

**DIRECCIÓN:** DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.  
**ÁREA:** DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.  
**OFICIO:** DGDTUS/DAU/DFYC/0315/2023  
**TULUM, QUINTANA ROO A 18 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

**ASUNTO:** AUTORIZACIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN SUB-CONDOMINIO  
**N° DE EXPEDIENTE:** MT/DGDTUS/DAU/0406/2023

**GOSARE INMOBILIARIA, 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 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 de Tulum, Quintana Roo; y al Artículo 16 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 dio trámite al escrito recibido mediante el cual solicita la **Autorización para la constitución de un Régimen de Propiedad en Sub-Condominio** que denomina "**BAKAL-CONDOS**", y en respuesta a su solicitud comunica lo siguiente:

Que, de acuerdo a lo manifestado por el representante legal social **GOSARE INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.**, a través de su representante legal, 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 **2,934.19 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 SUB-CONDOMINIO "BAKAL-CONDOS":**

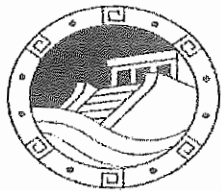
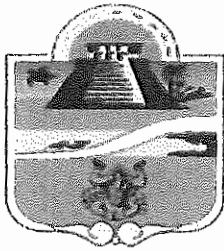
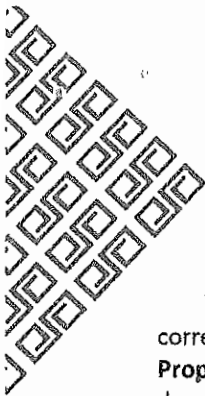
**CLASIFICACIÓN:** CONDOMINIO VERTICAL

<b>REGÍMEN DE PROPIEDAD:</b>	<b>HABITACIONAL</b>	<b>UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA:</b>	<b>119</b>
<b>TIPOLOGÍA HABITACIONAL:</b>			<b>119 DEPARTAMENTOS</b>
	<b>ÁREAS PRIVATIVAS.</b>		
<b>ÁREA TOTAL PRIVATIVA:</b>		<b>7,409.32 METROS CUADRADOS</b>	
	<b>ÁREAS COMUNES.</b>		
<b>ÁREA TOTAL COMÚN:</b>		<b>3,490.44 METROS CUADRADOS</b>	
	<b>PREDIO</b>		
<b>ÁREA TOTAL DEL PREDIO:</b>		<b>2,934.19 METROS CUADRADOS</b>	

**VERSIÓN PÚBLICA**

Recibí Original 01/12/23





**TULUM**

**DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.**  
**ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.**  
**OFICIO: DGDTUS/DAU/DFYC/0315/2023**  
**TULUM, QUINTANA ROO A 18 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

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 Sub-Condominio** conformado por **119 Unidades de Propiedad Exclusiva (HABITACIONAL)**, denominado **"BAKAL-CONDOS"**, el cual se encontrará ubicado en la [REDACTED]

[REDACTED] del Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, de acuerdo al expediente conformado al efecto para esta dependencia, otorgándose 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 haga constar la condición urbanística y construcción correspondiente, en cuyo caso la vigencia será indefinida.
- II. Que deberá integrar expediente unitario del proyecto conforme a la **Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles del Estado de Quintana Roo**, artículos: **4, 9 y 41** respectivamente.
- III. Que deberá presentar **Fianza a favor de la Tesorería Municipal del Ayuntamiento del Municipio de Tulum, equivalente al 10% del valor total del sub-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 ESTA**.  
*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. Fianza a favor de la Tesorería Municipal del Ayuntamiento del Municipio de Tulum, equivalente al **15% del valor total del sub-condominio**, que integran su proyecto evaluados 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.*
- V. Que deberá entregar dichas fianzas en original a esta Dirección para el resguardo de las mismas en un plazo **no mayor de 30 días hábiles**, transcurrido ese lapso sin respuesta se tendrá por **cancelada la solicitud**.
- VI. Que tramitará la **Consejería de Compatibilidad Urbanística Estatal**, expedida por la Secretaría de Desarrollo Territorio 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. En los espequeulares, 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 el interesado no 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 las dependencias del gobierno Federal, Estatal y Municipal.

Sin otro particular, reciba usted un cordial saludo.

**ARQ. JORGE MANABO OLIVERA**  
TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS  
TULUM QUINTANA ROO  
2021-2024

**ATENTAMENTE**  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE  
**M. ING. GERVILDO BERNABE MIRANDA MIRANDA**  
2021-2024  
TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

C.C.P. ARCHIVO  
LBMIM /jamt/ blpm

