



H. Veracruz, Ver., a 23 de mayo de 2025
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/MFU/018/2025
Asunto: Se emite oficio de monto de garantía de cumplimiento por obra de urbanización del conjunto urbano condominial "Puerta Paraíso".

**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 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; artículos 1, 4, 8 fracción I inciso k), 84 tercer párrafo, y 89 segundo párrafo de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, artículo 6 del Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz; 4, 136 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 escrito de fecha 22 de mayo de 2025, mediante el cual solicita la **Autorización del Monto de Garantía de Cumplimiento por el Total de las Obras de Urbanización e Infraestructura** del conjunto urbano condominial "Puerta Paraíso" ubicado en las Parcelas 6 Z-1 P1/1, 17 Z-1 P1/1, 18 Z-1 P1/1, 19 Z-1 P1/1, 22 Z-1 P1/1, 25 Z-1 P1/1, 26 Z-1 P1/1 y 27 Z-1 P1/1 en el Ejido Mata de Pita, del municipio de Veracruz, Ver., signado por la arquitecta Yesenia Campos Viveros, en su carácter de representante legal, tomándose como base de acuerdo los proyectos de infraestructura, redes y obras de cabecera emitidas por las autoridades competentes; asimismo hago de su conocimiento que, en cuanto a las características del conjunto urbano condominial, indicadas en la autorización de Relotificación Puntual con número de oficio DOPDU/FRACC/RP/2403/2024 de fecha 23 de septiembre de 2024, en una superficie de 476,570.952 m² para 2,220 viviendas, y considerando:

PRIMERO. Que presenta original de fianza número 1D3-206-0031107 de fecha 28 de noviembre de 2017, expedida por la Afianzadora CBL Fiducia S.A. de C.V., para "...LA OBRA DENOMINADA FRACCIONAMIENTO DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO "CRYSTAL LAGOONS", UBICADOS EN LAS PARCELAS 6, 7, 8, 9, 17, 18, 19, 22 DEL EX EJIDO MATA DE PITA MUNICIPIO DE VERACRUZ, VER., Y PARA EL CONJUNTO URBANO CONDOMINIAL "PUERTA PARAÍSO" 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 DEL MUNICIPIO DE VERACRUZ, VER., POR UN IMPORTE DE \$47,183, 781.30 (CUARENTA Y SIETE MILLONES, CIENTO OCHENTA Y TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 30/100 M.N.), RELATIVO A GARANTIZAR EL CORRECTO CUMPLIMIENTO DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURA..."



H. Veracruz, Ver., a 23 de mayo de 2025
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/MFU/018/2025
Asunto: Se emite oficio de monto de garantía de cumplimiento por obra de urbanización del conjunto urbano condominial "Puerta Paraíso".

SEGUNDO. Que presenta copia simple del oficio número DOPDU/SDDU/FRACC/0971/2025 de fecha 22 de mayo de 2025, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, en donde se le informa que *"...Derivado de la revisión de las autorizaciones y documentos legales que obran en los expedientes de esta Dirección a mi cargo, se identificó que la fianza de garantía No. 1D3-206-0031107, emitida por la afianzadora CBL FIDUCIA S.A., la cual ampara las obras de urbanización del Conjunto Urbano Condominial desarrollado por su empresa denominado "Puerta Paraíso", ala fecha se encuentra vencida..."*

TERCERO. Que presenta copia simple de oficio y planos autorizados para la Modificación de Constitución de Conjunto Urbano Condominial, expedido con folio DOPDU/FRACC/RP/2403/2024 de fecha 23 de septiembre de 2024, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., *"...para el predio denominado "Hacienda Paraíso II", comercialmente conocido como Conjunto Urbano Condominial "Puerta Paraíso", para desarrollar 2,220 viviendas; en una superficie de terreno de 476, 570.9523 m2, ubicado en los remanentes de las parcelas 6 Z-1 P1/1, los remanentes de las parcelas 17 Z-1 P1/1, 18 Z-1 P1/1, fracción restante de la parcela 19 Z-1 P1/1, 22 Z-1 P1/1, 25 Z-1 P1/1, 26 Z-1 P1/1 y la parcela 27 Z-1 P1/1, en el Ejido Mata de Pita en el municipio de Veracruz, Ver..."*

CUARTO. 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 CONDOMINIAL 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..."*

QUINTO. 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."

