



H. Veracruz, Ver., a 25 de noviembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/TD/088/2025
Asunto: Se emite autorización de enajenación y/o traslado de dominio de las Manzanas 8, 9 y 11 dentro del fraccionamiento Vista Alta en el Municipio de Veracruz, Ver.

000259

PROMOTORA DE HOGARES SM DE MÉXICO, S.A. DE C.V.
ARQ. NELLY CRUZ URSÚA
REPRESENTANTE LEGAL
PRESENTE

El que suscribe Arq. Julio Cesar 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 de 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 de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, le informo lo siguiente:

En atención a su solicitud multitrámite de fecha 25 de noviembre de 2025, donde solicita el trámite de **Traslado de Dominio Parcial** de las manzanas 8, 9 y 11, cada una de 64 departamentos, con un total de 192 departamentos, dentro del fraccionamiento Vista Alta, ubicado en calle circuito Arboledas Norte, esquina calle Tlalixcoyan, fracción deducida de terreno identificado como predio rustico Tejeria 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 SM de México, S.A. de C.V., y considerando:

PRIMERO. Que presenta escrito de fecha 19 de noviembre de 2025, donde solicita "...**TRASLADO DE DOMINIO** para las manzanas 8, 9 y 11, cada una de 64 departamentos, con un total de 192 departamentos, correspondiente a nuestro fraccionamiento en mención, ubicado entre las calles de circuito Arboledas Norte y la calle Tlalixcoyan, Municipio de Veracruz, Ver...", signado por la arquitecta Nelly Cruz Ursúa, en su carácter de representante legal de la persona moral Promotora de Hogares SM de México, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Que presenta copia simple de la constancia de avance de obra de urbanización de pavimentos, guarniciones y banquetas del fraccionamiento Vista Alta, con número DOPDU/SDDU/FRACC/FV/033/2025 de fecha 10 de octubre de 2025, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., en donde se hace constar que "...las vialidades Loma Alta, Loma Grande, Loma Azul, Loma Blanca, Loma Linda y un



carril de Loma Grande, se encuentran en buen estado las banquetas, guarniciones y las calles están construidas con carpeta asfáltica se encuentran en buen estado..."

TERCERO. Que presenta copia simple de la factibilidad número 0003/2021 de fecha 11 de enero de 2021, para Promotora de Hogares S.M. de México S.A. de C.V., relativa para 544 viviendas del fraccionamiento Vista Alta.

CUARTO. Que presenta copia simple del acta de entrega-recepción de la infraestructura hidráulica y sanitaria, pozo profundo, cárcamo de bombeo y línea a presión de aguas residuales del fraccionamiento Vista Alta Primera Entrega para un total de 96 viviendas, que contempla Manzana 1, Lote 1 (Loma Azul); Manzana 2 Lote 2 y 3 (Loma Blanca) y 908.09 m² de área verde; Manzana 3 Lote 4, Pozo Profundo de 120 m de profundidad ubicado en la manzana 5 (416.37 m² de área de equipamiento urbano privado) y Cárcamo de Bombeo ubicado en la manzana 13 (785.04 m² de área de equipamiento urbano privado), y Línea a Presión de Aguas Residuales, en el municipio de Veracruz, con número IMA/DST/FRAC/006/2022 de fecha 12 de septiembre de 2022, emitida por la Dirección de General del Instituto Metropolitano del Agua (IMA).

QUINTO. Que presenta copia simple del acta de entrega-recepción de la infraestructura hidráulica y sanitaria, de la Etapa 2 del fraccionamiento Vista Alta, que contempla la Manzana 7, lotes 13 y 14, para un total de 32 viviendas, en el municipio de Veracruz, Ver., con número IMA/DST/FRAC/003/2024 de fecha 19 de marzo de 2024, emitida por la Dirección de General del Instituto Metropolitano del Agua (IMA).

SEXTO. Que presenta copia simple del acta de entrega-recepción de la infraestructura hidráulica y sanitaria, de la Etapa 3 del fraccionamiento Vista Alta, que contempla la Manzana 7, lotes 11 y 12, para un total de 32 viviendas, en el municipio de Veracruz, Ver., con número IMA/DST/FRAC/014/2024 de fecha 25 de octubre de 2024, emitida por la Dirección de General del Instituto Metropolitano del Agua (IMA).

