



H. Veracruz, Ver., a 16 de abril de 2026.

Oficio: DOPDU/DU/FR/TD/002/2026.

Asunto: Se autoriza enajenación y/o traslado de dominio parcial de la Mza. 13 Lotes condominales 21 y 22 dentro del fraccionamiento "Vista Alta", en el Municipio de Veracruz, Ver.

**PROMOTORA DE HOGARES SM DE MÉXICO, S.A. DE C.V.
ARQ. NELLY CRUZ URSÚA
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 de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, le informo lo siguiente:

En atención a su solicitud multitrámite de fecha 16 de abril de 2026, donde solicita el trámite de **Traslado de Dominio Parcial** de la manzana 13, lote condominal 21 y 22 (con 32 viviendas cada uno), con un total de 64 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 06 de marzo de 2026, donde solicita **"...TRASLADO DE DOMINIO de manzana 13 lotes 21 y 22 del proyecto Vista Alta, para poder garantizar a la Dirección que usted dignamente representa la correcta terminación de los trabajos de infraestructura urbanización y edificación, se propone dar en garantía las superficies del EQUIPAMIENTO URBANO PARTICULAR del proyecto..."**, 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 del oficio y plano autorizado del proyecto de lotificación con número 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 Veracruz, Ver., para un total de 544 viviendas.

TERCERO. Que presenta copia simple de la escritura número [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 en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [REDACTED], Volumen [REDACTED], de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED], en donde se hace constar **"...la protocolización de oficio de autorización del proyecto de lotificación y plano, a solicitud de "Banco Inmobiliario**



H. Veracruz, Ver., a 16 de abril de 2026.

Oficio: DOPDU/DU/FR/TD/002/2026.

Asunto: Se autoriza enajenación y/o traslado de dominio parcial de la Mza. 13 Lotes condominales 21 y 22 dentro del fraccionamiento "Vista Alta", en el Municipio de Veracruz, Ver.

Mexicano", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, única y exclusivamente en su carácter de Fiduciaria del fideicomiso [REDACTED] representado por Pamela Patricia Guerrero Martínez y Ricardo García Gaytán, en lo sucesivo la "Fiduciaria" por instrucciones de "Promotora de Hogares de México S.M. de México", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el contador público Lázaro Rodríguez González, a quien en lo sucesivo "El Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar"..."

CUARTO. Que presenta copia simple de la constancia de avance de obra de urbanización 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 en donde se hace informa 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 baquetas, guarniciones y las calles la cual está construida con carpeta asfáltica se encuentra en buen estado.

QUINTO. 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 ,2 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).

SEXTO. 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).

SÉPTIMO. 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).

OCTAVO. 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).



H. Veracruz, Ver., a 16 de abril de 2026.

Oficio: DOPDU/DU/FR/TD/002/2026.

Asunto: Se autoriza enajenación y/o traslado de dominio parcial de la Mza. 13 Lotes condominales 21 y 22 dentro del fraccionamiento "Vista Alta", en el Municipio de Veracruz, Ver.

NOVENO. 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).

DÉCIMO. Que presenta copia simple del título de concesión/asignación con número [REDACTED] de fecha [REDACTED], 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.

UNDÉCIMO. 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.

DUODÉCIMO. 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.

DECIMOTERCERO. 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 RÚSTICO TEJERIA RÍO



H. Veracruz, Ver., a 16 de abril de 2026.

Oficio: DOPDU/DU/FR/TD/002/2026.

Asunto: Se autoriza enajenación y/o traslado de dominio parcial de la Mza. 13 Lotes condominales 21 y 22 dentro del fraccionamiento "Vista Alta", en el Municipio de Veracruz, Ver.

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.)

