



H. Veracruz, Ver., a 23 de septiembre de 2024.  
Oficio: DOPDU/FRACC/RP/2403/2024.  
Asunto: Se autoriza la Modificación de Constitución del Conjunto Urbano Condominal denominado "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 escrito número ARA.GL/148/2024 de fecha 09 de septiembre de 2024 y al ingreso del formato multitrámite por ventanilla única donde solicita la autorización para llevar a cabo la **Modificación a la Constitución de Conjunto Urbano Condominal** denominado "Hacienda Paraíso II", comercialmente conocido como "Conjunto Urbano Puerta Paraíso", para desarrollar 2,220 viviendas; en una superficie de terreno de 476, 570.9526 m<sup>2</sup>, ubicado en los remanentes de las parcelas 6, 17, 18, 19 y 22, y las parcelas 25, 26 y 27 del ex ejido Mata de Pita en el municipio de Veracruz, Ver., signado por la arquitecta Yesenia Campos Viveros, en su carácter de apoderada legal de la desarrolladora Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V. e Inmobiliaria el Globo, S.A. de C.V., derivado de lo anterior y considerando:

PRIMERO. Que presenta original de escrito con número ARA.GL/148/2024 de fecha 09 de septiembre de 2024, el cual refiere a su solicitud de modificación del Conjunto Urbano Condominal denominado "Puerta Paraíso".

SEGUNDO. La propiedad del **predio** de la presente solicitud, se acredita con copia simple de la escritura [REDACTED] del Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] pasada ante la fe del licenciado César Valente Marín Ortega, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial e inscrita en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [REDACTED] a fojas [REDACTED] Volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] en la que se hace constar la protocolización de la declaración de voluntad para la constitución del régimen de propiedad en condominio del Conjunto Urbano Condominal denominado "Puerta Paraíso".

TERCERO. Que presenta copia simple de **licencia de uso de suelo** con número de oficio [REDACTED] 0902/02/2010 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

Eliminados 13 renglones. Fundamento legal en el artículo 116 de la LGTAIP; Artículo 3 Fracción XXXIII; 11 Fracción VII; 60, 65, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículos 3 Fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia. LGMCD, así como la elaboración de Versiones Públicas en sus Artículos Noveno, Trigésimo Octavo, Trigésimo Novenmitidos por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos (Datos de inscripción en el registro publico de la propiedad, Clave catastral, Clave de elector).



H. Veracruz, Ver., a 23 de septiembre de 2024.  
Oficio: DOPDU/FRACC/RP/2403/2024.  
Asunto: Se autoriza la Modificación de Constitución del Conjunto Urbano Condominal denominado "Puerta Paraíso", en el Municipio de Veracruz, Ver.

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) ..."

CUARTO. 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]

QUINTO. Que presenta copia certificada de la **convocatoria de asamblea general ordinaria** del Conjunto Urbano Condominal denominado "Puerta Paraíso", mediante acta número [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] del libro de certificaciones número [REDACTED] pasada ante la fe del licenciado César Valente Marín Ortega, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial, en la que se hace constar dentro del orden día el punto "... 7. *Modificación de las superficies reservadas por parte del propietario "Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V." las cuales integrarán al Conjunto Urbano Condominal, áreas que se ubican en la Mza. 1 y Mza. 8* ..."

SEXTO. Que presenta original de la **memoria descriptiva, 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, signada por perito responsable la ingeniero Xóchilt Jiménez Coria, que se identifica con cédula profesional 4446595 y registro municipal PRO-JICX-174-15.

SÉPTIMO. Que presenta original de la **responsiva sobre la buena funcionalidad y seguridad** del inmueble, signada por un perito responsable el ingeniero Xóchilt Jiménez Coria, que se identifica con cédula profesional 4446595 y registro municipal PRO-JICX-174-15, certificada ante Notario Público número [REDACTED] licenciado César Valente Marín Ortega, mediante acta [REDACTED] del Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED]

OCTAVO. Que presenta copia original del **reglamento del conjunto urbano condominal y administración** basado en la Ley No. 541 que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave (conjunto de normas de observancia obligatoria para los condóminos y poseionarios de un conjunto urbano condominal, respecto de los bienes, áreas y vías generales de uso común) firmado apoderado legal.