SÉPTIMO. Que presenta copia simple del acta de entrega-recepción de la infraestructura hidráulica y sanitaria, de la Etapa 4 del fraccionamiento Vista Alta, que contempla la Manzana 7, lotes 7, 8, 9 y 10 y 1 área de equipamiento urbano privado de 1,228.18 m², para un total de 64 viviendas, en el municipio de Veracruz, Ver., con número IMA/DST/FRAC/003/2025 de fecha 29 de enero de 2025, emitida por la Dirección de General del Instituto Metropolitano del Agua (IMA).





NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 25 de noviembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/TD/088/2025.
Asunto: Se emite autorización de enajenación y/o traslado de dominio de las Manzanas 8, 9 y 11 dentro del fraccionamiento Vista Alta en el Municipio de Veracruz, Ver.

000260

OCTAVO. Que presenta copia simple del acta de entrega-recepción de la infraestructura hidráulica y sanitaria, de la Etapa 5 del fraccionamiento Vista Alta, que comprende la Manzana 6, lotes 5 y 6, para un total de 64 viviendas, en el municipio de Veracruz, Ver., con número IMA/DST/FRAC/017/2025 de fecha 22 de septiembre de 2025, emitida por la Dirección de General del Instituto Metropolitano del Agua (IMA).

NOVENO. Que presenta copia simple del título de concesión/asignación con número 841086 de fecha 06 de octubre de 2023, emitido por la Comisión Nacional del Agua, en la que se autoriza la explotación, el uso o aprovechamiento de aguas nacionales subterráneas, en los términos de este título, por un volumen de 301,538.4000 m³.

DÉCIMO. Que presenta copia simple del acta de entrega recepción de la obra eléctrica denominada "Fraccionamiento Vista Alta" con folio AE-210128-F20220 de fecha 09 de septiembre de 2021, para la construcción de 550 mts de troncal en media tensión en 3F-AH al XLP 500 MCM-Cu1/ en obra civil y electromecánico e instalación en juego de cuchillas operación pertiga; folio AE-220011A-F20220 de fecha 28 de enero de 2022, para Transf. E1, Mzas 2 y 3 (48 viviendas), para la operación de un Transf. el E1 de 100 KVA con V-23212/VT-1139, así como su red de baja tensión para 48 viviendas; AE-220105-F20220 de fecha 24 de junio de 2022, Transf. E2, Mzas 1 y 2 (48 viviendas), para la operación y mantenimiento, instalación de un Transf. el E2 de 100 KVA con V-23214/VT-1141, para 48 viviendas; AE-240007-F20220 de fecha 17 de enero de 2024, para Transf. E3, Mzas 7 lote 13 y 14 (32 viviendas), para su operación, mantenimiento e instalación de un Transf. el E3 de 100 KVA con V-23213/VT-1140, para 96 viviendas; AE-240060-F20220 de fecha 19 de agosto de 2024, lote 11 y 12 Mza. 7, red de baja tensión E3 (32 viviendas), para su operación, mantenimiento e instalación de la red de baja tensión del transformador E3 previamente entregado a CFE para 32 viviendas; folio AE-250008-F20220 de fecha 14 de febrero de 2025, para Transformador monofásico el E4 de 100 KVA con V-24991/VT-3891, para 64 viviendas; y acta con folio AE-250038-F20220 de fecha 05 de junio de 2025, Manz. 6, lotes 5 y 6 transformador E6 (64 viviendas), para Transformador monofásico el E6 de 100 KVA con V-25035/VT-2429, para 64 viviendas.

UNDÉCIMO. Que presenta copia simple del acta de entrega recepción de la infraestructura y red de alumbrado público de fecha 07 de octubre de 2025, emitida por la Dirección de Alumbrado Público del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., relativo a las vialidades Loma Azul, Loma Blanca, Loma Alta, Loma Grande, Loma Linda, Loma Larga, Loma Nevada y Loma Verde del fraccionamiento Vista Alta.





H. Veracruz, Ver., a 25 de noviembre de 2025
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/TD/088/2025.
Asunto: Se emite autorización de enajenación y/o traslado de dominio de las Manzanas 8, 9 y 11 dentro del fraccionamiento Vista Alta en el Municipio de Veracruz, Ver.

