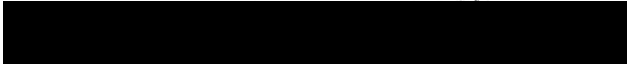


TULUM

DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.  
 ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.  
 OFICIO: DGDTUS/DAU/DFYC/0461/2023  
 TULUM, QUINTANA ROO A 28 DE NOVIEMBRE DE 2023

ASUNTO: AUTORIZACIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE TERRENO URBANO  
 N° DE EXPEDIENTE: MT/DGDTUS/DAU/0570/2023

KUMARU LIVING, S. DE R.L. 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 10 fracciones V 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 a la escrito recibido mediante el cual solicita la **Autorización para la constitución de un Régimen de Propiedad en Condominio de Terreno Urbano** que denomina "**RESERVA GAIA**", y en respuesta a su solicitud se comunica lo siguiente:

Que de acuerdo a lo manifestado por la razón social KUMARU LIVING, S. DE R.L. DE C.V., a través de su representante legal, el proyecto se desarrolla en [redacted] inmueble ubicado en [redacted] en el Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo el cual cuenta con una superficie de **23,319.21 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 DE TERRENO URBANO "RESERVA GAIA":

CLASIFICACIÓN: CONDOMINIO DE TERRENO URBANO

USO: HABITACIONAL

UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA: 42

TIPOLOGÍA HABITACIONAL:

42 LOTES

ÁREAS PRIVATIVAS.

ÁREA TOTAL PRIVATIVA:

15,771.08 METROS CUADRADOS

ÁREAS COMUNES.

ÁREA TOTAL COMÚN:

7,548.12 METROS CUADRADOS

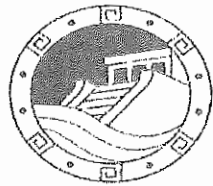
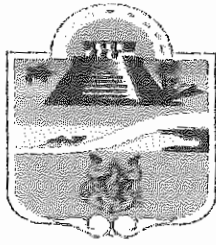
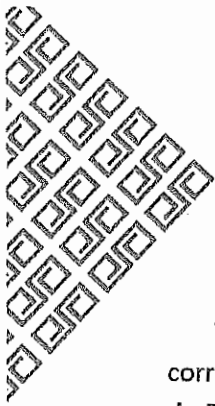
PREDIO

ÁREA TOTAL DEL PREDIO:

23,319.21 METROS CUADRADOS

VERSION PUBLICA





**TULUM**

**DIRECCIÓN:** DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

**ÁREA:** DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

**OFICIO:** DGDTUS/DAU/DFYC/0461/2023

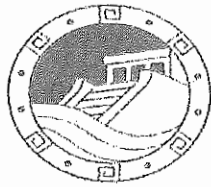
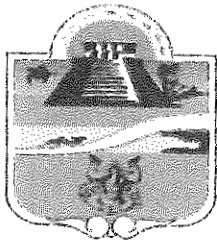
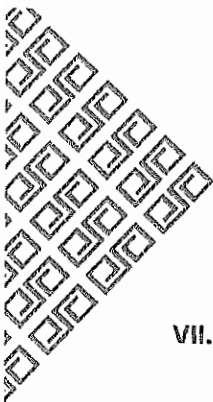
**TULUM, QUINTANA ROO A 28 DE NOVIEMBRE DE 2023**

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 de Terreno Urbano conformado por 42 Unidades de Propiedad Exclusiva (LOTES), denominado "RESERVA GAIA", 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 inscripción urbanística, el proyecto de urbanización, infraestructura 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 39 y 41 respectivamente.
- III. Que deberá de ingresar las correcciones pertinentes del proyecto de acuerdo con lo descrito en el presente oficio.
- IV. Que deberá presentar su licencia de Obras de Urbanización expedida por la Dirección de Acciones Urbanísticas de la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Municipio de Tulum de acuerdo con lo establecido en la Ley de Acciones Urbanísticas, artículo 4, fracción VII.
- V. 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 equivale a la cantidad de: [REDACTED] para garantizar 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.*
- VI. 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, **KUMARU LIVING, S. DE RL DE CV**, a través de su representante legal, deberá otorgar a esta Autoridad fianza o garantía por el equivalente al 100% 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 equivale a la cantidad de: [REDACTED]

**VERSIÓN PÚBLICA**





**TULUM**

DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.  
ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.  
OFICIO: DGDTUS/DAU/DFYC/0461/2023  
TULUM, QUINTANA ROO A 28 DE NOVIEMBRE DE 2023

- VII. 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 [REDACTED] para responder a los vicios ocultos de está, que asegure la calidad y la correcta construcción de las obras de infraestructura y urbanización de que se trate.  
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, expedidas por la Autoridad Municipal competente.
- VIII. 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 el plazo sin respuesta se tendrá por cancelada la solicitud.
- IX. Que tramitará la Constancia de Compatibilidad Urbanística Estatal, expedida por la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Gobierno del Estado de Quintana Roo.
- X. Que Tramitará la Asignación de Claves Catastrales por Unidad Propiedad Exclusiva, ante la Dirección de Catastro Municipal.
- XI. Deberá informar a esta autoridad el nombre del Perito Responsable de Obra.
- XII. Los espectaculares, letreros, anuncios u otros medios de publicidad donde se oferten los lotes o unidades privativas deberá tener referencia de la Autorización de Condominio, citando su número y la fecha de expedición.

La presente autorización sustituye documentos originales de propiedad, ni prejuzga derechos de este, así que también 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 otras dependencias del Gobierno Federal, Estatal y Municipal.

Sin otro particular, reciba un saludo cordial.

DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS TULUM, QUINTANA ROO

2021-2024  
**ARQ. JORGE ARMANDO MUÑIZ TOVAR**  
TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS

ATENTAMENTE

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

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

C.C.P. ARCHIVO  
LBMW /jam/ blpm