBANO PARTICULAR ESPACIO VENDIBLE POR EL DESARROLLADOR	1,380.83	3.29%	7.03%
VIALIDAD (CALLE, BANQUETAS, ANDADORES, JARDIN CAMELLONES, AREA PARA BASURA, ESTACIONAMIENTO VISITANTES)	11,834.47	28.16%	60.25%
DERECHO DE PASO TANQUE MAS	155.12	0.37%	0.79%
TOTAL TERRENO	42,022.37	100.00%	

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





H. Veracruz, Ver., a 23 de enero de 2025  
Oficio: DOPDU/FRACC/RP/033/2025  
Asunto: Relotificación Puntual de la Manzana 2, 4,  
5, 6 y 7 del fraccionamiento Vista Alta.

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.

Esta autorización no permitirá la subdivisión posterior de lotes.

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, Veracruz.

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. AYUNAMIENTO DE VERACRUZ.



  
MTRA. MARÍA GUADALUPE HERNÁNDEZ YAÑEZ  
COORDINADORA DE FRACCIONAMIENTOS

FOLIO STL No. TDF-ART-004

C.c.p. Lic. Naivi Nicté-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/MGHY/JSGG

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

6 de 6