



H. Veracruz, Ver., a 26 de junio de 2026.

Oficio: DOPDU/DU/FR/TD/004/2026.

Asunto: Se autoriza enajenación y/o traslado de dominio parcial del inmueble ubicado en calle Cerrada Santa Catalina, Lote condominal 11, de la Mza. 1, 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; 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 de fecha 24 de junio de 2026, donde solicita el trámite de **Traslado de Dominio Parcial**, del predio ubicado en cerrada Santa Catalina, lote condominal 11 de la Manzana 1, 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 de la persona moral denominada, Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V.

PRIMERO. Que presenta copia simple de oficio y plano autorizado de la Modificación del Conjunto Urbano Condominal Puerta Paraíso, mediante oficio 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.

SEGUNDO. Que presenta copia simple del instrumento número [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] pasado ante la fe del licenciado Cesar Valente Marín Ortega, titular de la Notaría Pública número [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número [REDACTED] Volumen [REDACTED] de la Sección [REDACTED] de fecha [REDACTED] de [REDACTED] en la cual 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..."

TERCERO. Que presenta copia simple de la constancia de avance de obra de urbanización con número DOPDU/DU/FR/CAO/003/2026, de fecha 26 de junio de 2026, emitido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, en donde se informa que en la Manzana 1, lote condominal 11, dentro del conjunto urbano condominal "Puerta Paraíso", se verificó que cuenta con acceso a los servicios de electrificación, agua potable, red sanitaria y de aguas pluviales, alumbrado, así como guarniciones, banquetas y calle con concreto hidráulico, el cual se encuentra, a simple vista, en buen estado.

H. Veracruz, Ver., a 26 de junio de 2026.

Oficio: DOPDU/DU/FR/TD/004/2026.

Asunto: Se autoriza enajenación y/o traslado de dominio parcial del inmueble ubicado en calle Cerrada Santa Catalina, Lote condominial 11, de la Mza. 1, del Conjunto Urbano Condominial "Puerta Paraíso", en el Municipio de Veracruz, Ver.

CUARTO. Que presenta copia simple de acta de entrega-recepción número IMA/DST/FRACC/010/2024 de fecha 26 de agosto de 2024, emitida por el Instituto Metropolitano del Agua (IMA) y la Concesionaria Grupo Metropolitano de Agua y Saneamiento, S.A.P.I. de C.V., respecto la entrega-recepción de la infraestructura Hidráulica y Sanitaria del Fraccionamiento Puerta Paraíso, en el Municipio de Veracruz, Ver., en los términos siguientes:

"... a) Como **primer acto de Entrega-Recepción**, la empresa **CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA ARA, S.A. de C.V.**, **ENTREGA la Infraestructura Hidráulica y Sanitaria alojada en vía pública municipal y/o áreas de donación al municipio, que dará servicio a la SEGUNDA ETAPA (ETAPA 2)**, que contemplan a las **Manzanas en Régimen Condominial**: 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 Turban), lote 6 (48 viviendas y 1 área común del clúster Puerta de Alcázar) y lote 7 (36 viviendas y 1 área común del clúster Puerta de Verona), para un total de **396 viviendas y 7 áreas de uso común (albercas)**; el Cárcamo de Bobeo Número 1 (ubicado en Manzana 2 Lote 15 con un área de 547.96 m²); Línea de 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, al **INSTITUTO METROPOLITANO DEL AGUA** que **RECIBE** en representación del municipio de Veracruz.