DECIMOCUARTO. Que presenta copia simple de la fianza número 2374588 de fecha 27 de noviembre de 2025, expedida por CHUBB FIANZAS MONTERREY ASEGURADORA DE CAUCIÓN, S.A., con línea de validación 0928C10CF1, "... POR EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO Y/O VICIOS OCULTOS DE LA INFRAESTRUCTURA DE PAVIMENTOS, GUARNICIONES Y BANQUETAS DEL FRACCIONAMIENTO VISTA ALTA EXCLUSIVAMENTE PARA LAS VIALIDADES: LOMA ALTA, LOMA LARGA (1 DE 2 CUERPOS DE COLINDANCIA HASTA CALLE LOMA ALTA), LOMA BLANCA, LOMA AZUL Y LOMA LINDA...", por un importe de \$214,732.15 (DOSCIENTOS CATORCE MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 15/100 M.N.)

DECIMOQUINTO. Que presenta copia simple de la escritura pública número [REDACTED] de fecha [REDACTED], pasada ante la fe del licenciado Alejandro Roche Errasquín, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la [REDACTED] demarcación notarial, inscrita de forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [REDACTED], Volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED], 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 [REDACTED], 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"..."

DECIMOSEXTO. Que presenta original del avalúo comercial del inmueble ubicado en circuito Arboledas Norte Lote 2 Mza. 2 dentro del fraccionamiento "Vista Alta", de fecha 9 de abril de 2026, avalado por el arquitecto Víctor Manuel Pomar Maldonado, con cédula E.V.I.:8536727, por un valor de \$4,264,000.00 (CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)

DECIMOSÉPTIMO. Que presenta original del avalúo comercial del inmueble ubicado en circuito Arboledas Norte Lote 1 Mza. 4 dentro del fraccionamiento "Vista Alta", de fecha 9 de abril de 2026, avalado por el arquitecto Víctor Manuel Pomar Maldonado, con cédula E.V.I.:8536727, por un valor de \$1,013,000.00 (UN MILLÓN TRECE MIL PESOS 00/100 M.N.)



H. Veracruz, Ver., a 16 de abril de 2026.

Oficio: DOPDU/DU/FR/TD/002/2026.

Asunto: Se autoriza enajenación y/o traslado de dominio parcial de la Mza. 13 Lotes condominales 21 y 22 dentro del fraccionamiento "Vista Alta", en el Municipio de Veracruz, Ver.

DECIMOCTAVO. Que presenta copia simple de la escritura pública número [REDACTED] de fecha [REDACTED] pasada 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], 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.

DECIMONOVENO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 20260416/62/00004 de fecha 16 de abril de 2026.

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, 87 de la Ley 241 de Desarrollo Urbano Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 112 y 116 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, de los siguientes lotes:

Manzana	Lote Habitacional	No. de Viviendas	Superficie M2
13	21	32	756.00
	22	32	756.00
Total		64	1,512.00

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.

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 estas, así como la escritura de donación a favor del H. Ayuntamiento correspondiente, se liberará el traslado de dominio hasta llegar a un 90% de los lotes.

Los notarios y demás fedatarios públicos exigirán como requisito indispensable para certificar cualquiera de las operaciones traslativas de dominio que se relacionen con este

H. Veracruz, Ver., a 16 de abril de 2026.

Oficio: DOPDU/DU/FR/TD/002/2026.

Asunto: Se autoriza enajenación y/o traslado de dominio parcial de la Mza. 13 Lotes condominales 21 y 22 dentro del fraccionamiento "Vista Alta", en el Municipio de Veracruz, Ver.

fraccionamiento, la presentación del oficio correspondiente, emitido por la Dirección de Obras públicas y Desarrollo Urbano del municipio de Veracruz.

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

Sin otro particular, quedo de Usted.

ATENTAMENTE


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


MTRO. ORLANDO MARTÍNEZ HERNÁNDEZ
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO
VoBo.


ARQ. JOSÉ MIGUEL MÉNDEZ MÉNDEZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS
ELABORÓ



FOLIO CTL No. FRACC034/26

c.c.p. LAE. Pedro Bustos Aguirre. Director de Planeación Catastral del H. Ayuntamiento de Veracruz, para su conocimiento.

C.c.p.- archivo/minuta.

AIMT/OMH/JMMM/JS GG