000260

DUODÉCIMO. Que presenta copia simple de fianza número 2115911 de fecha 22 de abril de 2021, expedida por CHUBB FIANZAS MONTERREY ASEGURADORA DE CAUCIÓN, S.A., con línea de validación 09258248C6, "...RELATIVO A OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURA DEL FRACCIONAMIENTO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "VISTA ALTA", EXCLUSIVO DE LAS MANZANAS 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 11 Y 13 DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO EN COMENTO, UBICADOS EN CALLE CIRCUITO ARBOLEDAS NORTE, ESQUINA CALLE TLALIXCOYAN, FRACCIÓN DEDUCIDA DE TERRENO IDENTIFICADO COMO PREDIO RUSTICO TEJERIA RÍO MEDIO, EN EL MUNICIPIO DE VERACRUZ...", por un importe de \$8,703,597.16 (OCHO MILLONES SETECIENTOS TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 16/00 M.N.)

DECIMOTERCERO. Que presenta copia simple de la escritura pública número 40,698 de fecha 24 de febrero de 2025, pasada ante la fe del licenciado Alejandro Roche Errasquín, titular de la Notaría Pública número treinta, de la décimo séptima demarcación notarial, inscrita de forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 2074, Volumen 104 de la Sección Primera de fecha 28 de febrero de 2025, en hace constar la "**...PROTOCOLIZACIÓN DEL OFICIO DE AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DE RELOTIFICACIÓN PUNTUAL**, del estado actual de la manzana 2 lote 4, manzana 4 lote 1, manzana 5 lote 1, 3, 4, 5, 6 y manzana 7 lotes 15 y 16 del fraccionamiento Vista Alta, del municipio de Veracruz, a solicitud de "**BANCO INMOBILIARIO MEXICANO**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, actuando única y exclusivamente en su carácter de **FIDUCIARIA** del **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA** identificando administrativamente con el número **85100792**, representado en este acto por **Ricardo García Gaytan y Natalia Barrera Romo**, 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 **LÁZARO RODRÍGUEZ GONZÁLEZ**, a quien se denominará en lo sucesivo "**EL FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR**"..."

DECIMOCUARTO. 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





H. Veracruz, Ver., a 25 de noviembre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/TD/088/2025.
Asunto: Se emite autorización de enajenación y/o traslado de dominio de las Manzanas 8, 9 y 11 dentro del fraccionamiento Vista Alta en el Municipio de Veracruz, Ver.

000261

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.

DECIMOQUINTO. Se anexa reporte de avance de urbanización por parte de esta Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., con evidencia fotográfica.

DECIMOSEXTO. 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.

DECIMOSÉPTIMO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 20251119/28/00029 de fecha 19 de septiembre de 2025.

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

AUTORIZACIÓN DE ENAJENACIÓN Y/O TRASLADO DE DOMINIO

Con fundamento en los artículos 83 y 87 de la Ley 241 de Desarrollo Urbano Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 121 y 122 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, de los siguientes lotes:

MANZANA	SUPERFICIE M2	Nº. DEPARTAMENTOS
8	1649.85	64
9	1638	64
11	1638	64
TOTAL	4,925.85	192

No omito informar que, para celebrar contratos de promesa de compraventa, ejecución de fideicomisos traslativos de dominio o cualquier otro acto jurídico, cuyo objetivo sea la creación de desarrollos habitacionales o fraccionamientos, se requerirá la aprobación de la autoridad competente para obtener la enajenación y/o traslado el dominio de los lotes restantes hasta alcanzar un 90% del total de ellos, incluido ahí el 25 % inicial.





H. Veracruz, Ver., a 25 de noviembre de 2025
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/TD/088/2025
Asunto: Se emite autorización de enajenación y/o traslado de dominio de las Manzanas 8, 9 y 11 dentro del fraccionamiento Vista Alta en el Municipio de Veracruz, Ver.

000261

Conforme el desarrollador presente las actas de entrega recepción parcial o total, expedidas por la autoridad competente, siempre y cuando existan las garantías y el correcto funcionamiento de las mismas, así como la escritura de donación a favor del H. Ayuntamiento correspondiente, se liberará el 10% restante de los lotes.

Los notarios y demás federatarios públicos exigirán como requisito indispensable para certificar cualquiera de las operaciones señaladas en el párrafo anterior que, una vez cumplido con las obligaciones correspondientes, se liberará el 10% restante.

La presente autorización deberá exhibirse en original o en copia certificada por el Notario Público, ante las dependencias en las que se realicen trámites subsecuentes.

Sin otro particular, quedo de Usted.

ATENTAMENTE

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

MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO
VoBo



LIC. ANÍBAL MATURANO RAMÍREZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS
ELABORÓ

