

DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.  
 ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.  
 OFICIO: DGDTUS/DAU/DFYC/0338/2023  
 TULUM, QUINTANA ROO A 09 DE OCTUBRE DE 2023

ASUNTO: AUTORIZACIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO  
 N° DE EXPEDIENTE: MT/DGDTUS/DAU/0445/2023

ISGALU, S.A. DE C.V.



MUNICIPIO DE TULUM, ESTADO DE QUINTANA ROO.  
 PRESENTE:

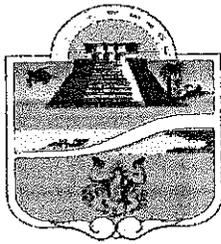
Con fundamento en el Artículo 11° Fracción XI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; el Artículo 9, Artículo 11 Fracción III, Artículo 13 Fracción XIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana 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 10 fracciones XV y XVIII, y al Artículo 5 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 a su escrito recibido mediante el cual solicita la **Autorización para la constitución de un Régimen de Propiedad en Condominio** que se denomina **"NOIL ZAMA II"**, y en respuesta a su solicitud se comunica lo siguiente:

Que de acuerdo a lo manifestado por la persona razón social "ISGALU, S.A. DE C.V.", a través de su representante legal, el proyecto se desarrollará en un inmueble ubicado en la [redacted] en el Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo en el cual cuenta con una superficie de **394.18 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 CONDOMINIO "NOIL ZAMA II":	
RÉGIMEN DE CONDOMINIO DE ESTRUCTURA Y USO MIXTO	
USO: MIXTO	UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA: 20
MORFOLOGÍA HABITACIONAL:	4 LOCALES COMERCIALES Y 16 DEPARTAMENTOS
ÁREAS PRIVATIVAS.	
ÁREA TOTAL PRIVATIVA:	1,283.94 METROS CUADRADOS
ÁREAS COMUNES.	
ÁREA TOTAL COMÚN:	431.80 METROS CUADRADOS
PREDIO	
ÁREA TOTAL DEL PREDIO:	394.18 METROS CUADRADOS

*Recibido  
 Ayuntamiento*

VERSIÓN PÚBLICA



TULUM

DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.
ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.
OFICIO: DGDTUS/DAU/DFYC/0338/2023
TULUM, QUINTANA ROO A 09 DE OCTUBRE 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 Condominio conformado por 20 Unidades de Propiedad Exclusiva (4 LOCALES COMERCIALES Y 16 DEPARTAMENTOS), denominado "NOIL ZAMA II", el cual se encontrará ubicado en [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:

- 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 acción urbanística y construcción correspondiente, en cuyo caso la vigencia será indefinida.
II. Que deberá presentar Fianza a favor de la Tesorería Municipal del 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 LA OBRA.
Esta fianza solo podrá ser cancelada dos días 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 entregar dicha fianza en original a esta Dirección para el resguardo de la misma en un plazo no mayor de 30 días hábiles, transcurrido ese lapso sin respuesta se tendrá por cancelada la solicitud.
IV. Que tramitará la Constatación 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 espectáculos, ferias, 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 sustituye documentos originales de propiedad, ni prejuzga derechos de este, así que no se permite modificar la densidad del predio, y no autoriza la construcción de obra alguna, para cualquier otro efecto, por lo que se deberá realizar los trámites, licencias y autorizaciones ante otras dependencias del gobierno Federal, Estatal y Municipal.

Sin otro particular, respaldado en el artículo 100 del

DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS TULUM QUINTANA ROO ATENTAMENTE 2021-2024

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

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE AYUNTAMIENTO DE TULUM, Q.ROO 2021-2024

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

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