

**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 Arq. Julio Cesar 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; 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 de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, le informo lo siguiente:

En atención a su solicitud multitrámite ingresada por ventanilla en fecha 01 de octubre de 2025, donde solicita el trámite de **Traslado de Dominio** del predio ubicado en Arco de Palmira lote condominal 7 de la manzana 2 dentro del conjunto urbano condominal "Puerta Paraíso", signado por la arquitecta Yesenia Campos Viveros, en su carácter de representante legal de Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V., y considerando:

PRIMERO. Que presenta escrito número ARA.GL/086/2025 de fecha 05 de septiembre de 2025, recibido en la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano en la misma fecha, en donde solicita "...AUTORIZACIÓN DE ENAJENACIÓN DE LOTES Y/O TRASLADO DE DOMINIO del lote condominal 7 de la manzana 2, para un total de 128 viviendas, con una superficie de 9,538.67 m², ubicado dentro del Conjunto Urbano Condominal Puerta Paraíso ubicado en el Ejido Mata de Pita del municipio de Veracruz, Ver..."

SEGUNDO. Que presenta copia simple del oficio y plano autorizado número DOPDU/FRACC/RP/2403/2024 de fecha 23 de septiembre de 2024, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., donde se autoriza la modificación de constitución del conjunto urbano condominal denominado "Puerta Paraíso".

TERCERO. Que presenta copia simple de fianza número 1D3-206-0045978 de fecha 23 de mayo del 2025, emitida por AFIANZADORA FIDUCIA, S.A. DE C.V., con línea de validación número 004597800000000001EM20250526120431@0,

"...PARA GARANTIZAR POR CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA ARA, S.A. DE C.V. E INMOBILIARIA EL GLOBO, S.A. DE C.V., EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL OFICIO DOPDU/SDDU/FRACC/MFU/018/2025 DE FECHA 23 DE MAYO DE 2025, EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ, VER., PARA LA OBRA DENOMINADA CONJUNTO URBANO CONDOMINAL "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...", con 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.).

CUARTO. Que presenta copia simple del oficio Número IMA/DST/FRAC/010/2025 de fecha 12 de junio de 2025, en donde el Instituto Metropolitano del Agua, la empresa Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V. y la Concesionaria Grupo Metropolitano del Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V., "...realizan la entrega-recepción de la infraestructura del Pozo Profundo número 1 de 80.00 metros de profundidad (ubicado en manzana 1 lote 3 en un área de 430.12 m²) del fraccionamiento Puerta Paraíso..."

QUINTO. Que presenta copia simple del oficio Número IMA/DST/FRAC/015/2025 de fecha 04 de julio de 2025, en donde el Instituto Metropolitano del Agua, la empresa Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V. y la Concesionaria Grupo Metropolitano del Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V., "...realizan la entrega-recepción de la infraestructura hidráulica y sanitaria de la Etapa 4 del fraccionamiento Puerta Paraíso, que comprende la Red de Agua Potable y la Red de Alcantarillado Sanitario localizada en la vía pública municipal que dará servicio a la Manzana 2 lote 1 (42 viviendas y 1 alberca), lote 2 (50 viviendas y 1 alberca), lote 3 (54 viviendas y 1 alberca), Manzana 4 lote 3 (56 viviendas y 1 alberca), Manzana 6 lote 5 (42 viviendas y 1 alberca). Para un total de 244 viviendas y 5 albercas, así como también se realiza la integración a la red de alcantarillado sanitario la Manzana 6 lote 4 (40 viviendas y 1 alberca), en el Municipio de Veracruz, Ver..."