Eliminados 06 renglones. Fundamento legal en el artículo 116 de la LGTAIP; Artículo 3 Fracción XXXIII; 11 Fracción VII; 60, 65, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículos 3 Fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia. LGMCD, así como la elaboración de Versiones Públicas en sus Artículos Noveno, Trigésimo Octavo, Trigésimo Novenmitidos por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos (Datos de inscripción en el registro público de la propiedad, Clave catastral, Clave de elector).



H. Veracruz, Ver., a 23 de septiembre de 2024.  
Oficio: DOPDU/FRACC/RP/2403/2024.  
Asunto: Se autoriza la Modificación de Constitución del Conjunto Urbano Condominal denominado "Puerta Paraíso", en el Municipio de Veracruz, Ver.

NOVENO. Que presenta copia simple de las autorizaciones de traslado de dominio o enajenación de lotes que se han otorgado al Conjunto Urbano Condominal "Puerta Paraíso" y que a continuación se enlistan:

- INMUVI/DPOT/CF/TD/1299/17 de fecha 15 de noviembre de 2017 para el lote 1 Mza 3
- INMUVI/DPOT/CF/TD/1476/17 de fecha 13 de diciembre de 2017 para el lote 14 Mza 2
- DOPDU/SDDU/FRACC/TD/005/18 de fecha 03 de abril de 2018 para el lote 13 Mza 2
- DOPDU/SDDU/FRACC/TD/016/18 de fecha 14 de julio de 2018 para el lote 4 Mza 1
- DOPDU/SDDU/FRACC/TD/033/18 de fecha 16 de noviembre de 2018 para los lotes 2 y 3 Mza 3
- DOPDU/SDDU/FRACC/TD/054/19 de fecha 11 de abril de 2019 para el lote 5 Mza 1
- DOPDU/SDDU/FRACC/TD/055/19 de fecha 11 de abril de 2019 para el lote 12 Mza 2
- DOPDU/SDDU/FRACC/TD/062/19 de fecha 23 de mayo de 2019 para el lote 11 Mza 2
- DOPDU/SDDU/FRACC/TD/096/19 de fecha 04 de junio de 2020 para el lote 10 Mza 2
- DOPDU/SDDU/FRACC/TD/112/21 de fecha 25 de febrero de 2021 para el lote 7 Mza 6
- DOPDU/SDDU/FRACC/TD/124/21 de fecha 17 de junio de 2021 para el lote 8 Mza 6
- DOPDU/SDDU/FRACC/TD/130/21 de fecha 07 de septiembre de 2021 para el lote 2 Mza 6
- DOPDU/SDDU/FRACC/TD/005/22 de fecha 16 de marzo de 2022 para el lote 6 Mza 1
- DOPDU/SDDU/FRACC/TD/007/22 de fecha 22 de abril de 2022 para el lote 3 Mza 6
- DOPDU/SDDU/FRACC/TD/021/22 de fecha 08 de agosto de 2022 para los lotes 3 Mza 1, 6, 9 y 15 Mza 2
- DOPDU/SDDU/FRACC/TD/039/23 de fecha 20 de febrero de 2023 para los lotes 7 Mza 1 y 4 y 5 Mza 6
- DOPDU/SDDU/FRACC/TD/042/23 de fecha 17 de abril de 2023 para el lote 1 Mza 4

DÉCIMO. Que presenta copia simple del poder general limitado para actos de administración, donde la sociedad mercantil denominada "Constructora y Urbanizadora ARA" S.A. de C.V., representada por el licenciado Rodolfo Augusto Trujillo Mondragón, en su carácter de Secretario de Consejo de Administración otorga a favor de la arquitecta Yesenia Campos Viveros, un poder general limitado, mediante instrumento número [REDACTED] Volumen [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] ante la fe del licenciado Miguel Ángel Larregui Hernández, Notario Público número [REDACTED] del estado de México.

UNDÉCIMO. Que presenta copia simple de **identificación del apoderado legal** la arquitecta Yesenia Campos Viveros con número [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DUODÉCIMO. Que presenta copia simple del **recibo de pago** de derechos correspondientes, según recibo número 20240923/40/00017 de fecha 23 de septiembre de 2024.

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



H. Veracruz, Ver., a 23 de septiembre de 2024.  
 Oficio: DOPDU/FRACC/RP/2403/2024.  
 Asunto: Se autoriza la Modificación de Constitución del Conjunto Urbano Condominial denominado "Puerta Paraíso", en el Municipio de Veracruz, Ver.