SEXTO. Que presenta copia simple de identificación oficial de la apoderada legal de Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V., a nombre de Yesenia Campos Viveros con número 2034070340314, expedida por el Instituto Nacional Electoral.



H. Veracruz, Ver., a 23 de mayo de 2025
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/MFU/018/2025
Asunto: Se emite oficio de monto de garantía de cumplimiento por obra de urbanización del conjunto urbano condominal "Puerta Paraíso".

SÉPTIMO. Copia del recibo de pago de derecho con No. de folio 20250522/30/00027 de fecha 22 de mayo de 2025.

Con base en lo anterior, esta Dirección otorgar el presente:

MONTO DE FIANZA DE GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO POR LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURA

Con fundamento en los artículos 10 fracción XIII segundo párrafo y 91 de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 206 del Reglamento de la Ley 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 108, 109, 110, 111, 112 y 116 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

La presente autorización corresponde al cien por ciento del valor de las obras de urbanización a ejecutar (pavimentación, banquetas, guarniciones e infraestructura necesaria), tomando como base los presupuestos relativos a los proyectos autorizados por las autoridades competentes.

Con la finalidad de que se lleve a cabo el adecuado cumplimiento y ejecución de las mismas, debiendo ser emitida la fianza de garantía por institución de seguros y fianzas mexicana por un monto de **\$47,183,781.30 (CUARENTA Y SIETE MILLONES CIENTO OCHENTA Y TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN PESOS 30/100 M.N.)**, la cual deberá suscribirse por el solicitante a favor y en satisfacción del MUNICIPIO DE VERACRUZ, VER., y que deberá entregarse en original y dos copias en la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.

Le expreso que la garantía no podrá emitirse por un plazo menor de un año y su vigencia fenecerá hasta que el total de las entidades responsables de su operación y conservación emitan las actas entrega recepción correspondientes; una vez cumplidas las obligaciones, quien garantiza podrá solicitar la cancelación de dicha fianza, siendo requisito indispensable la orden por escrito de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.

Declaraciones expresas que deberá contener la fianza:

1. Emitida a favor y en satisfacción de el "MUNICIPIO DE VERACRUZ, VER."
2. Número, fecha, objeto e importe total a garantizar.
3. Nombre y cargo de los representantes y de los interesados en garantizar.
4. **Que la fianza se expide de conformidad con el texto íntegro del oficio emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.**
5. La afianzadora acepta expresamente someterse al procedimiento de ejecución establecido por los artículos 278, 279, 282 y 283 de la Ley Federal de Instituciones de



H. Veracruz, Ver., a 23 de mayo de 2025
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/MFU/018/2025
Asunto: Se emite oficio de monto de garantía de cumplimiento por obra de urbanización del conjunto urbano condominial "Puerta Paraíso".

Fianzas en vigor y estar conforme en que se aplique dicho procedimiento con exclusión de cualquier otro.

6. Que se reconoce la personalidad jurídica del Honorable Ayuntamiento de Veracruz, para hacer efectivas las garantías, independiente del tipo de que se trate.
7. La afianzadora no goza de los derechos de orden y excusión.
8. La presente fianza estará en vigor a partir de la fecha que la calza.
9. En caso de controversia sobre la interpretación de la presente, la afianzadora se somete a la jurisdicción de los tribunales competentes de la ciudad de Veracruz, Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.
10. La garantía de cumplimiento por las obras de infraestructura y urbanización que cubre esta fianza estará vigente hasta el vencimiento del plazo otorgado o cumplimiento de las condicionantes antes mencionadas.

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, VER.

MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROLLO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

LIC. ANÍBAL MATURANO RAMÍREZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS

FOLIO STL No. TDU-MDF-072
C.c.p.- archivo/minuta.
JCTSMAAA/AMR/JSGG

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

4 de 4