



H. Veracruz, Ver., a 31 de enero de 2025.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/188/2025.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del lote condominal 5 manzana 6 dentro del Conjunto Urbano Condominal Puerta Paraíso en el Municipio de Veracruz, Ver.

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA ARA, S.A. DE C.V. E
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 30 de enero 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 5 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 copia simple del instrumento 50,045 de fecha 25 de septiembre de 2024, pasado ante la fe del licenciado César Valente Marín Ortega, titular de la Notaría Pública número 14 de la décimo séptima Demarcación Notarial e inscrito de forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 8811, Volumen 441 de la Sección Primera de fecha 26 de septiembre de 2024, en el que se hace constar "... **LA PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS Y LA MODIFICACIÓN A LA CONSTITUCIÓN DE CONJUNTO URBANO CONDOMINAL** denominado **HACIENDA PARAÍSO II**, comercialmente conocido como "Conjunto Urbano Puerta Paraíso", que otorgan de una parte la persona moral "**CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA ARA**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por **MARÍA LEONOR CORTES NÁJERA Y MIGUEL ÁNGEL CHÁVEZ RAMOS**, con el consentimiento de "**INMOBILIARIA EL GLOBO**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por **MARÍA LEONOR CORTES NÁJERA**..."

SEGUNDO. Que presenta copia simple del certificado de libertad de gravamen de fecha 21 de enero de 2025 con la descripción del inmueble "... **EL LOTE CONDOMINAL NÚMERO CINCO, MANZANA SEIS, DEL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "HACIENDA PARAÍSO II" AHORA CONJUNTO URBANO CONDOMINAL PUERTA PARAÍSO TAMBIÉN CONOCIDO COMO PUERTA PARAÍSO, EN EL EJIDO DE MATA DE PITA AL ORIENTE DE LA CONGREGACIÓN MATA DE PITA PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE**

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

1 de 6



H. Veracruz, Ver., a 31 de enero de 2025.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/188/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del lote condominal 5 manzana 6 dentro del Conjunto Urbano Condominal Puerta Paraíso en el Municipio de Veracruz, Ver.

VERACRUZ, ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE, SUPERFICIE DE 7,930.12 M2. (SIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA PUNTO DOCE METROS CUADRADOS) ..."

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 edus0902/02/2010 de fecha 22 de abril de 2010, emitida en su momento por la Dirección de 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 Un 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 5 de la manzana 6 dentro del conjunto urbano condominal Puerta Paraíso en el municipio de Veracruz, Ver., destinado a 21 viviendas casa habitación de 72.71 m² c/u y 21 viviendas casa habitación de 71.33 m² c/u distribuidas en planta baja y un nivel con una superficie total de construcción autorizada de 3,024.84 m².

SEXTO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio 322/24 de fecha 27 de marzo del 2024 con vigencia de un año, con la ubicación en calle Arco de Constantino lote condominal 5 de la manzana 6 dentro del conjunto urbano condominal Puerta Paraíso, con número oficial asignado 80 Int. 1 al 42.

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 14 en el acta 50,042 de fecha 23 de septiembre de 2024.

OCTAVO. Que presenta original de la memoria descriptiva del lote condominal 5 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



H. Veracruz, Ver., a 31 de enero de 2025.

Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/188/2025.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del lote condominal 5 manzana 6 dentro del Conjunto Urbano Condominal Puerta Paraíso en el Municipio de Veracruz, Ver.

del condominio, así como áreas privativas, comunes y cuadro de indivisos, que se asignan con responsabilidad del representante legal 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.

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 14, licenciado César Valente Marín Ortega, mediante acta 18,804 de fecha 13 de enero de 2025, del Libro de Registro de Certificaciones 39.

UNDÉCIMO. Que presenta original del avalúo de la construcción del inmueble ubicado en calle Arco de Constantino No. 80 lote condominal 5 de la manzana 6 dentro del Conjunto Urbano Condominal Puerta Paraíso, elaborado por la ingeniera Ana Yaratzed Vergara Márquez como perito valuador inmobiliario con cédula de especialidad 11945853.

DUODÉCIMO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 1D3-206-0045343 de fecha 23 de enero de 2025, emitido por Afianzadora Fiducia, S.A. de C.V., por un importe de \$3'125,940.00 (TRES MILLONES CIENTO VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA 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 2023, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.