b) Como **segundo acto de Entrega-Recepción**, el **INSTITUTO METROPOLITANO DEL AGUA ENTREGA** a la Concesionaria **GRUPO METROPOLITANO DE AGUA Y SANEAMIENTO, S.A.P.I. DE C.V.**, para operación, mantenimiento y prestación de servicios a cargo, las ETAPAS hasta este momento recibidas por parte del **INSTITUTO: Infraestructura Hidráulica y Sanitaria alojada en vía pública municipal y/o áreas de donación al municipio, que dará servicio a la PRIMERA ETAPA (ETAPA 1)** que contemplan a las **Manzanas en Régimen Condominial**: Manzana 1 lote 1 (1 vivienda y 1 área de uso común del clúster Arco de Louvre), lote 2 (Lote comercial), lote 4 (104 viviendas y 1 área común del clúster Arco de San Luis), lote 5 (96 viviendas y 1 área común del clúster Arco de Mármol); Manzana 2 lote 11 (84 viviendas y 1 área común del clúster Puerta de Khiva), lote 12 (68 viviendas y 1 área común del clúster Puerta de Capitel), lote 13 (56 viviendas y 1 área común del clúster Puerta de Alpéndiz), lote 14 (38 viviendas y 1 área común del clúster Puerta del Pilar) y Manzana 3 lote 1 (48 viviendas y 1 área común del clúster Puerta de Mérida, lote 2 (60 viviendas y 1 área común del clúster Puerta de Trinidad) y lote 3 (44 viviendas y 1 área común del clúster Puerta de Carmora), para un total de **599 viviendas y 10 tomas en áreas de uso común**; y de la **SEGUNDA ETAPA (ETAPA 2)**, que contemplan a las **Manzanas en Régimen Condominial**: Manzana 1 lote 6 (88 viviendas y 1 área común del clúster Arco de la Defensa), Manzana 2 lote 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 Turban), lote 6 (48 viviendas y 1 área común del clúster Puerta de Alcázar) y lote 7 (36 viviendas y 1 área común del clúster Puerta de Verona), para un total de **396 viviendas y 07 tomas en área de uso común (albercas)**; dando un gran total entre ambas etapas de **995 viviendas y 17 tomas en área de uso común**, 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 del **FRACCIONAMIENTO PUERTA PARAÍSO...**"

H. Veracruz, Ver., a 26 de junio de 2026.

Oficio: DOPDU/DU/FR/TD/004/2026.

Asunto: Se autoriza enajenación y/o traslado de dominio parcial del inmueble ubicado en calle Cerrada Santa Catalina, Lote condominal 11, de la Mza. 1, del Conjunto Urbano Condominal "Puerta Paraíso", en el Municipio de Veracruz, Ver.

QUINTO. Que presenta copia simple de acta de entrega-recepción número IMA/DST/FRACC/016/2024 de fecha 2 de diciembre de 2024, emitida por el Instituto Metropolitano del Agua (IMA) y la Concesionaria Grupo Metropolitano de 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**, de la infraestructura Hidráulica que comprende la Red de Agua Potable localizada en vía pública municipal, que abastecerá la Manzana 6, lote 4 (clúster Puerta de Alcalá, incluye 40 viviendas y 4 áreas verde de uso común: 831.30 m2 (alberca), 103.72 m2, 323.48 m2 y 218.31 m2); Cárcamo de bombeo sanitario número 2 (ubicado en Manzana 2 lote 9 con un área de 695.20 m2); Línea de Presión Sanitaria del Cárcamo número 2; así también en 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 vía pública municipal; en el municipio de Veracruz, Ver..."

SEXTO. 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..."

SÉPTIMO. 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..."

OCTAVO. Que presenta copia simple del oficio Número IMA/DST/FRAC/001/2026 de fecha 21 de enero de 2026, 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 y Sanitaria de la Etapa 5 del Fraccionamiento Puerta Paraíso, que comprende la Red de Agua Potable y la Red de Alcantarillado Sanitario localizada en vía pública municipal que dará servicio a la Manzana 2 Lote 7 (128 viviendas y 1 alberca), en el Municipio de Veracruz, Ver..."

NOVENO. Que presenta copia simple del escrito número ARA.GL/026/2026 de fecha 15 de mayo de 2026, emitido por la arquitecta Yesenia Campos Viveros, en su carácter de representante legal de la persona moral Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V., donde solicita a la Dirección General del Instituto Metropolitano del Agua "... el Dictamen Técnico Operativo (DTO) y los Montos de fianza para la **ETAPA 6 DEL FRACCIONAMIENTO PUERTA PARAÍSO correspondiente a la Entrega recepción de la red de agua potable y red de alcantarillado sanitario localizada en vía pública municipal que dará servicio a la manzana 1 lote 11 (50 viviendas y 1 alberca) Clúster Puerta de Istar...**"



H. Veracruz, Ver., a 26 de junio de 2026.

Oficio: DOPDU/DU/FR/TD/004/2026.

Asunto: Se autoriza enajenación y/o traslado de dominio parcial del inmueble ubicado en calle Cerrada Santa Catalina, Lote condominal 11, de la Mza. 1, del Conjunto Urbano Condominal "Puerta Paraíso", en el Municipio de Veracruz, Ver.

