

**TULUM**

**DIRECCIÓN:** DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.  
**ÁREA:** DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.  
**OFICIO:** DGDTUS/DAU/DFYC/0274/2024  
**TULUM, QUINTANA ROO. A 11 SEPTIEMBRE DE 2024**

**ASUNTO:** AUTORIZACIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN SUBCONDOMINIO  
**N° DE EXPEDIENTE:** MT/DGDTUS/DAU/0372/2024

**BANCO ACTINVER, S.A. I.B.M. GRUPO FINANCIERO ACTINVER, "FIDEICOMISO NÚMERO 5054"**  
**(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 VIII 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, artículo 31 fracción IV del Reglamento Interno de la Dirección General de desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Municipio de Tulum Quintana Roo, la 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 se le comunica lo siguiente:

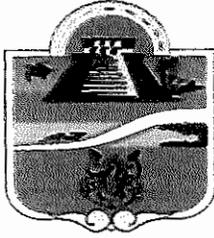
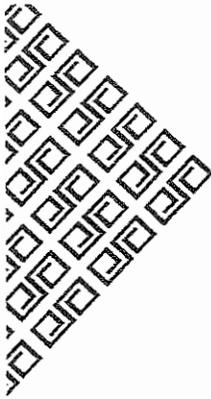
Que, de acuerdo a lo manifestado por la razón social: "**BANCO ACTINVER, S.A. I.B.M., GRUPO FINANCIERO ACTINVER "FIDEICOMISO NÚMERO 5054" (CADU INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.)**", el proyecto se desarrolla en [REDACTED] inmueble ubicado en la [REDACTED]

[REDACTED] en el Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, el cual cuenta con una superficie de: **1,660.03 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:

<b>DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:</b>	<b>SUBCONDOMINIO</b> [REDACTED]
<b>RÉGIMEN DE SUBCONDOMINIO:</b>	<b>DE ESTRUCTURA VERTICAL Y USO HABITACIONAL</b>
<b>UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA:</b>	<b>64</b>
<b>TIPOLOGÍA HABITACIONAL:</b>	<b>64 UPE'S (HABITACIONAL)</b>
<b>ÁREAS PRIVATIVAS:</b>	
<b>ÁREA TOTAL PRIVATIVA:</b>	<b>3,464.48 METROS CUADRADOS</b>
<b>ÁREAS COMUNES:</b>	
<b>ÁREA TOTAL COMÚN:</b>	<b>609.95 METROS CUADRADOS</b>
<b>PREDIO:</b>	
<b>ÁREA TOTAL DEL PREDIO:</b>	<b>1,660.03 METROS CUADRADOS</b>

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 (HABITACIONAL)**, denominado [REDACTED] el cual se encontrará ubicado en la [REDACTED]

[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/0274/2024**  
**TULUM, QUINTANA ROO. A 11 SEPTIEMBRE DE 2024**

- 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, el proyecto de urbanización, infraestructura 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 DAÑOS OCURRIDOS DE ESTA.** 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.
- 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 **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 entregar dicha fianza en original ante 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.
- V. Que tramitará la **Constancia de Congruencia 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 en nombre del Perito Responsable de Obra.
- VIII. Los espectaculares, letreros, vallas 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 constituye 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.

ATENTAMENTE

**DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS**  
**TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS**  
**TULUM QUINTANA ROO**  
**2021-2024**

**ING. LORENZO BERNABE MIRANDA MIRANDA**  
**TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE**  
**TULUM, QUINTANA ROO**  
**2021-2024**

C.C.P. ARCHIVO  
LBMM/jamr/mzo