### AUTORIZACIÓN PARA LA MODIFICACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN DEL CONJUNTO URBANO CONDOMINIAL

Con fundamento en los artículos 2 fracción XI y II de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 8 fracción I inciso k) de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 1, 2 fracción XI, 49 fracción IX y X 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 inciso s del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

La autorización a la modificación a la escritura constitutiva de propiedad en condominio del Conjunto Urbano Condominial denominado "Puerta Paraíso", está seguida de la presente esquematización que forma parte integral del presente acto administrativo para todos los efectos legales, que a continuación se describe:

| CUADRO DE USO DE SUELO                                      |                  |                         |                                 |
|---|------------------|-------------------------|---------------------------------|
| CONCEPTO  | SUPERFICIE EN M2 | %RESPECTO AL AREA TOTAL | % CON RESPECTO AL AREA VENDIBLE |
| AREA HABITACIONAL   | 248,172.250      | 52.07                   |                                 |
| AREA COMERCIAL  | 4,649.060        | 0.98                    | 1.78                            |
| ÁREA COMÚN CENTRAL  | 8,962.040        | 1.88                    |                                 |
| TOTAL AREA VENDIBLE   | 261,783.350      | 54.93                   | 100.00                          |
| AREA SERVIDUMBRE DE PASO PARA CANAL PLUVIAL Y RED ELÉCTRICA | 7,149.900        | 1.50                    |                                 |
| CANAL PLUVIAL   | 6,954.450        |                         |                                 |
| RED ELÉCTRICA   | 195.450          |                         |                                 |
| AREA EQUIPAMIENTO URBANO                                    | 16,581.380       | 3.48                    | 6.33                            |
| AREA DONACION AL SISTEMA DE AGUA                            | 3,563.010        | 0.75                    |                                 |
| TANQUE ELEVADO/POZO   | 2,319.850        |                         |                                 |
| CÁRCAMO   | 1,243.160        |                         |                                 |
| AREA VERDE  | 12,208.600       | 2.56                    | 4.66                            |
| ÁREA VASO REGULADOR   | 53,665.680       | 11.26                   |                                 |
| AREA CORONA DE TERRAPLEN Y TALUD                            | 942.785          | 0.20                    |                                 |
| AREA DE AFECTACION POR CANAL DE MATA DE PITA                | 9,566.070        | 2.01                    |                                 |
| AREA AFECTACION DREN E                                      | 18,974.410       | 3.98                    |                                 |
| AREA VIALIDAD, CICLO VIA Y A.V.V.P                          | 91,651.417       | 19.23                   |                                 |
| AREA VIALIDAD CON AFECTACIÓN POR CANAL                      | 484.350          | 0.10                    |                                 |
| TOTAL   | 476,570.952      | 100.00                  |                                 |



H. Veracruz, Ver., a 23 de septiembre de 2024.  
 Oficio: DOPDU/FRACC/RP/2403/2024.  
 Asunto: Se autoriza la Modificación de Constitución del Conjunto Urbano Condominal denominado "Puerta Paraiso", en el municipio de Veracruz, Ver.