DECIMOCUARTO. Que presenta copia simple de la escritura número 10,839 de fecha 23 de mayo de 1985, pasado 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 79653 de fecha 23 de julio de 1985, en el que se hace constar el contrato de sociedad mercantil, para la constitución, organización y funcionamiento de "CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA ARA, S.A. DE C.V."

DECIMOQUINTO. Que presenta copia simple del instrumento número 5,729 del Volumen 117 de fecha 20 de diciembre de 2022, pasada ante la fe del licenciado Miguel Ángel Larregui Hernández, Notario Público 172 del Estado de México, con residencia en el Municipio de Zinacantepec., donde hace constar en su clausula PRIMERA "...**CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA ARA**", **SOCIEDAD ANÓNIMA Y CAPITAL VARIABLE**, 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** un Poder General Limitado para que lo ejerza con las limitaciones que más adelante se indican:

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

3 de 6



H. Veracruz, Ver., a 31 de enero de 2025.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/188/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del lote condoninal 5 manzana 6 dentro del Conjunto Urbano Condominial Puerta Paraíso en el Municipio de Veracruz, Ver.

I) PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN (...)

SEGUNDA. - LIMITACIONES

A) LAS FACULTADES REFERIDAS EN EL NÚMERO I ROMANO ANTERIORMENTE DESCRITAS SOLO PODRÁN SER EJERCIDAS ÚNICAMENTE POR LA APODERADA, PARA REALIZAR CUALQUIER TIPO DE TRAMITE GUBERNAMENTAL Y/O GESTIÓN ANTE CUALQUIER DEPENDENCIA DEL GOBIERNO YA SEA FEDERAL, ESTATAL Y MUNICIPAL, RESPECTO DE LOS BIENES PROPIEDAD DE LA PODERDANTE UBICADOS EN EL ESTADO DE PUEBLA Y EL ESTADO DE VERACRUZ...

DECIMOSEXTO. Que presenta copia simple del instrumento número 6,915 del Volumen 144 de fecha 31 de mayo de 2024, pasada ante la fe del licenciado Miguel Ángel Larregui Hernández, Notario Público 172 del Estado de México, con residencia en el Municipio de Zinacantan, donde hace constar "...el **PODER GENERAL LIMITADO PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y ACTOS DE DOMINIO**, que otorga **CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA ARA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por el **INGENIERO PATRICIO GERMÁN AHUMADA RUSSEK**, quien también acostumbra usar el nombre de **GERMÁN AHUMADA RUSSEK**, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración a favor de los señores **CARLOS ALBERTO FALCÓN PIMIENTA, MIGUEL ÁNGEL CHÁVEZ RAMOS, MARÍA DEL CARMEN MORALES ELVIRA Y NORMA EUGENIA LECHUGA VALDERRÁBANO** a quienes se les considera como firma "A", y los señores **ANDRÉS QUINTERO NAVARRO, LILIA ZENTENO HERNÁNDEZ Y MARÍA LEONOR CORTES NÁJERA**, a quienes se les considera como firma "B", poder que se les otorga para que lo ejerzan Mancomunadamente..."

DECIMOSÉPTIMO. 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 2034070340314, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOCTAVO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20250130/09/00035 de fecha 30 de enero de 2025.

DECIMONOVENO. Se anexa reporte de inspección para régimen de propiedad en condominio con evidencia fotográfica de fecha 28 de enero de 2025, realizado por la Coordinación de Fraccionamientos.

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.

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



H. Veracruz, Ver., a 31 de enero de 2025.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/188/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del lote condominal 5 manzana 6 dentro del Conjunto Urbano Condominal Puerta Paraíso en el Municipio de Veracruz, Ver.

La presente autorización antes mencionada **no autoriza** sucesivas constituciones 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.
- 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.



H. Veracruz, Ver., a 31 de enero de 2025.
Oficio: DOPDU/FRACC/RECO/188/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio del lote condominal 5 manzana 6 dentro del Conjunto Urbano Condominal Puerta Paraíso en el Municipio de Veracruz, Ver.

- 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. TDF-REC-063
C.c.p.- archivo/minuta.
JCTS/MGHY/JS GG

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