

**DIRECCIÓN:** DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.  
**ÁREA:** DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.  
**OFICIO:** DGDTUS/DAU/DFYC/0306/2023  
**TULUM, QUINTANA ROO. A 07 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

**ASUNTO:** AUTORIZACIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO MAESTRO  
**Nº DE EXPEDIENTE:** MT/DGDTUS/DAU/0424/2023

**FIDEICOMISO DE DESARROLLO RESIDENCIAL TULUM 4995**

**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 15 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 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, la 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 del Régimen de Propiedad en Condominio Maestro** que se denomina "**SANAM COUNTRY CLUB**", y en respuesta a su solicitud se comunico lo siguiente:

Que, de acuerdo a lo manifestado por la razón social: "**FIDEICOMISO DE DESARROLLO RESIDENCIAL TULUM 4995**", 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: **328,571.42 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 CONDOMINIO MAESTRO "SANAM COUNTRY CLUB":  
 RÉGIMEN DE CONDOMINIO MAESTRO DE ESTRUCTURA DE TERRENO URBANO Y USO MIXTO  
 UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA: 21 LOTES**

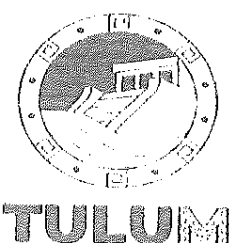
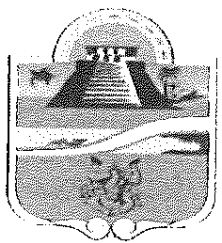
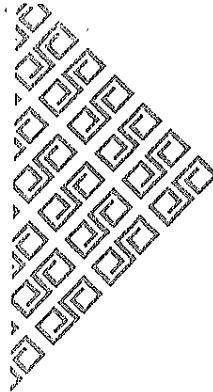
<b>TIPOLOGÍA MIXTA:</b>	6 LOTES HABITACIONALES, 8 LOTES COMERCIALES, 3 LOTES DE SERVICIOS, 4 LOTES MIXTO Y UN AC (ÁREA COMÚN)
<b>ÁREAS PRIVATIVAS.</b>	
<b>ÁREA TOTAL PRIVATIVA:</b>	<b>298,984.14 METROS CUADRADOS</b>
<b>ÁREAS COMUNES.</b>	
<b>ÁREA TOTAL COMÚN:</b>	<b>29,587.28 METROS CUADRADOS</b>
<b>PREDIO</b>	
<b>ÁREA TOTAL DEL PREDIO:</b>	<b>328,571.42 METROS CUADRADOS</b>

Y, que después de un análisis, evaluación, y con fundamento en las disposiciones y ordenamientos correspondientes, se dictamina **aprobada y procedente la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio Maestro** conformado por: **21 UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVAS (6 LOTES HABITACIONALES, 8 LOTES COMERCIALES, 3 LOTES DE SERVICIOS, 4 LOTES MIXTOS Y UN AC (ÁREA COMÚN))**, denominado "**SANAM COUNTRY CLUB**", el cual se encontrará ubicado en la [redacted] 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:

- 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.

Revisión Original 14/09/2023

VERSIÓN PÚBLICA



TULUM

**DIRECCIÓN:** DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.  
**ÁREA:** DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.  
**OFICIO:** DGDUS/DAU/DFYC/0306/2023  
**TULUM, QUINTANA ROO. A 07 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

- II. 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**, de acuerdo de los planos y documentos autorizados por la Dirección de Desarrollo Urbano, importe que equivale a la cantidad de: [REDACTED] para responder de la **TERMINACIÓN TOTAL DE LAS 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 Obras de Urbanización, ambas expedidas por la Autoridad Municipal competente.
- III. Que deberá presentar **Fianza a favor de la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Tulum, equivalente al 15% del presupuesto de urbanización**, de acuerdo de los planos y documentos autorizados por la Dirección de Desarrollo Urbano, importe que equivale a la cantidad de: [REDACTED] para responder a los vicios ocultos de esta que asegure la calidad y la correcta construcción de las obras de infraestructura y urbanización de este lote. Esta fianza solo podrá ser cancelada dos años a partir de la entrega total de las obras con la Autorización expresa por escrito y la Constancia de Terminación de Obras de urbanización, ambas expedidas por la Autoridad Municipal competente.
- IV. 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, "FIDEICOMISO DE DESARROLLO RESIDENCIAL TULUM 4995", a través de su representante legal deberá emitir, **Fianza a favor de la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Tulum por el equivalente al 100% del presupuesto de obras y obligaciones a que se refiere el artículo 28 de la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo**, según corresponda, importe que equivale a la cantidad de: [REDACTED]
- V. Que deberá integrar la documentación restante ante esta dependencia conforme al artículo 4 Fracción II; artículos 9 y 41 de 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 la 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 privadas deberá contener la referencia de la Autorización de Condominio, citando su número y fecha de expedición.

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

Sin otro particular, reciba un saludo cordial.

**DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS TULUM QUINTANA ROO**

2024-2024  
**ARQ. JORGE ARMANDO MUÑOZ TOVAR**  
 TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS

ATENTAMENTE



**ING. LORENZO REVOLUERO MIRANDA MIRANDA**  
 TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

C.C.P. ARCHIVO  
 LBMM /jamt/