

**DIRECCIÓN:** DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.  
**ÁREA:** DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.  
**OFICIO:** DGDTUS/DAU/DFYC/0240/2023  
**TULUM, QUINTANA ROO A 15 DE AGOSTO DE 2023**

**ASUNTO:** AUTORIZACIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO  
**N° DE EXPEDIENTE:** MT/DGDTUS/DAU/0376/2023

FALPMEX17, 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 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 dio trámite a escrito recibido mediante el cual solicita la **Autorización para la constitución de un Régimen de Propiedad en Condominio** que denomina **"XAMIRA 2"**, y en respuesta a su solicitud se comunica lo siguiente:

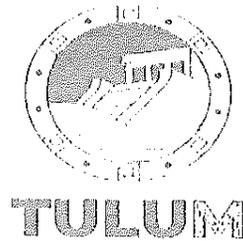
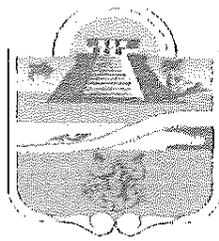
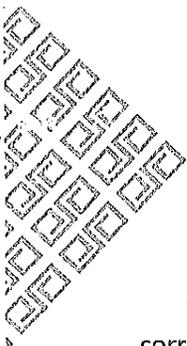
Que de acuerdo a lo manifestado por la razón social **FALPMEX17, S.A. DE C.V.**, a través de su representante legal, el proyecto se desarrolla en [redacted] inmueble ubicado en la [redacted] en el Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo el cual cuenta con una superficie de **1,220.76 metros cuadrados** y se identifica plenamente con la clave catastral: [redacted] que a efecto de cumplir con los requerimientos presenta los planos y especificaciones que se detallan a continuación:



**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO CONDOMINIO "XAMIRA 2":**

	CLASIFICACIÓN: CONDOMINIO VERTICAL
USO HABITACIONAL	UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA: 41
TIPO DE HABITACIONAL:	41 DEPARTAMENTOS
ÁREA TOTAL PRIVATIVA:	ÁREAS PRIVATIVAS. 2,274.97 METROS CUADRADOS
ÁREA TOTAL COMÚN:	ÁREAS COMUNES. 1,067.28 METROS CUADRADOS
ÁREA TOTAL DEL PREDIO:	PREDIO 1,220.76 METROS CUADRADOS





**DIRECCIÓN:** DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.  
**ÁREA:** DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.  
**OFICIO:** DGDTUS/DAU/DFYC/0240/2023  
**TULUM, QUINTANA ROO A 15 DE AGOSTO 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 conformado por 41 Unidades de Propiedad Exclusiva (HABITACIONAL), denominado "XAMIRA 2",** 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 condiciones:

- 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 acción urbanística 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 4, 9 y 10, respectivamente.
- III. Que deberá presentar Fianza a favor de la Tesorería Municipal del Ayuntamiento del Municipio de Tulum, equivalente al 10% del valor total del condominio, de acuerdo a los planos y documentos que integran su proyecto evaluados 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, ambas medidas por la Autoridad Municipal competente.
- IV. Que deberá entregar dicha fianza en original a 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 Compatibilidad Urbanística Estatal**, expedida por la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano y 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 espectacular, letreros, anuncios u otros medios de publicidad donde se oferten los lotes o unidades privadas deberá mantener 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 tal efecto deberá realizar los trámites, licencias y autorizaciones ante otras dependencias del Gobierno Federal, Estatal y Municipal.

Sin otro particular, recibiendo un cordial saludo.

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

ATENTAMENTE

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

C.C.P. ARCHIVO  
 LBM/M/jamt/blpm