[redacted]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,número de INE))

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

VERACRUZ CIUDAD HEROICA

H. Veracruz, Ver., a 11 de agosto de 2026.
Oficio: DOPDU/DU/FR/RECO/009/2026.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en Cerrada de Santa Catalina lote condominal 11 de la Manzana 1 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 11 de agosto del presente año, donde solicita el trámite de **Constitución de Régimen de Propiedad en Condominio** del inmueble ubicado en calle Cerrada de Santa Catalina lote condominal 11 de la manzana 1 dentro del conjunto urbano condominal "Puerta Paraíso" en el Municipio de Veracruz, Ver., destinado a 50 viviendas (25 vivs. de 72.71 m2 y 25 vivs. de 71.33 m2), distribuidas en planta baja y un nivel, con una superficie total de construcción de 3,601.00 m2; signado por la arquitecta Yesenia Campos Viveros, en su carácter de apoderada legal y considerando:

PRIMERO. Que presenta copia simple del instrumento notarial número [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 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 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 10 de junio de 2026, con la descripción del inmueble *"...LA MANZANA 1 LOTE CONDOMINAL 11 CON NO. OFICIAL 186 UBICADO EN CERRADA DE SANTA CATALINA DENTRO DEL CONJUNTO URBANO CONDOMINAL "PUERTA PARAÍSO" TAMBIÉN CONOCIDO 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 la Constancia 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

H. Ayuntamiento de la Ciudad y Puerto de Veracruz.
Grijalva No. 34 entre Cristóbal Colón y Rafael Freyre.
Fracc. Reforma, Veracruz, Ver. CP. 91919
Tel.: (229) 2002250 al 53 ext. 1003

www.veracruzmunicipio.gob.mx

[redacted]Eliminados 06 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,número de INE))

H. Veracruz, Ver., a 11 de agosto de 2026.
Oficio: DOPDU/DU/FR/RECO/009/2026.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en Cerrada de Santa Catalina lote condominal 11 de la Manzana 1 dentro del conjunto urbano condominal "Puerta Paraíso" en el Municipio de Veracruz, Ver.

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 hectárea**, con 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/0502/25 de fecha 26 de diciembre de 2025 expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver., del predio ubicado en Cerrada de Santa Catalina, lote condominal 11 de la manzana 1 dentro del Conjunto Urbano Condominal Puerta Paraíso en el Municipio de Veracruz, Ver., destinado a 50 viviendas (25 vivs. de 72.71 m2 c/u y 25 vivs. de 71.33 m2 c/u), distribuidas en planta baja y un nivel, con una superficie de construcción total autorizada de 3,601.000 m2.

SEXTO. Que presenta copia simple del alineamiento y número oficial con número de folio 549/25 de fecha 12 de diciembre del 2025 con vigencia de un año, con la ubicación en Cerrada de Santa Catalina, lote condominal 11 de la Manzana 1 dentro del conjunto urbano condominal "Puerta Paraíso", con número oficial asignado 186 (Int.1 al 50).

SÉPTIMO. 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 11 No. 186 ubicado en Cerrada de Santa Catalina, de la manzana 1 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.

H. Ayuntamiento de la Ciudad y Puerto de Veracruz.
Grijalva No. 34 entre Cristóbal Colón y Rafael Freyre,
Fracc. Reforma, Veracruz, Ver. CP. 91919
Tel.: (229) 2002250 al 53 ext. 1003
www.veracruzmunicipio.gob.mx

[redacted]Eliminados 12 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,número de INE))

DÉCIMO. Que presenta original del reglamento interior del lote condominal 11 de la manzana 1 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 el licenciado César Valente Marín Ortega, titular de la Notaría Pública número [redacted] de la [redacted] demarcación notarial del estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y del Patrimonio Inmobiliario Federal, mediante acta número [redacted] de fecha [redacted] del Libro de Registro de Certificaciones [redacted]

DUODÉCIMO. Que presenta original de avalúo de la construcción del inmueble ubicado en Cerrada de Santa Catalina No. 186, lote condominal 11, de la manzana 1, dentro del Conjunto Urbano Condominal "Puerta Paraíso", elaborado por la ingeniera Ana Yaratzed Vergara Márquez, Perito Valuador Inmobiliario, Industrial y de Bienes Nacionales, con cedula profesional 11945853.

