

H. Veracruz, Ver., a 24 de octubre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/231/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en Arco de Palmira, lote condominal 7 manzana 2 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 24 de octubre del presente año, donde solicita el trámite de **Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** del inmueble ubicado en calle Arco de Palmira lote condominal 7 de la manzana 2 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 Condominal 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 29 de agosto de 2025 con la descripción del inmueble "... **LA MANZANA 2 LOTE CONDOMINAL 7 CON NO. OFICIAL 12 UBICADO EN ARCO PALMIRA DENTRO DEL CONJUNTO URBANO CONDOMINAL "PUERTA PARAÍSO", TAMBIÉN CONOCIDO**





090542

H. Veracruz, Ver., a 24 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/231/2025.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en Arco de Palmira, lote condominal 7 manzana 2 dentro del Conjunto Urbano Condominal Puerta Paraíso en el Municipio de Veracruz, Ver.

ANTERIORMENTE COMO HACIENDA PARAÍSO II UBICADO EN EL EJIDO MATA DE PITA, MUNICIPIO DE VERACRUZ...", el inmueble antes descrito se encuentra a la fecha libre de gravamen.

TERCERO. Que presenta copia simple de licencia de uso de suelo con número de oficio cdus0902/02/2010 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) ..."

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 2-010-00-016-123-00-000 y para las parcelas 17, 18, 19, 22, 25, 26 y 27 del ejido Mata de Pita con cuenta catastral [REDACTED]

QUINTO. Que presenta copia simple de Licencia de Construcción con folio LF/509 de fecha 31 de enero de 2024 expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., del predio ubicado en calle Arco de Palmira, lote 7, Manzana 2, dentro del Conjunto Urbano Condominal Puerta Paraíso en el Municipio de Veracruz, Ver., destinado a 128 viviendas (16 módulos Octuplex de 662.540 m² c/u), distribuidas en planta baja y tres niveles con una superficie total de construcción autorizada de 10,600.64 m².

SEXTO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio 556/25 de fecha 31 de octubre del 2024 con vigencia de un año, con la ubicación en calle Arco de Palmira lote condominal 7 de la manzana 2 dentro del conjunto urbano condominal Puerta Paraíso, con número oficial asignado 12 (16 edificios con interiores 101, 102, 201, 202, 301, 302, 401, 402 c/u).

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.



H. Veracruz, Ver., a 24 de octubre de 2025.

Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/231/2025.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en Arco de Palmira, lote condominal 7 manzana 2 dentro del Conjunto Urbano Condominal Puerta Paraíso en el Municipio de Veracruz, Ver.

OCTAVO. Que presenta original de la memoria descriptiva del lote condominal 7 de la manzana 2 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 del representante legal y perito responsable.

NOVENO. Que presenta copia simple del reglamento general de convivencia dentro del conjunto urbano condominal "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 el perito responsable.

DÉCIMO. Que presenta copia simple del reglamento interior del lote condominal 7 de la manzana 2 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.

UNDÉCIMO. 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 18,867 de fecha 03 de octubre de 2025, del Libro de Registro de Certificaciones 39.

DUODÉCIMO. Que presenta original del avalúo de la construcción del inmueble ubicado en calle Arco de Palmira No. 12, lote condominal 7 de la manzana 2 dentro del Conjunto Urbano Condominal Puerta Paraíso, elaborado por la ingeniera Ana Yaratzed Vergara Márquez como perito valuador inmobiliario con cédula de especialidad 11945853.

DECIMOTERCERO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 1D3-206-0046864 de fecha 16 de octubre de 2025, emitido por Afianzadora Fiducia, S.A. de C.V., por un importe de \$10,445,192.50 (DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO NOVENTA Y DOS PESOS 50/100 M.N.), con línea de validación: 0046864000000000001EM20251023110752@0, para responder por los vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones en su caso, del condominio de 128 viviendas casa habitación de (16 módulos Octuplex de 662.54m2 cada una) distribuidas en planta baja y tres niveles, urbanización al interior del lote condominal, áreas verdes y área de alberca ubicadas en Arco de Palmira No. 12, lote condominal 7 de la manzana 2 dentro del conjunto urbano condominal Puerta Paraíso, a favor del Municipio de Veracruz, Ver.



H. Veracruz, Ver., a 24 de octubre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/231/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en Arco de Palmira, lote condominal 7 manzana 2 dentro del Conjunto Urbano Condominal Puerta Paraíso en el Municipio de Veracruz, Ver.

DECIMOCUARTO. Que presenta copia simple de la autorización de enajenación de lotes con número de folio DOPDU/SDDU/FRACC/TD/083/2025 con fecha 01 de octubre de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz.

DECIMOQUINTO. 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."

DECIMOSEXTO. 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:**

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...

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 1935070340314, expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOCTAVO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20251024/38/00022 de fecha 24 de octubre de 2025.

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



H. Veracruz, Ver., a 24 de octubre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/231/2025.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio ubicado en Arco de Palmira, lote condominal 7 manzana 2 dentro del Conjunto Urbano Condominal Puerta Paraíso en el Municipio de Veracruz, Ver.

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 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 el disfrute del derecho de copropiedad de los elementos y bienes de uso común del condominio especificados en la memoria descriptiva 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.
- 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
AUTORIZÓ




MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO
VoBo


LIC. ANÍBAL MATURANO RAMÍREZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS
ELABORÓ

