



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.
ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.
OFICIO: DGDUS/DAU/DFYC/0046/2023
TULUM, QUINTANA ROO. A 12 DE ABRIL DE 2023

ASUNTO: AUTORIZACIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
Nº DE EXPEDIENTE: MT/DGDTUS/DAU/0064/2023

INMOBILIARIA TIERRA PITAYA, S.A. DE C.V.

MUNICIPIO DE TULUM, ESTADO DE QUINTANA ROO.
PRESENTE:

Con fundamento en el Artículo 11º Fracción XI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; el Artículo 9, Artículo 10 fracción III, Artículo 13 Fracción XIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo; Artículos 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 VII 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 solicitó la **Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio**, que se denomina **"TULUM 895"**, y en respuesta a su solicitud se comunica lo siguiente:

Que, de acuerdo a lo manifestado por la razón social: **"INMOBILIARIA TIERRA PITAYA, S.A. DE C.V."**, el proyecto se desarrolla en [REDACTED] inmueble ubicado en la [REDACTED] en el **Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo** el cual cuenta con una superficie de **11,631.92 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 DE RÉGIMEN EN PROPIEDAD EN CONDOMINIO "TULUM 895":	
RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE ESTIPULACIÓN PARA DESARROLLO URBANO (LOTES) Y USO HABITACIONAL	
UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA: 30 LOTES	
TIPOLOGÍA HABITACIONAL:	30 LOTES
ÁREAS PRIVATIVAS.	
ÁREA TOTAL PRIVATIVA:	9,742.49 METROS CUADRADOS
ÁREAS COMUNES.	
ÁREA TOTAL COMÚN:	1,889.43 METROS CUADRADOS
PREDIO	
ÁREA TOTAL DEL PREDIO:	11,631.92 METROS CUADRADOS

Recibo Original
 01/19/04/23 R9 fogel castillo
 Rafael Castillo

Y, que después de un análisis, estudio, y con fundamento en las disposiciones y ordenamientos correspondientes, se dictamina aprobada y procedente la **Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio** conformado por: [REDACTED] Unidades de Propiedad Exclusiva (LOTES) denominado **"TULUM 895"**, el cual se encontrará ubicado en [REDACTED] Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, de acuerdo al expediente conformado al efecto para esta dependencia, sujetándose en virtud de las siguientes condicionantes:

- 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 distintos fines del proyecto de urbanización, infraestructura y construcción correspondiente, en cuyo caso la vigencia será indefinida.
- ii. Se 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 Obra, ambas expedidas por la Autoridad Municipal competente.



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.
ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.
OFICIO: DGDUS/DAU/DFYC/0046/2023
TULUM, QUINTANA ROO. A 12 DE ABRIL DE 2023

III. Que deberá presentar **Fianza a favor de la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Tulum, equivalente al 15% del valor total del condominio**, que integran su proyecto evaluados por la Dirección de Acciones Urbanísticas, importe que equivaie a la cantidad de: [REDACTED], para garantizar la **TERMINACIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

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 Obra, ambas expedidas por la Autoridad Municipal competente.

- I. En caso de pretender transmitir, vender o arrendar unidades o lotes, total o parcialmente, antes de la conclusión de la totalidad de las obras de infraestructura o urbanización, **"INMOBILIARIA TIERRA PITAYA, S.A. DE C.V."**, a través de su representante legal deberá otorgar a esta Autoridad fianza por el equivalente al **150% del presupuesto de obras y obligaciones a que se refiere el artículo 4 de la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo**, según corresponda, importe que equivaie a la cantidad de: [REDACTED].
- II. La razón social **"INMOBILIARIA TIERRA PITAYA, S.A. DE C.V."**, deberá transmitir las áreas de cesión para destinos que permitan generar o alojar las áreas verdes, equipamientos, infraestructura y servicios públicos, necesarios para la adecuada y sana convivencia en los mismos, El porcentaje mínimo de la superficie cedida para destinos será equivalente al **15% de la superficie neta (La superficie neta no considera las superficies destinadas a vialidades).**
- III. Los gastos notariales e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio serán a costa del promovente.
- IV. Una vez recibida una autorización, el promotor deberá transmitir al H. Ayuntamiento de Tulum las superficies de cesión para destinos mediante escritura pública en un plazo máximo de cuatro meses calendario improrrogables, contados a partir de la entrega de la autorización municipal presente. En caso de que transcurra dicho plazo sin protocolizar la escritura pública correspondiente y su inscripción en el registro público de la propiedad, la presente autorización quedará sin efectos y se procederá a su cancelación inmediata.
- V. Que deberá integrar expediente unitario del proyecto conforme a los artículos 4, 9 y 41 a la Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles del Estado de Quintana Roo.
- VI. Que tramitará la **Constancia de Compatibilidad Urbanística Estatal**, expedida por la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Gobierno del Estado de Quintana Roo.
- VII. Que Tramitará la **Asignación de Claves Catastrales por Unidad Propiedad Exclusiva**, ante la Dirección de Catastro Municipal.
- VIII. Deberá informar a esta autoridad el nombre del Perito Responsable de Obra.
- IX. Los espectaculares, letreros, anuncios u otros medios de publicidad donde se oferten los lotes o unidades privativas deberá contener la referencia de la Autorización de Condominio, citando su número y la fecha de expedición.

La presente autorización no garantiza documentos originales de propiedad, ni prejuzga derechos de este, así que también no permite modificación del predio, y no autoriza la construcción de obra alguna, para cualquier efecto deberá realizar los trámites de autorizaciones ante otras dependencias del gobierno Federal, Estatal y Municipal.

Sin otro particular, queda un saludo cordial.

DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS
TULUM, QUINTANA ROO
2021-2024
ARQ. ARMANDO MUNIZ TOVAR

TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS

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