

TULUM

DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.  
ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.  
OFICIO: DGDUS/DAU/DFYC/0510/2023  
TULUM, QUINTANA ROO A 28 DE DICIEMBRE DE 2023

ASUNTO: AUTORIZACIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN SUBCONDOMINIO  
N° DE EXPEDIENTE: MT/DGDTUS/DAU/0624/2023

BANCO ACTINVER, S.A. I.B.M. GRUPO FINANCIERO ACTINVER  
"FIDEICOMISO NÚMERO 4378"  
(CADU 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 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 la **Autorización para la constitución de un Régimen de Propiedad en Subcondominio** que se denomina [REDACTED], y en respuesta a su solicitud se comunica lo siguiente:

Que, de acuerdo a lo manifestado por la representante del BANCO ACTINVER, S.A. I.B.M. GRUPO FINANCIERO ACTINVER "FIDEICOMISO NÚMERO 4378" (CADU INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.), 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: **3,218.70 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 [REDACTED]**  
**RÉGIMEN DE SUBCONDOMINIO DE ESTRUCTURA VERTICAL Y USO HABITACIONAL**

**UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA: 80**

**TIPOLOGÍA HABITACIONAL: 80 VIVIENDAS**

**ÁREAS PRIVATIVAS.**

**ÁREA TOTAL PRIVATIVA: 4,053.40 METROS CUADRADOS**

**ÁREAS COMUNES.**

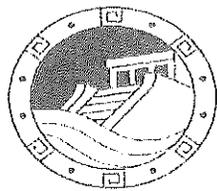
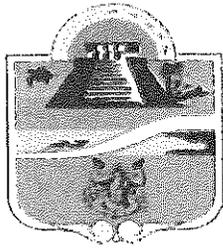
**ÁREA TOTAL COMÚN: 2,172.78 METROS CUADRADOS**

**PREDIO**

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO: 3,218.70 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 Subcondominio conformado por 80 Unidades de Propiedad Exclusiva (80 VIVIENDAS)**, denominado [REDACTED] 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:



**TULUM**

**DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.**  
**ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.**  
**OFICIO: DGDTUS/DAU/DFYC/0510/2023**  
**TULUM, QUINTANA ROO A 28 DE DICIEMBRE DE 2023**

- 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, 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 CONSTRUCCION 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 de Urbanización, ambas expedidas por la Autoridad Municipal competente.*
- III. Que deberá presentar Fianza a favor de la Tesorería Municipal del 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 DE LAS OBRAS.  
*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 deberá integrar expediente único del proyecto conforme a los artículos 4, 9 y 41 a la Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles del Estado de Quintana Roo.
- V. Que tramitará la Constancia de Compatibilidad Urbanística Estatal, expedida por la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Gobierno del Estado de Quintana Roo.
- VI. Que Tramitará la Asignación de Claves Catastrales por Unidad Propiedad Exclusiva, ante la Dirección de Catastro Municipal.
- VII. Deberá informar a esta autoridad el nombre del Perito Responsable de Obra.
- VIII. Los espectáculos, letreros, anuncios u otros medios de publicidad donde se oferten los lotes o unidades privativas, deberán 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 y del ayuntamiento municipal.

Sin otro particular, reciba un saludo cordial.

**DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS TULUM QUINTANA ROO**  
**2021-2024**  
**ARQ. JORGE ARMANDO MUÑOZ TOVAR**  
**TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS**

ATENTAMENTE

**ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**  
**ING. LORENZO BERNARDO MIRANDA TORRES**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE**  
**TULUM QUINTANA ROO**  
**AYUNTAMIENTO MUNICIPAL**  
**2021-2024**  
**TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE**

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