

TULUM

DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS/DAU/DFYC/0130/2023

TULUM, QUINTANA ROO. A 08 DE JUNIO DE 2023

ASUNTO: AUTORIZACIÓN DE SUB-RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO  
N° DE EXPEDIENTE: MT/DGDTUS/DAU/0179/2023

BACAB CAPITAL, S.A. DE C.V.

MUNICIPIO DE TULUM, ESTADO DE QUINTANA ROO.  
PRESENTE:

Con fundamento en el Artículo 11° Fracción XI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; el Artículo 9, Artículo 10 fracción III, Artículo 13 fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo; Artículos 1, 2 y 6 fracción II de la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo; Artículos 1 y 9 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo; y en uso de las facultades conferidas en Artículo 42 fracción XV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio del municipio de Tulum, Quintana Roo; y al Artículo 10 fracciones XV y XVIII, artículo 31 fracción IV del Reglamento Interior de la Dirección General de desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Municipio de Tulum Quintana Roo, esta Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable a través de la Dirección de Acciones Urbanísticas se dio trámite a su escrito recibido mediante el cual solicita la Autorización para la constitución de un Sub-Régimen de Propiedad en Condominio que se denomina "BACAB SUBCONDOMINIO RESIDENCIAL FASE 1", en respuesta a su solicitud se comunica lo siguiente:

Que, de acuerdo a lo manifestado por la razón social: "BACAB CAPITAL, S.A. DE C.V.", el proyecto se desarrolla en [REDACTED], inmueble ubicado en la [REDACTED] perteneciente al Régimen de Condominio Maestro "BACAB", en el Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, el cual cuenta con una superficie de 3,055.30 metros cuadrados, y se identifica plenamente con la clave catastral: [REDACTED] y que a efecto de cumplir con los requerimientos presenta los planos y especificaciones que se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: "BACAB SUBCONDOMINIO RESIDENCIAL FASE 1":  
RÉGIMEN DE CONDOMINIO DE ESTRUCTURA VERTICAL Y USO MIXTO

UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA: 41

TIPOLOGÍA MIXTA: 40 DEPARTAMENTOS Y 1 LOCAL (LAVANDERIA)

ÁREAS PRIVATIVAS.

ÁREA TOTAL PRIVATIVA: 3,055.30 METROS CUADRADOS

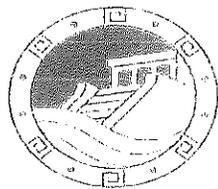
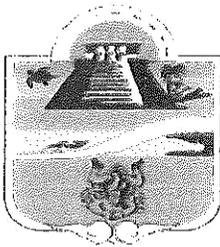
ÁREAS COMUNES.

ÁREA TOTAL COMÚN: 0.00 METROS CUADRADOS

PREDIO

ÁREA TOTAL DEL PREDIO: 3,055.30 METROS CUADRADOS

Y, que después de un análisis, evaluación, y con fundamento en las disposiciones y ordenamientos correspondientes, se dictamina aprobada y procedente la Autorización de la Constitución del Sub-Régimen de Propiedad en Condominio conformado por 41 Unidades de Propiedad Exclusiva (40 DEPARTAMENTOS y 1 LOCAL (LAVANDERIA)), denominado "BACAB SUBCONDOMINIO RESIDENCIAL FASE 1", el cual se encontrará ubicado en la [REDACTED] perteneciente al Régimen de Condominio Maestro "BACAB", del Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, de acuerdo al expediente conformado al efecto para esta dependencia, sujetándose en virtud de las siguientes condicionantes:



TULUM

DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS/DAU/DFYC/0130/2023

TULUM, QUINTANA ROO. A 08 DE JUNIO DE 2023

- I. La presente autorización tendrá una vigencia de un año, contado a partir de la fecha de emisión, a menos de que se haya otorgado la escritura pública donde se hagan constar la acción urbanística, las cesiones para destinos, el proyecto de urbanización, infraestructura y construcción correspondiente, en cuyo caso la vigencia será indefinida.
- II. Que deberá presentar Fianza a favor de la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Tulum, equivalente al 10% del valor total del condominio, de acuerdo a los planos y documentos que integran su proyecto evaluados por la Dirección de Acciones Urbanísticas, importe que equivale a la cantidad de: [REDACTED] para responder de la CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y LOS VICIOS OCULTOS DE ÉSTA. Esta fianza solo podrá ser cancelada dos años a partir de la entrega total del condominio con la Autorización expresa por escrito y la Terminación de Obras, ambas expedidas por la Autoridad Municipal competente.
- III. El proyecto no presenta áreas Comunes, según el Artículo 2 de la Ley de Propiedad en condominio de inmuebles del Estado de Quintana Roo; Fracción IX se menciona que un Condominio Maestro es toda aquella agrupación de dos o más Condominios, ya sean horizontales, verticales o mixtos, construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos Condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los Condominios que integran el Condominio Maestro de referencia, como pueden ser viviendas internas, construcciones e instalaciones, entre otras y cuyas Áreas Comunes generales serán administradas, conservadas y mantenidas por todos los Condominios pertenecientes a dicho Condominio Maestro. Así mismo en la fracción XXI menciona que un Sub-Condominio es aquel condominio horizontal, vertical o mixto que forma parte de un Condominio Maestro.
- IV. Que tramitará la Constancia de Compatibilidad Urbanística Estatal, expedida por la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Gobierno del Estado de Quintana Roo.
- V. Que Tramitará la Asignación de Claves Catastrales por Unidad Propiedad Exclusiva, ante la Dirección de Catastro Municipal.
- VI. Deberá informar a esta autoridad el nombre del Perito Responsable de Obra.
- VII. Los espectaculares, letreros, anuncios u otros medios de publicidad donde se oferten los lotes o unidades privativas deberá con la referencia de la Autorización de Condominio, citando su número y la fecha de expedición.

La presente autorización no sustituye documentos originales de propiedad, ni prejuzga derechos de este, así que también no permite modificar la densidad del predio, y no autoriza la construcción de obra alguna, para cualquier efecto deberá requerir los permisos, licencias y autorizaciones ante otras dependencias del gobierno Federal, Estatal y Municipal.

Sin otro particular, salud cordial.

DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS TULUM QUINTANA ROO 2023/2024

ARQ. JORGE ARMANDO MUÑOZ TOVAR

TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS

ATENTAMENTE



DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE H. AYUNTAMIENTO DE TULUM, Q.ROO ING. LORENZO BERNABE MIRANDA MIRANDA

TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

C.C.P. ARCHIVO LBMM /jamt/ mzo