**CUADRO MANZANERO**

| MZA.  | LOTES CONDOMINIALES | LOTES COMERCIALES | LOTES DE INFRAESTRUCTURA | LOTES DE AREA VERDE | LOTES DE EQUIPAMIENTO URBANO | AREA DE USO COMUN | TOTAL DE LOTES | NO. DE VIVIENDAS | HABITACIONAL  | COMERCIAL | AREA COMUN CENTRAL | SERVIDUMBRE DE PASO |         | EQUIPAMIENTO URBANO |                     | SUPERFICIE M2                      |            |            | AFECTACION POR CANAL DE MATA DE PITA | AFECTACION POR ORDEN |                          |                                 |
|-------|---------------------|-------------------|--------------------------|---------------------|------------------------------|-------------------|----------------|------------------|---------------|-----------|--------------------|---------------------|---------|---------------------|---------------------|------------------------------------|------------|------------|--------------------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------------|
|       |                     |                   |                          |                     |                              |                   |                |                  |               |           |                    | CANAL PLUVIAL       | CANAL   | FIBRO ELECTRICA     | EQUIPAMIENTO URBANO | INFRAESTRUCTURA AL SISTEMA DE AGUA |            | CARGA M2   |                                      |                      | VASO REGULADOR (\$ AL 4) | CONDICIONA DE TERRAPLEN Y TALUD |
|       |                     |                   |                          |                     |                              |                   |                |                  |               |           |                    |                     |         |                     |                     | ELEVACION                          | TARJETA    |            |                                      |                      |                          |                                 |
| 1     | 9                   | 2                 | 2                        | 3                   | 2                            | 0                 | 18             | 831              | 64,571,570    | 4,692,090 | 0.000              | 3,055,910           | 105,450 | 12,781,920          | 490,120             | 0.000                              | 729,310    | 3,363,360  | 0.000                                | 2,304,530            | 0.000                    |                                 |
| 2     | 11                  | 0                 | 4                        | 1                   | 0                            | 0                 | 16             | 604              | 85,997,040    | 0.000     | 0.000              | 3,638,540           | 0.000   | 0.000               | 379,000             | 1,243,160                          | 0.000      | 399,630    | 3,035,000                            | 0.000                | 0.000                    | 0.000                           |
| 3     | 3                   | 0                 | 0                        | 2                   | 0                            | 0                 | 5              | 152              | 29,939,640    | 0.000     | 0.000              | 0.000               | 0.000   | 0.000               | 0.000               | 0.000                              | 398,860    | 0.000      | 0.000                                | 0.000                | 0.000                    | 0.000                           |
| 4     | 2                   | 0                 | 1                        | 3                   | 0                            | 0                 | 6              | 108              | 19,931,720    | 0.000     | 0.000              | 0.000               | 0.000   | 0.000               | 1,010,730           | 0.000                              | 0.000      | 0.000      | 0.000                                | 0.000                | 0.000                    | 0.000                           |
| 5     | 0                   | 0                 | 0                        | 0                   | 0                            | 1                 | 1              | 0                | 0.000         | 0.000     | 0.000              | 0.000               | 0.000   | 0.000               | 0.000               | 0.000                              | 0.000      | 0.000      | 0.000                                | 0.000                | 0.000                    | 0.000                           |
| 6     | 6                   | 1                 | 0                        | 0                   | 0                            | 0                 | 7              | 267              | 49,588,270    | 5,56,070  | 0.000              | 0.000               | 0.000   | 0.000               | 0.000               | 0.000                              | 0.000      | 0.000      | 0.000                                | 0.000                | 0.000                    | 0.000                           |
| 7     | 0                   | 0                 | 2                        | 1                   | 0                            | 0                 | 3              | 0                | 0.000         | 0.000     | 0.000              | 0.000               | 0.000   | 0.000               | 0.000               | 0.000                              | 10,140,060 | 33,793,760 | 942,785                              | 0.000                | 18,374,410               | 0.000                           |
| 8     | 1                   | 0                 | 0                        | 1                   | 1                            | 0                 | 3              | 64               | 7,301,860     | 0.000     | 0.000              | 0.000               | 0.000   | 0.000               | 0.000               | 0.000                              | 211,750    | 0.000      | 0.000                                | 7,261,540            | 0.000                    | 0.000                           |
| TOTAL | 32                  | 3                 | 9                        | 11                  | 3                            | 1                 | 59             | 2,220            | 2,381,727,250 | 4,649,060 | 8,962,040          | 6,954,450           | 139,450 | 3,799,430           | 2,319,850           | 1,243,160                          | 17,208,600 | 53,865,680 | 942,785                              | 9,546,070            | 18,974,410               | 0.000                           |



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

Oficio: DOPDU/FRACC/RP/2403/2024.

Asunto: Se autoriza la Modificación de Constitución del Conjunto Urbano Condominial denominado "Puerta Paraíso", en el Municipio de Veracruz, Ver.

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 Escritura Pública de la autorización para la modificación de la constitución del conjunto urbano condominial, 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, se agregaran al apéndice de la escritura, certificados por fe de notario público, la memoria descriptiva, los planos generales y tablas de indivisos, así como el reglamento interior del condominio, y el general y el de construcción debidamente autorizados.

El presente acto de autoridad se expide en 3 (-tres-) tantos originales, resguardándose uno de ellos en el archivo de esta Dirección, asimismo el presente deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

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-369/24

C.c.p.- Lic. Naivi Nic-te Ramírez Tejeda. - Directora de Dirección General de Catastro. -Para su conocimiento.  
C.c.p.- Lic. Mónica Elizabeth Villa Corrales. - Directora General del Instituto Metropolitano del Agua. - Para su conocimiento.  
C.c.p.- Ing. José Fernando Morato Salazar. - Coordinador de ingeniería del GMAS.-Para su conocimiento  
C.c.p.- Archivo/Minuta.  
JCTS/MGHY/JSCG

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

6 de 6