



H. Veracruz, Ver., a 07 de abril de 2026.

Oficio: DOPDU/DU/FR/RECO/003/2026.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en Arco de Constantino lote condominal 3 de la 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**

La que suscribe Maestra Ana Isabel Martínez Torres, en mi carácter de Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, de conformidad con el nombramiento de fecha uno de enero del dos mil veintiséis, debidamente expedido por la Dra. Rosa Hernández Espejo Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., 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, le informo lo siguiente:

En atención a su solicitud multitrámite ingresada por ventanilla única el 07 de abril 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 3 de la Manzana 2 dentro del Conjunto Urbano Condominal "Puerta Paraíso" en el Municipio de Veracruz, Ver., destinado a 54 viviendas (27 vivs. de 72.71 m² y 27 vivs. de 71.33 m²) distribuidas en planta baja y un nivel con una superficie total de construcción autorizada de 3,889.08 m²; signado por la arquitecta Yesenia Campos Viveros, en su carácter de apoderada legal y considerando:

PRIMERO. Que presenta copia simple del instrumento [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] pasado ante la fe del licenciado César Valente Marín Ortega, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial e inscrito de forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [REDACTED] Volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] 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 original del certificado de libertad de gravamen de fecha 26 de febrero de 2026 con la descripción del inmueble "... **LA MANZANA 2 LOTE CONDOMINAL 3 CON NO. OFICIAL 359 UBICADO EN ARCO DE CONSTANTINO DENTRO DEL CONJUNTO URBANO CONDOMINAL "PUERTA PARAÍSO", TAMBIÉN CONOCIDO ANTERIORMENTE**



**VERA
CRUZ**
CIUDAD HEROICA

H. Veracruz, Ver., a 07 de abril de 2026.

Oficio: DOPDU/DU/FR/RECO/003/2026.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en Arco de Constantino lote condominal 3 de la Manzana 2 dentro del conjunto urbano condominal Puerta Paraíso en el Municipio de Veracruz, Ver.

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 del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., en la que se autoriza "... Específicamente para: **...Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar; Desarrollo Habitacional de Interés Social con densidad de hasta 70 viviendas por hectáreas, 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 fracción de la parcela 7 del ejido Mata de Pita con cuenta catastral [REDACTED] 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 y planos de construcción autorizados con folio LF/0558/25 de fecha 30 de mayo de 2025 expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., del predio ubicado en calle Arco de Constantino y Arco de Caracalla, lote condominal 1, 2 y 3, Manzana 2, dentro del Conjunto Urbano Condominal Puerta Paraíso en el Municipio de Veracruz, Ver., destinado a 146 viviendas (73 vivs. de 72.71 m² c/u y 73 vivs de 71.33 m² c/u), distribuidas en planta baja y un nivel con una superficie total de construcción autorizada de 10,514.920 m².

SEXTO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio 628/25 de fecha 23 de mayo del 2025 con vigencia de un año, con la ubicación en calle Arco de Constantino lote condominal 3 de la manzana 2 dentro del conjunto urbano condominal "Puerta Paraíso", con número oficial asignado 359 (Int.1 al 54).

SEPTIMO. Que se tiene en archivo municipal, memoria descriptiva del conjunto urbano condominal qué 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 [REDACTED] en el acta [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED]

OCTAVO. Que presenta original de la memoria descriptiva del lote condominal 3 No. 359 ubicado en Arco de Constantino, 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-



H. Veracruz, Ver., a 07 de abril de 2026.

Oficio: DOPDU/DU/FR/RECO/003/2026.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en Arco de Constantino lote condominal 3 de la Manzana 2 dentro del conjunto urbano condominal Puerta Paraíso en el Municipio de Veracruz, Ver.

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 original del reglamento interior del lote condominal 3 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 ■ licenciado César Valente Marín Ortega, mediante acta ■ de fecha ■ de ■, del Libro de Registro de Certificaciones ■.

DUODÉCIMO. Que presenta original de avalúo de la construcción del inmueble ubicado en calle Arco de Constantino No. 359 lote condominal 3 de la manzana 2 dentro del Conjunto Urbano Condominal "Puerta Paraíso", elaborado por la ingeniera Ana Yaratzed Vergara Márquez con cedula profesional 11945853.

DECIMOTERCERO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 1D3-206-0048180 de fecha 30 de marzo de 2026, emitido por Afianzadora Fiducia, S.A. de C.V., por un importe de \$7,651,927.60 (SIETE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL NOVECIENTOS VEINTISIETE PESOS 60/100 M.N.), con línea de validación 00481800000000001EM20260406164523@0, para responder de los vicios ocultos y buena calidad de las construcciones del condominio de 54 viviendas, casa habitación dúplex (con sus variantes identificadas como "A" con 72.71 m² y "B" con 71.33 m² de construcción c/u), distribuidas en planta baja y un nivel con una superficie de construcción total autorizada de 3,889.080 m², lote condominal 3 de la manzana 2 dentro del Conjunto Urbano Condominal "Puerta Paraíso", a favor del Municipio de Veracruz, Ver.