DÉCIMO. Que presenta copia simple de actas de entrega recepción emitidas por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), folios:

No. DE ACTA	FECHA
AE-170236-8M428	27 de noviembre de 2017
AE-170261-8M428	21 de diciembre de 2017
AE-180098-8M428	08 de junio de 2018
AE-180166-8M428	07 de septiembre de 2018
AE-180233-8M428	17 de diciembre de 2018
AE-190118-8M428	20 de mayo de 2019
AE-190163-8M428	09 de julio de 2019
AE-190267-8M428	12 de diciembre de 2019
AE-210021A-8M428	09 de marzo de 2020
AE-210027-8M428	18 de marzo de 2020
AE-210099-8M428	9 de agosto de 2021
AE-220045-8M428	del año 2022
AE-230018-8M428	22 de febrero de 2023
AE-230062-0M076	14 de abril de 2023
AE-230136-8M428	28 de julio de 2023
AE-230178-8M428	25 de octubre de 2023
AE-240033-8M428	27 de marzo de 2024
AE-240071a-8M428	13 de noviembre de 2024
AE-250022-8M428	15 de abril de 2025
AE-250039-8M428	18 de junio de 2025
AE-250082-8M428	10 de diciembre de 2025

UNDÉCIMO. 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.

DUODÉCIMO. 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.

DECIMOTERCERO. Que presenta copia simple de la escritura número [REDACTED] de fecha [REDACTED] pasado ante la fe del licenciado José Víctor Reynoso Pablos, Notario Público número [REDACTED] 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



H. Veracruz, Ver., a 26 de junio de 2026.

Oficio: DOPDU/DU/FR/TD/004/2026.

Asunto: Se autoriza enajenación y/o traslado de dominio parcial del inmueble ubicado en calle Cerrada Santa Catalina, Lote condominal 11, de la Mza. 1, del Conjunto Urbano Condominal "Puerta Paraíso", en el Municipio de Veracruz, Ver.

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 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 Zinacantepec.

DECIMOQUINTO. 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.

DECIMOSEXTO. Se anexa reporte de avance de obra de urbanización para traslado de dominio de la Manzana 1, lote condominal 11, dentro del conjunto urbano condominal "Puerta Paraíso", con evidencia fotográfica de fecha 17 de junio de 2026, realizado por la Coordinación de Fraccionamientos, el cual informa:

Derivado de la inspección física, se verificó que la manzana 1 lote condominal 11, cuenta con acceso a los servicios de electrificación, agua potable, red sanitaria y de aguas pluviales, alumbrado, así como guarniciones, banquetas y calle con concreto hidráulico, el cual se encuentra, a simple vista, en buen estado.

DECIMOSÉPTIMO. Que ha cubierto el pago de derecho correspondiente, según recibo número 2060623/29/00016 de fecha 23 de junio de 2026.

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 220, 221 del Reglamento de la Ley 241 de Desarrollo Urbano Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; y 121, 122 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz, de los siguientes lotes:

MANZANA	LOTE	No. DE VIVIENDAS	SUPERFICIE M2
1	11	50	8,707.88

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, se requerirá la aprobación de la autoridad competente para obtener la enajenación y/o traslado del dominio de los lotes restantes hasta alcanzar un 90% del total de ellos, incluido ahí el 25 % inicial.

Conforme el desarrollador presente las actas de entrega recepción parcial o total, expedidas por la autoridad competente, siempre y cuando existan las garantías y el correcto funcionamiento de estas,

H. Veracruz, Ver., a 26 de junio de 2026.

Oficio: DOPDU/DU/FR/TD/004/2026.

Asunto: Se autoriza enajenación y/o traslado de dominio parcial del inmueble ubicado en calle Cerrada Santa Catalina, Lote condominal 11, de la Mza. 1, del Conjunto Urbano Condominal "Puerta Paraíso", en el Municipio de Veracruz, Ver.

así como la escritura de donación a favor del H. Ayuntamiento correspondiente, se liberará el traslado de dominio hasta llegar a un 90% de los lotes.

Los notarios y demás fedatarios públicos exigirán como requisito indispensable para certificar cualquiera de las operaciones traslativas de dominio que se relacionen con este fraccionamiento, la presentación del oficio correspondiente, emitido por la Dirección de Obras públicas y Desarrollo Urbano del municipio de Veracruz.

La presente autorización deberá exhibirse en original o en copia certificada por Notario Público ante las dependencias en las que se realicen los trámites subsecuentes.

Sin otro particular, 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



FOLIO CTL No. 074/26

c.c.p. LAE. Pedro Bustos Aguirre. Director de Planeación Catastral del H. Ayuntamiento de Veracruz, para su conocimiento.

C.c.p.- archivo/minuta.

AIMT/OMH/JMMM/JS GG