H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

VERACRUZ CIUDAD HEROIC4

H. Veracruz, Ver., a 11 de agosto de 2026.

Oficio: DOPDU/DU/FR/CF-RECO/016/2026.

Asunto: Se emite constancia de Cancelación de Fianza del Régimen en Condominio del inmueble ubicado en calle Arco de Caracalla No. 280, lote condominal 03, Manzana 4, del Conjunto Urbano Condominal "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

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 Libre de Veracruz de Ignacio de la Llave, le informo que:

En atención a su solicitud multitrámite ingresada por ventanilla única el 11 de agosto del presente año, mediante el cual la arquitecta Yesenia Campos Viveros, en su carácter de apoderada legal de Constructora y Urbanizadora ARA, S.A. de C.V., solicita la **Cancelación de Fianza de Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** para el inmueble ubicado en calle Arco de Caracalla No. 280 (lote condominal 03, Manzana 4) del conjunto urbano condominal "Puerta Paraíso" en el Municipio de Veracruz, Ver., el cual consta de 56 viviendas (28 viviendas casa habitación de 72.71 m2 c/u y 28 viviendas casa habitación de 71.33 m2 c/u) distribuidas en planta baja y un nivel, y considerando:

PRIMERO. Que mediante oficio número DOPDU/SDDU/FRACC/RECO/220/2025, de fecha 18 de agosto de 2025, expedido por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., donde se autorizó la constitución del régimen de propiedad en condominio del inmueble ubicado en calle Arco de Caracalla No. 280, lote condominal 03, Manzana 4, del conjunto urbano condominal "Puerta Paraíso".

SEGUNDO. Que presenta copia simple de la garantía expedida mediante póliza de fianza número 1D3-206-0046398 de fecha 30 de julio de 2025, expedida por Afianzadora Fiducia, S.A. de C.V., *para "...LA CORRECTA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS, RESPONDER DE LOS VICIOS OCULTOS Y LA BUENA CALIDAD DE LOS MATERIALES EMPLEADOS DE LAS MISMAS, DERIVADAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES DEL CONDOMINIO DE 56 VIVIENDAS CASA HABITACIÓN DE (28 VIVIENDAS DE 72.71 M2 CADA UNA Y 28 VIVIENDAS DE 71.33 M2 CADA UNA), DISTRIBUIDAS EN PLANTA BAJA Y UN NIVEL, URBANIZACIÓN AL INTERIOR DEL LOTE CONDOMINAL, ÁREAS VERDES Y ÁREA DE ALBERCA, UBICADAS EN ARCO DE CARACALLA NO. 280, LOTE CONDOMINAL 3 DE LA MANZANA 4 DENTRO DEL CONJUNTO URBANO CONDOMINAL "PUERTA PARAÍSO" ...",* por un importe de $4,163,715.40 (CUATRO MILLONES CIENTO SESENTA Y TRES MIL

[redacted] Eliminados 08 renglones. Fundamento legal en el artículo 116 de la LGTAIP; Artículo 3 Fracción XXXIII; 11 Fracción VII; 60, 65, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículos 3 Fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia. LGMCD, así como la elaboración de Versiones Públicas en sus Artículos Noveno, Trigésimo Octavo, Trigésimo Noveno emitidos por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos (Datos de resgistro estatal (fecha y número de instrumento)

SETECIENTOS QUINCE PESOS 40/100 M.N.) y con línea de validación de validación 00463980000000000001EM20250808135947@0.

TERCERO. Que presenta copia simple de Licencia de Construcción con folio LF/288 de fecha 27 de marzo 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 Caracalla y Arco de Constantino, Mza. 4 lote 3 y Mza. 6 Lt 4 y Lt 5, dentro del Conjunto Urbano Condominal Puerta Paraíso en el Municipio de Veracruz, Ver., destinado a 138 viviendas (69 vivs. de 72.71 m2 c/u, 69 vivs. de 71.33 m2 c/u y 3 albercas de 118.15 m3 c/u), distribuidas en planta baja y un nivel con una superficie total de construcción autorizada de 9,938.76 m2.

CUARTO. Que presenta copia simple de los planos de revalidación de construcción autorizados, expedidos con número de folio LF/288 de fecha 27 de marzo del 2024, para vivienda condominal (69 vivs. de 72.71 m2 c/u y 69 vivs. de 71.33 m2 c/u) y 3 albercas de 118.15 m3 c/u, con un total de construcción de 9,938.76 m2 para las viviendas y un total de construcción de 354.45 m3 para las albercas

QUINTO. Que presenta copia simple del instrumento [redacted] de fecha [redacted], pasado ante la fe del licenciado Cesar Valente Marín Ortega, titular de la Notaría Pública número [redacted] de la [redacted] demarcación notarial y del Patrimonio Inmueble Federal 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 la que hace constar en el Capítulo II.

