

TULUM

DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.
ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.
OFICIO: DGDTUS/DAU/DFYC/0516/2023
TULUM, QUINTANA ROO A 28 DE DICIEMBRE DE 2023

ASUNTO: AUTORIZACIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN SUBCONDOMINIO
Nº DE EXPEDIENTE: MT/DGDTUS/DAU/0627/2023

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 11º 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 el [redacted] inmueble ubicado en la [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 presentados los planos y especificaciones que se detallan a continuación:

CONSTITUCIÓN DEL PROYECTO [redacted]
RÉGIMEN DE SUBCONDOMINIO DE ESTRUCTURA VERTICAL Y USO HABITACIONAL
UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA: 80

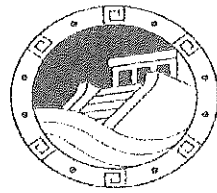
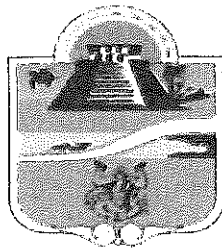
TIPOLOGÍA HABITACIONAL: 80 VIVIENDAS

ÁREAS PRIVATIVAS.
ÁREA TOTAL PRIVATIVA: 4,026.20 METROS CUADRADOS

ÁREAS COMUNES.
ÁREA TOTAL COMÚN: 2,189.46 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/0516/2023

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 **CAUDAL 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 H. 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 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 cordial saludo.

**DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS**  
**TULUM, QUINTANA ROO**  
**ARQ. JORGE ANTONIO MUÑOZ TOVAR**  
**TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS**

ATENTAMENTE

**DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE**  
**ING. LORENO ORTIZ VILLANDEVA MIRANDA**  
**H. AYUNTAMIENTO DE TULUM, Q. ROO**  
**TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE**

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