



H. Veracruz, Ver., a 23 de septiembre de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/168/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del lote condominal 4 manzana 6 dentro del Conjunto Urbano Condominal Puerta Paraíso en el Municipio de Veracruz, Ver.

**CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA ARA, S.A. DE C.V.
INMOBILIARIA EL GLOBO, S.A. DE C.V.
ARQ. YESENIA CAMPOS VIVEROS
APODERADA 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., señalándose lo siguiente:

En atención a su solicitud multitrámite ingresada por ventanilla única el 24 de septiembre del presente año, donde solicita el trámite de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio del inmueble ubicado en calle Arco de Constantino lote condominal 4 de la manzana 6 dentro del conjunto urbano condominal Puerta Paraíso en el municipio de Veracruz, Ver., signado por la arquitecta Yesenia Campos Viveros, en su carácter de apoderada legal y considerando:

PRIMERO. Que presenta escrito de fecha 23 de septiembre de 2024, emitido por Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V. en donde da conocimiento que la modificación al Conjunto Urbano Condominal denominado "Puerta Paraíso" se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio pasada ante la fe del licenciado César Valente Marín Ortega, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial.

SEGUNDO. Que presenta copia simple del Certificado de Libertad de Gravamen de fecha 26 de junio de 2024 con la descripción "... Lote 4 Manzana 6 con superficie de 8,049.46 m2 ...", el bien inmueble antes descrito se encuentra a la fecha de la presente autorización libre de gravamen.

TERCERO. Que presenta copia simple del pago del impuesto predial del presente ejercicio fiscal para las fracciones de las parcelas 6 y 7 del ejido Mata de Pita con cuenta catastral [REDACTED] y para las parcelas 17, 19, 22, 25 y 27 del ejido Mata de Pita con cuenta catastral [REDACTED]

CUARTO. Que presenta copia simple de licencia de uso de suelo con número de oficio colus0902/02/2010 de fecha 22 de abril de 2010, emitida en su momento por la Dirección de



H. Veracruz, Ver., a 23 de septiembre de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/168/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del lote condominal 4 manzana 6 dentro del Conjunto Urbano Condominal Puerta Paraíso en el Municipio de Veracruz, Ver.

Planeación y Licencias, en la que se autoriza específicamente para "... *habitacional unifamiliar y multifamiliar: Desarrollo Habitacional de Interés Social con densidad de hasta 70 viviendas por hectárea, con un Coeficiente de Ocupación del Suelo de 70% y de utilización 140 equivalente a 2 niveles máximos de construcción (Planta baja y In nivel)...*"

QUINTO. Que presenta copia simple de licencia y planos de construcción autorizados, expedidos con número de folio LF/288 de fecha 27 de marzo del 2024 con vigencia de un año, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., del predio ubicado en calle Arco de Constantino lote condominal 4 de la manzana 6 dentro del conjunto urbano condominal Puerta Paraíso en el municipio de Veracruz, Ver., destinado a 20 viviendas casa habitación de 72.71 m² c/u y 20 viviendas casa habitación de 71.33 m² c/u distribuidas en planta baja y un nivel con una superficie total de construcción autorizada de 2,880.80 m².

SEXTO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio 321/24 de fecha 27 de marzo del 2024 con vigencia de un año, con la ubicación en calle Arco de Constantino lote condominal 4 de la manzana 6 dentro del conjunto urbano condominal Puerta Paraíso, con número oficial asignado 60 Int. 1 al 40.

SÉPTIMO. Que se tiene en archivo municipal, memoria descriptiva del conjunto urbano condominal que contiene tablas de indiviso y plano del Conjunto Urbano Condominal denominado "Puerta Paraíso", así como ubicación, superficie y colindancias del predio que correspondan al conjunto urbano condominal, especificando el área de uso común, la ubicación, superficie y colindancias de cada lote condominal, el porcentaje de cada lote condominal y el porcentaje que les corresponda sobre el valor total del conjunto urbano condominal, y los datos de identificación de las licencias, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes, para la modificación del conjunto urbano condominal, avalada por perito responsable ingeniero Xóchilt Jiménez Coria, que se identifica con cédula profesional 4446595 y registro municipal PRO-JICX-174-15 y firma responsiva técnica ante Notario Público número [REDACTED] en el acta [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED]

OCTAVO. Que presenta original de la memoria descriptiva del lote condominal 4 de la manzana 6 dentro de conjunto urbano condominal Puerta Paraíso, avalada por perito responsable de obra el arquitecto Arturo Gabriel Cabada Rueda, que se identifica con cédula profesional 5941566 y registro municipal PRO-CARA-119-12, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., que contiene los croquis del condominio, así como áreas privativas, comunes y cuadro de indivisos, que se asignan con responsabilidad de los propietarios y perito responsable.

NOVENO. Que presenta copia simple del reglamento del conjunto urbano condominal denominado Puerta Paraíso (conjunto de normas de observancia obligatoria para los condóminos de un conjunto urbano condominal, respecto de los bienes, áreas y vías generales de uso común) firmado por la arquitecta Yesenia Campos Viveros en su carácter de apoderada legal de Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V.



H. Veracruz, Ver., a 23 de septiembre de 2024.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/168/2024.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del lote condominal 4 manzana 6 dentro del Conjunto Urbano Condominal Puerta Paraíso en el Municipio de Veracruz, Ver.

DÉCIMO. Que presenta original de la responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad del inmueble signada por un perito responsable arquitecto Arturo Gabriel Cabada Rueda, que se identifica con cédula profesional 5941566 y registro municipal PRO-CARA-119-12, certificada ante Notario Público [REDACTED] licenciado César Valente Marín Ortega, mediante acta [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] del Libro de Registro de Certificaciones [REDACTED].