"I.- (…)

a) (…)

b) Que es voluntad de su representada ***"CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA ARA", SOCIEDAD ANÓMINA DE CAPITAL VARIABLE, con autorización de "INMOBILIARIA EL GLOBO" SOCIEDAD ÁNONIMA DE CAPITAL VARIABLE****; constituir el* ***RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO*** *sobre el conjunto siguiente:*

56 (CINCUENTA Y SEIS) VIVIENDAS *en condominio, de un prototipo llamado* ***CIPRÉS PLUS*** *con sus variantes identificadas como* ***"A"*** *con superficie* ***de 72.71 m2 (setenta y dos punto setenta y un metros cuadrados)*** *de construcción y* ***"B"*** *con superficie de* ***71.33 m2 (setenta y uno punto treinta y tres metros cuadrados)*** *de construcción, cada una distribuidas horizontalmente en planta baja y un nivel construidas sobre el* ***LOTE CONDOMINAL 3 (TRES),*** *de la manzana número* ***4 (CUATRO),*** *ubicados sobre la calle* ***ARCO DE CARACALLA*** *número oficial 280* ***(DOSCIENTOS OCHENTA) número interior del 1 (UNO) al 56 (CINCUENTA Y SEIS),*** *el cual cuenta con una superficie de construcción total de* ***4,033.12 M2 (CUATRO MIL TREINTA Y TRES PUNTO DOCE METROS CUADRADOS),*** *del fraccionamiento* ***Habitacional de Interés Social Denominado "Hacienda Paraíso II" ahora "CONJUNTO URBANO CONDOMINAL-PUERTA PARAÍSO" también conocido como "PUERTA PARAÍSO"****, del Ex-Ejido Mata de Pita Colonia Las Bajadas en el Municipio de Veracruz Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave…"*

Eliminados 09 renglones. Fundamento legal en el artículo 116 de la LGTAIP; Artículo 3 Fracción XXXIII; 11 Fracción VII; 60, 65, 72, 76 y 144 de la Ley 875 de la materia; Artículos 3 Fracción X, 12, 13, 14 de la Ley 316 de la materia. LGMCD, así como la elaboración de Versiones Públicas en sus Artículos Noveno, Trigésimo Octavo, Trigésimo Noveno emitidos por el INAI. En virtud de tratarse de información confidencial concerniente a datos personales identificativos (Datos de resgistro estatal (fecha y número de instrumento)

H. Veracruz, Ver., a 11 de agosto de 2026.
Oficio: DOPDU/DU/FR/CF-RECO/016/2026.
Asunto: Se emite constancia de Cancelación de Fianza del Régimen en Condominio del inmueble ubicado en calle Arco de Caracalla No. 280, lote condominal 03, Manzana 4, del Conjunto Urbano Condominal "Puerta Paraíso".

SEXTO. Que presenta copia simple de la Constancia de Termino de Obra con número de oficio DOPDU/DU/FR/TO/001/2026, de fecha 20 de febrero de 2026, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., respecto de 56 viviendas ubicadas en Arco de Caracalla lote condominal 3 de la manzana 4 dentro del Conjunto Urbano Condominal "Puerta Paraíso".

SÉPTIMO. Que presenta copia simple del contrato de sociedad mercantil, para la constitución, organización y funcionamiento de "CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA ARA, S.A. DE C.V.", mediante escritura número [redacted] Ciudad de México [redacted] 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]

OCTAVO.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.

NOVENO. 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 [redacted] expedida por el Instituto Nacional Electoral.

DÉCIMO. Se anexa reporte de visita de inspección por parte de esta Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, de fecha 07 de agosto de 2026, con la finalidad de verificar el correcto funcionamiento de la construcción del condominio ubicado en lote 3 de la manzana 4 dentro del conjunto urbano condominal "Puerta Paraíso", y del cual se informa lo siguiente:

"...Que a la fecha las 56 viviendas localizadas en la avenida Arco de Caracalla (Lote 3, Mza. 4) se encuentran concluidas y en correcto funcionamiento. Al cumplirse estas condiciones requeridas para la cancelación de la fianza por vicios ocultos, resulta procedente..."

UNDÉCIMO. Que ha cubierto el pago del derecho correspondiente, según recibo folio número 20260806/27/00025 de fecha 06 de agosto de 2026.

Con base a lo anterior, se otorga la presente:

CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN DE CONDOMINIO

Con fundamento y apego al artículo 137 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

VERACRUZ CIUDAD HEROICA

H. Veracruz, Ver., a 11 de agosto de 2026.

Oficio: DOPDU/DU/FR/CF-RECO/016/2026.

Asunto: Se emite constancia de Cancelación de Fianza del Régimen en Condominio del inmueble ubicado en calle Arco de Caracalla No. 280, lote condominal 03, Manzana 4, del Conjunto Urbano Condominal "Puerta Paraíso".

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

VERACRUZ CIUDAD HEROICA 2026 2029 DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

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

VERACRUZ CIUDAD HEROICA 2026 - 2029 COORDINACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS

FOLIO CTL No. FRACC-102/2026
C.c.p.- archivo/minuta
AIMT/OMH/JMMM/JSGG