SEXTO. Que presenta copia simple del oficio Número IMA/DST/FRAC/010/2024 de fecha 26 de agosto de 2024, en donde el Instituto Metropolitano del Agua, la empresa Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V. y la Concesionaria Grupo Metropolitano del Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V., "...realizan la entrega-recepción de la infraestructura hidráulica y sanitaria alojada en vía pública municipal y/o áreas d donación al municipio, que dará servicio a la Segunda Etapa (ETAPA 2), que contempla a las Manzanas en Régimen en Condominio: Manzana 1 lote 6 (88 viviendas y 1 área común del clúster Arco de la Defensa), Manzana 2 lote 10 (76 viviendas y 1 área común del clúster Puerta de Yelvez),



Manzana 4 lote 1 (52 viviendas y 1 área común del clúster Puerta de Quebec) y Manzana 6 lote 2 (54 viviendas y 1 área común del clúster Puerta de Brandeburgo), lote 3 (42 viviendas y 1 área común del clúster Puerta de Alcázar) y lote 7 (36 viviendas y 1 área común de clúster Puerta de Verona), para un total de 396 viviendas y 7 áreas de uso común (albercas); el Cárcamo de Bombeo Número 1 (ubicado en Manzana 2 Lote 15 con un área de 547.96 m²); Línea a presión del Cárcamo Número 1 y Colector Sanitario que contempla: Colector 1, Colector 2 (Fracción), Colector 2C, Colector 3, Colector 3A, Colector 5 y Colector 5A correspondiente al fraccionamiento Puerta Paraíso..."

SÉPTIMO. Que presenta copia simple del oficio Número IMA/DST/FRAC/016/2024 de fecha 2 de diciembre de 2024, en donde el Instituto Metropolitano del Agua, la empresa Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V. y la Concesionaria Grupo Metropolitano del Agua y Saneamiento S.A.P.I. de C.V., "...para realizar la entrega-recepción de la infraestructura hidráulica de la ETAPA 3 del fraccionamiento Puerta Paraíso, que comprende la red de agua potable localizada en la vía pública municipal, que abastecerá la Manzana 6, lote 4 (clúster Puerta de Alcalá, incluye 40 viviendas y 4 áreas verdes de uso común: 831.30 m² (alberca), 103.72 m², 323.48 m², 218.31 m²); Cárcamo de bombeo sanitario número 2 (ubicado en Manzana 2 Lote 9 con un área de 692.20 m²); Línea a Presión Sanitaria del Cárcamo número 2; así también este acto se realiza la integración de las descargas sanitarias de la Manzana 2 lote 10 (Clúster Puerta de Yelvez, que incluye 76 viviendas y 1 área común 831.30 m² (alberca) al Colector sanitario 2 (Fracción) alojado en la vía pública..."

OCTAVO. Que presenta copia simple del Dictamen Técnico Operativo con clave No. DTO-PP-2025-08.15 de la Etapa 5, de fecha 13 de agosto de 2025, emitido por el Grupo Metropolitano del Agua y Saneamiento, que ampara únicamente la Red de Agua Potable y Red de Alcantarillado Sanitario localizada en vía pública municipal que dará servicio a la Manzana 2 lote 7 (128 viviendas y 1 alberca).

NOVENO. Que presenta copia simple de actas de entrega recepción emitidas por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), folios: AE-180166-8M428 de fecha 07 de septiembre de 2018, AE-210021A-8m428 de fecha 09 de marzo de 2020, AE-230062-0M076 de fecha 14 de abril de 2023, AE-230136-8M428 de fecha 28 de julio de 2023, AE-250039-8M428 de fecha 18 de junio de 2025, AE-240033-8M428 de fecha 27 de marzo de 2024, AE-240033-8M428 de fecha 27 de marzo de 2024, AE-190267-8M428 de fecha 12 de diciembre de 2019, AE-190163-8M428 de fecha 9 de julio de 2019, AE-180098-8M428 de fecha 8 de junio de 2018, AE-170261-8M428 de fecha 21 de diciembre de 2017, AE-170236-8M428 de fecha 27 de noviembre de 2017, AE-180233-8M428 de fecha 17 de diciembre de 2018, AE-190118-8M428 de fecha 20 de mayo de 2019, AE-230178-8M428 de fecha 25 de octubre de 2023, AE-220045-8M428 del año 2022, AE-230018-8M428 de fecha 22 de febrero de 2023,



AE-240071a-8M428 de fecha 13 de noviembre de 2024, AE-250022-8M428 de fecha 15 de abril de 2025, AE-210099-8M428 de fecha 9 de agosto de 2021 y AE-210027-8M428 de fecha 18 de marzo de 2020.