UNDÉCIMO. Que presenta copia simple del avalúo de la construcción elaborado y signado por un profesional valuador ingeniera Ana Yaratzed Vergara Márquez, con número de cédula profesional 11945853.

DUODÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 1D3-206-0043974 de fecha 28 de junio de 2024, emitido por Afianzadora Fiducia, S.A. de C.V., por un importe de \$2´862,368.00 (DOS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.), para responder por los vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones en su caso, a favor del Municipio de Veracruz, Ver.

DECIMOTERCERO. Que presenta copia simple de la autorización de enajenación de lotes con número de folio DOPDU/SDDU/FRACC/TD/039/2023 con fecha 20 de febrero de 2024, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.

DECIMOCUARTO. Que presenta copia simple del contrato de sociedad mercantil, para la constitución, organización y funcionamiento de "INMOBILIARIA EL GLOBO, S.A. DE C.V.", mediante escritura número [REDACTED] Ciudad de México [REDACTED] ante la fe del licenciado José Víctor Reynoso Pablos, Notario Público número 1 del Distrito Judicial de el Oro, Estado de México e inscrito en forma definitiva en el Registro Público de Comercio con el folio mercantil número [REDACTED] de fecha [REDACTED].

DECIMOQUINTO. Que presenta copia simple del poder general limitado para actos de administración, que "CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA ARA, S.A. DE C.V.", representada por el licenciado Rodolfo Augusto Trujillo Mondragón, en su carácter de Secretario del Consejo de Administración otorga a favor de la arquitecta Yesenia Campos Viveros, mediante escritura número [REDACTED] del Volumen [REDACTED] de fecha [REDACTED] ante la fe del licenciado Miguel Ángel Larregui Hernández, Notario Público [REDACTED] del Estado de México, con residencia en el Municipio de Zinacantepec.

DECIMOSEXTO. Que presenta copia simple de identificación oficial de la apoderada legal de Inmobiliaria el Globo, S.A. de C.V., a nombre de Yesenia Campos Viveros con número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOSÉPTIMO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20240923/40/00016 de fecha 23 de septiembre de 2024.

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

CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Con fundamento en los artículos 2 fracciones XI, XVI, XVIII, XIX, XX, 5 fracciones I y II, 12 fracciones I, 13, 14, 15 y 21, fracciones I, II, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI y XII, 29 fracciones I, VI y VII, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 y 39, 41 fracciones I, III, IV y V de la Ley número 541 que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; y 4 fracción I incisos j) y s), 135 y 136 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

La presente autorización antes mencionada **no autoriza** la constitución de los condominios que conforman el conjunto urbano, ni la enajenación de lotes y operaciones traslativas de dominio, debiendo cumplir con lo dispuesto en la Ley 541 que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

La presente autorización de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio concede al condómino derecho exclusivo sobre de la unidad de propiedad exclusiva y sus accesorios, así como disfrutará del derecho de copropiedad de los elementos y bienes de uso común del condominio en los términos previstos en la legislación civil del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y su reglamento general. Tendrá vigencia de un año contado 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.

La Escritura Pública de la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, deberá contener y cumplir con las fracciones que le correspondan del artículo 21 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, mismas que de manera enunciativa mas no limitativa, se citan a continuación:

- I. La ubicación, superficie y colindancias del predio que correspondan al condominio.
- II. Los datos de identificación de las licencias, autorizaciones o permisos expedidos por las autoridades competentes para la realización del condominio.
- III. Especificar las vías, bienes, áreas generales de uso común, sus medidas y colindancias, así como los usos y datos que permitan su plena identificación.
- IV. La descripción y datos de identificación de cada unidad de propiedad exclusiva, sus medidas, superficies y colindancias, así como los cajones de estacionamiento de vehículos que le correspondan.
- V. Tratándose de conjuntos urbanos condominales, la ubicación superficie y colindancias de cada lote condominal.
- VI. El valor nominal que, para efectos de esta Ley, se asigne a cada unidad de propiedad exclusiva y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total del condominio.
- VII. Tratándose de conjuntos urbanos condominales, el valor nominal de cada lote condominal y el porcentaje que les corresponda sobre el valor total del conjunto urbano.



H. Veracruz, Ver., a 23 de septiembre de 2024.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/168/2024.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del lote condominal 4 manzana 6 dentro del Conjunto Urbano Condominal Puerta Paraíso en el Municipio de Veracruz, Ver.

- VIII. Cuando por su magnitud el conjunto urbano condominal se divida en zonas, el valor nominal que se le asigne a cada zona y el porcentaje que les corresponda sobre el valor total del conjunto.
- IX. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, sus usos y los datos que permitan su plena identificación.
- X. Los datos de identificación de la fianza de garantía, para responder de los vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones, en su caso.
- XI. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determinen las respectivas asambleas o el consejo para el mantenimiento, operación y administración del condominio, del conjunto urbano condominal o, según corresponda; y
- XII. Los casos y condiciones en que puede ser modificada la escritura constitutiva.
- XIII. El presente acto de autoridad deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y posteriormente exhibirse ante las dependencias o entidades en las que se realicen trámites.

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

MTRA. MARÍA GUADALUPE HERNÁNDEZ YAÑEZ
COORDINADORA DE FRACCIONAMIENTOS

FOLIO STL No. FRACC-370/24
C.c.p.- archivo/minuta.
JCTS/MGHY/JSCG

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