DECIMOCUARTO. Que presenta copia simple de la autorización de enajenación de lotes con número de folio DOPDU/SDDU/FRACC/TD/079/2025 con fecha 25 de julio 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 ■ de fecha ■ de ■, pasado ante la fe del licenciado José Víctor Reynoso Pablos, Notario Público



H. Veracruz, Ver., a 07 de abril de 2026.

Oficio: DOPDU/DU/FR/RECO/003/2026.

Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en Arco de Constantino lote condominal 3 de la Manzana 2 dentro del conjunto urbano condominal Puerta Paraíso en el Municipio de Veracruz, Ver.

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 [REDACTED] de fecha [REDACTED] 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 poder general limitado para actos de administración, que otorga "CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA ARA, S.A. DE C.V.", 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, mediante escritura número [REDACTED] del Volumen [REDACTED] de fecha [REDACTED] ante la fe del licenciado Miguel Ángel Larregui Hernández, Notario Público [REDACTED] del Estado de México, con residencia en el Municipio de [REDACTED]

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 [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DECIMOCTAVO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20260407/51/00004 de fecha 07 de abril de 2026.

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

CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Con fundamento en los artículos 10, 12, 21, 22 de la Ley número 541 que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 132, 133, 134, 135, y 136 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.
- 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.
- 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.
- IX. Los bienes de propiedad común, sus medidas y colindancias, sus usos y los datos que permitan su plena identificación.

H. Veracruz, Ver., a 07 de abril de 2026.
Oficio: DOPDU/DU/FR/RECO/003/2026.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en Arco de Constantino lote condominal 3 de la Manzana 2 dentro del conjunto urbano condominal Puerta Paraíso en el Municipio de Veracruz, Ver.

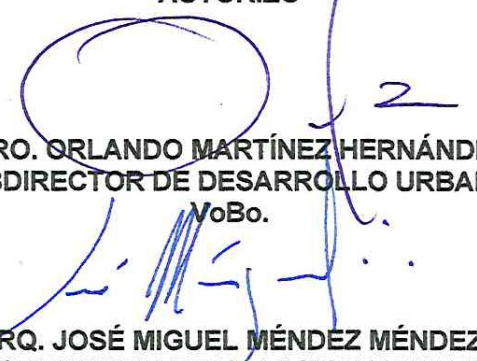
- X. Los datos de identificación de la fianza de garantía, para responder de los vicios ocultos de las construcciones y de las edificaciones, en su caso.
- XI. La obligación de los condóminos de aportar las cuotas que determinen las respectivas asambleas o el consejo para el mantenimiento, operación y administración del condominio, del conjunto urbano condominal o del condominio concesionado, según corresponda; y
- XII. Los casos y condiciones en que puede ser modificada la escritura constitutiva.
- XIII. Al apéndice del protocolo de la escritura pública se agregarán certificados por fe de Notario Público, los planos generales y particulares, así como el reglamento interior del condominio, y el general y el de construcción debidamente autorizados.

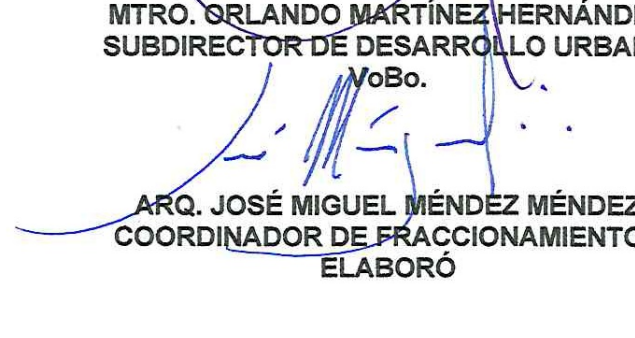
El presente acto de autoridad deberá de exhibirse en original o copia certificada por Notario Público, ante las dependencias o entidades en las que se realicen trámites posteriores.

Sin otro particular por el momento, quedo de Usted.

ATENTAMENTE


MTRA. ANA ISABEL MARTÍNEZ TORRES
DIRECTORA DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ
AUTORIZÓ


MTRO. ORLANDO MARTÍNEZ HERNÁNDEZ
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO
VoBo.


ARQ. JOSÉ MIGUEL MÉNDEZ MÉNDEZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS
ELABORÓ