DÉCIMO. Que presenta copia de acta de entrega-recepción de la infraestructura de alumbrado público del conjunto urbano condominal Puerta Paraíso, de fecha 22 de marzo de 2021, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., describiendo a continuación la relación de las vialidades donde se encuentran las luminarias entregadas del conjunto urbano condominal Puerta Paraíso: área vaso regulador, Boulevard Puerta Paraíso, Arco de Santa Catalina, Arco de Bruselas, Arco de Constantino y Bosque Manzana 5.

UNDÉCIMO. Que presenta copia simple de acta de entrega recepción parcial de la infraestructura de pavimentos, guarniciones y banquetas en el “Conjunto Urbano Condominal Puerta Paraíso”, de fecha 04 de julio de 2025, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., para las vialidades Arco de Santa Catalina, Arco de Bruselas, Arco de Hadrian y Arco de Constantino.

DUODÉCIMO. Que presenta copia simple de Constancia de Avance de Obra con número de oficio DOPDU/FRACC/FV/031/2025, de fecha 30 de septiembre de 2025, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Veracruz, Ver., para otorgar la autorización del traslado de dominio del lote condominal 7 de la manzana 2 dentro del conjunto urbano condominal “Puerta Paraíso”.

DECIMOTERCERO. 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.”

DECIMOCUARTO. 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 cláusula 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..."**

DECIMOQUINTO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 20250918/07/00018 de fecha 18 de septiembre de 2025.

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

AUTORIZACIÓN DE ENAJENACIÓN Y/O TRASLADO DE DOMINIO

Con fundamento en los artículos 169 del Reglamento de la Ley 241 de Desarrollo Urbano Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 121 y 122 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz; y 22 del Reglamento de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, de acuerdo con la siguiente relación:

MANZANA	LOTE CONDOMINAL	No. DE VIVIENDAS	SUPERFICIE M2
2	7	128	9538.67

No omito informar que, para celebrar contratos de promesa de compraventa, ejecución de fideicomisos traslativos de dominio o cualquier otro acto jurídico, cuyo objetivo sea la creación de desarrollos habitacionales o fraccionamientos, los notarios y demás fedatarios públicos exigirán como requisito indispensable para certificar cualquiera de las operaciones señaladas, la aprobación de la autoridad competente para obtener la enajenación y/o traslado el dominio de los lotes del desarrollo, hasta que se verifique en coordinación con las autoridades competentes, que ha garantizado el suministro de los servicios de agua potable, drenaje y electricidad, como lo dicta el artículo 71 y 72 de la Ley de Desarrollo





H. Veracruz, Ver., a 01 de octubre de 2025.
Oficio: DOPDU/SDDU/FRACC/TD/083/2025.
Asunto: Se autoriza enajenación y/o traslado
de dominio del lote condominal 7 manzana 2
dentro del Conjunto Urbano Condominal
"Puerta Paraíso"

Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

El presente acto jurídico de autoridad se expide en 2 -dos- tantos originales, resguardándose uno de ellos en el archivo de esta Dirección; así mismo el presente deberá ser transcrita en la escritura e inscribirse íntegramente en los cuerpos de los testimonios de Escritura Pública que en su oportunidad se formulen, y exhibirse en original o en copia certificada por Esta Autoridad o por Notario Público, ante las Dependencias o Entidades en las que se realicen trámites posteriores.

Sin otro particular, quedo de Usted.

ATENTAMENTE



ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO DEL H.
AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ, VER.
AUTORIZÓ

MTRA. MARILUZ ADRIANA ARROYO ARRIOLA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO
VoBo

LIC. ANÍBAL MATORANO RAMÍREZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS
ELABORÓ

FOLIO STL No. TDF-TSD-016
C.c.p.- archivo/minuta.
JCTS/MAAA/AMR/JSGG

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

6 de 5

