

DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.  
 ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.  
 OFICIO: DGDTUS/DAU/DFYC/0512/2023  
 TULUM, QUINTANA ROO A 28 DE DICIEMBRE DE 2023

ASUNTO: AUTORIZACIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN SUBCONDOMINIO  
 N° DE EXPEDIENTE: MT/DGDTUS/DAU/0625/2023

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 I, 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 XVII, Artículo 11 fracción IV del Reglamento Interior de la Dirección General de desarrollo Territorial Urbano 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 determina [redacted] y en respuesta a su solicitud se comunica lo siguiente:

Que, de acuerdo a lo manifestado por la [redacted] 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 la [redacted] que se ubica en la [redacted] en el Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, el cual cuenta con una superficie de: **2,634.56 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: 64**

**TIPOLOGÍA HABITACIONAL: 64 VIVIENDAS**

**ÁREAS PRIVATIVAS.**

**ÁREA TOTAL PRIVATIVA: 3,264.48 METROS CUADRADOS**

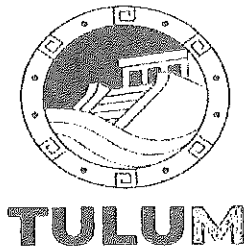
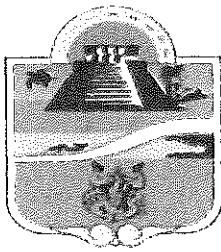
**ÁREAS COMUNES.**

**ÁREA TOTAL COMÚN: 1,784.48 METROS CUADRADOS**

**PREDIO**

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO: 2,634.56 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 64 Unidades de Propiedad Exclusiva (64 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:



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.  
 ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.  
 OFICIO: DGDTUS/DAU/DFYC/0512/2023  
 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 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 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 **TERMINACION 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 unificado del proyecto conforme a los **artículos 4, 9 y 41 a la Ley de Propiedad en Condominio de Bienes 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 privadas, deben 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 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  
**ARQ. JORGE ARMANDO MUÑOZ TOVAR**  
 TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS

ATENTAMENTE

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE  
**ING. LORENZO GERMÁN SANDOVAL RAMANDA**  
 TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

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