DECIMOTERCERO. Que presenta original y 2 copias de fianza de garantía número 1D3-206-0049199 de fecha 29 de julio de 2026, emitido por Afianzadora Fiducia, S.A. de C.V., por un importe de $7,169,778.00 (SIETE MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO 00/100 M.N.), con línea de validación 00491990000000000004RE20260804121431@0, *"...PARA RESPONDER DE LOS VICIOS OCULTOS Y LA BUENA CALIDAD DE LOS MATERIALES EMPLEADOS DE LAS MISMAS, DERIVADAS DE LAS CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PARA EL PREDIO UBICADO EN CERRADA DE SANTA CATALINA NO. 186, LOTE CONDOMINAL 11, DE LA MANZANA 1, DESTINADO A 50 VIVIENDAS (25 VIVS. DE 72.71 M2 C/U Y 25 VIVS. DE 71.33 M2 C/U), DISTRIBUIDAS EN PLANTA BAJA Y UN NIVEL, CON UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN TOTAL AUTORIZADA DE 3,601.00 M2, DENTRO DEL CONJUNTO URBANO CONDOMINAL "PUERTA PARAÍSO", EN EL MUNICIPIO DE VERACRUZ, VER..."*

DECIMOCUARTO. Que presenta copia simple de la autorización de enajenación y/o traslado de dominio parcial con número de oficio DOPDU/DU/FR/TD/004/2026, de fecha 26 de junio de 2026, expedida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, para el predio ubicado en calle Cerrada de Santa Catalina, Lote condominal 11, de la Manzana 1 para 50 viviendas con una superficie total de 8,707.77 m2 dentro del conjunto urbano condominal "Puerta Paraíso".

DECIMOQUINTO. Que presenta copia simple de la escritura número [redacted] de fecha [redacted] de [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 constar el contrato de sociedad mercantil, para la constitución, organización y funcionamiento de "CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA ARA, S.A. DE C.V."

H. Ayuntamiento de la Ciudad y Puerto de Veracruz.
Grijalva No. 34 entre Cristóbal Colón y Rafael Freyre.
Fracc. Reforma, Veracruz, Ver. CP. 91919
Tel.: (229) 2002250 al 53 ext. 1003
www.veracruzmunicipio.gob.mx

[redacted]Eliminados 05 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,número de INE))

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 Zinacantepec.

DECIMOSÉPTIMO. Que presenta el reporte de inspección para régimen en condominio de fecha 10 de agosto de 2026, respecto al Lote 11, Manzana 1, del conjunto urbano "Puerta Paraíso". Se informa que las viviendas tipo dúplex proyectadas para este lote están en fase de edificación según sus licencias de construcción. Actualmente, se trabaja en las instalaciones de agua potable y drenaje, así como en la infraestructura vial que incluye calles, banquetas y guarniciones.

DECIMOCTAVO. 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.

DECIMONOVENO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20260805/27/00019 de fecha 05 de agosto 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.
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.

H. Ayuntamiento de la Ciudad y Puerto de Veracruz.
Grijalva No. 34 entre Cristóbal Colón y Rafael Freyre,
Fracc. Reforma, Veracruz, Ver. CP. 91919
Tel.: (229) 2002250 al 53 ext. 1003
www.veracruzmunicipio.gob.mx

H. Veracruz, Ver., a 11 de agosto de 2026.
Oficio: DOPDU/DU/FR/RECO/009/2026.
Asunto: Se autoriza la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio del inmueble ubicado en Cerrada de Santa Catalina lote condominal 11 de la Manzana 1 dentro del conjunto urbano condominal "Puerta Paraíso" en el Municipio de Veracruz, Ver.

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

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ | VERACRUZ CIUDAD HEROICA
2026 2029
DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

MTRO. ORLANDO MARTÍNEZ HERNÁNDEZ
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO
VoBo.

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ | VERACRUZ CIUDAD HEROICA
2026 - 2029
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

ARQ. JOSÉ MIGUEL MENDEZ MENDEZ
COORDINADOR DE FRACCIONAMIENTOS
ELABORÓ

VERACRUZ CIUDAD HEROICA
2026 - 2029
COORDINACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS

FOLIO CTL No. FRACC-1001/26
c.c.p.- Archivo/Minuta
AIMT/OMH/JMMM/JSGG

H. Ayuntamiento de la Ciudad y Puerto de Veracruz.
Grijalva No. 34 entre Cristóbal Colón y Rafael Freyre.
Fracc. Reforma, Veracruz, Ver. CP. 91919
Tel.: (229) 2002250 al 53 ext. 1003
www.veracruzmunicipio.gob.mx