

DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.  
 ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.  
 OFICIO: DGDTUS/DAU/DFYC/0107/2023  
 TULUM, QUINTANA ROO. A 29 DE FEBRERO DE 2024

ASUNTO: AUTORIZACIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO  
 N° DE EXPEDIENTE: MT/DGDTUS/DAU/0163/2023

YEXALEM, S.A. DE C.V.

MUNICIPIO DE TULUM, ESTADO DE QUINTANA ROO.  
 PRESENTE:

000211

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 XIII 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 **Autorización para la constitución de un Régimen de Propiedad en Condominio** que se denomina "**NEO III**", y en respuesta a su solicitud se comunica lo siguiente:

Que, de acuerdo a lo manifestado por la razón social "**YEXALEM S.A. DE C.V.**", el proyecto se desarrolla en [redacted] inmueble urbano en la [redacted] en el Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, el cual cuenta con una superficie de: **884.58 metros cuadrados**, y se identifica plenamente con la clave catastral: [redacted] y que a efecto de cumplir con los requerimientos presenta los planos [redacted] que se detallan a continuación:

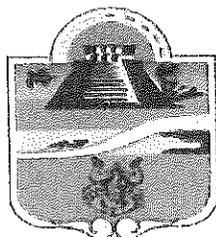
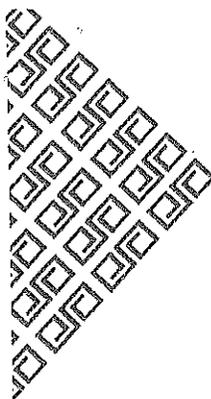
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO "**NEO III**":

RÉGIMEN DE CONDOMINIO DE ESTRUCTURA VERTICAL Y USO HABITACIONAL

UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA:

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| TIPOLOGÍA HABITACIONAL: | 15 UPE'S HABITACIONALES |
| ÁREAS PRIVATIVAS:       |                         |
| ÁREA TOTAL PRIVATIVA:   | 941.90 METROS CUADRADOS |
| ÁREAS COMUNES:          |                         |
| ÁREA TOTAL COMÚN:       | 881.21 METROS CUADRADOS |
| ÁREA TOTAL DEL PREDIO:  | PREDIO                  |
|                         | 884.58 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 Régimen de Propiedad en Condominio conformado por: 15 Unidades de Propiedad Exclusiva (15 UPE'S HABITACIONALES)**, denominado "**NEO III**", el cual se encontrará ubicado en la [redacted] del Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, de acuerdo al [redacted] efecto para esta dependencia, sujetándose en virtud de las siguientes condicionan



**TULUM**

DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.  
ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.  
OFICIO: DGDTUS/DAU/DFYC/0107/2023  
TULUM, QUINTANA ROO. A 29 DE FEBRERO DE 2024

000212

- 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, 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 evaluado 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.*
- 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 evaluado por la Dirección de Acciones Urbanísticas, importe que equivale a la cantidad de: [REDACTED] para garantizar la TERMINACIÓN TOTAL DE LA OBRA.  
*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.*
- 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 Lotes 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, vallas publicitarias 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 la fecha de expedición.

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

Sin otro particular, reitero mi respetuoso cordial,

**DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS TULUM QUINTANA ROO**  
**ARG. JORGE ZUMARDO MUÑOZ TOVAR**  
TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS

ATENTAMENTE

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

C.C.P. ARCHIVO  
LBM/MI /jamt/ mo