



**DIRECCIÓN:** DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

**ÁREA:** DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

**OFICIO:** DGDTUS/DAU/DdFyC/0005/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 21 DE ENERO DE 2025.

**ASUNTO:** AUTORIZACIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

**N° DE EXPEDIENTE:** MT/DGDTUS/DAU/DFyC/0009/2025

MUNICIPIO DE TULUM, ESTADO DE QUINTANA ROO.  
PRESENTE:

Con fundamento en el Artículo 11° Fracción XI de la Ley General de Asentamiento 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; 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 el Artículo 10 fracciones XV y XVIII, el artículo 31 fracción IV del Reglamento Interior de la 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 se denomina "EL TRIÁNGULO", y en respuesta a su solicitud se comunica lo siguiente:

Que, de acuerdo a lo manifestado por la persona física [REDACTED] 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: 958.00 metros cuadrados y se identifica únicamente con la clave catastral: [REDACTED] y que a efecto de cumplir con los requerimientos se presentan planos y especificaciones que se detallan a continuación:

**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE CONDOMINIO DENOMINADO "EL TRIÁNGULO":**

CLASIFICACIÓN: CONDOMINIO VERTICAL

USO: MIXTO	UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA: 27
TIPOLOGÍA COMERCIAL:	7 LOCALES COMERCIALES
TIPOLOGÍA HABITACIONAL:	20 DEPARTAMENTOS
ÁREAS PRIVATIVAS.	
ÁREA TOTAL PRIVATIVA:	1,449.25 METROS CUADRADOS
ÁREAS COMUNES.	
ÁREA TOTAL COMÚN:	1,586.37 METROS CUADRADOS
PREDIO	
ÁREA TOTAL DEL PREDIO:	958.00 METROS CUADRADOS

Y, que de acuerdo a 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: 27 Unidades de Propiedad Exclusiva (7 LOCALES COMERCIALES Y 20 DEPARTAMENTOS), denominado "EL TRIÁNGULO", 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:

Recibido Original

07/01/25



**DIRECCIÓN:** DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.  
**ÁREA:** DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.  
**OFICIO:** DGDTUS/DAU/DdFvC/0005/2025.  
 TULUM, QUINTANA ROO. A 21 DE ENERO DE 2025.

- I. La presente autorización tendrá una vigencia de un año, contado a partir de la fecha de emisión de los planos de que se haya otorgado la escritura pública donde se haga constar la acción urbanística y 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 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 OCURRIDOS DE ÉSTA.  
Esta fianza solo podrá ser cancelada dos años a partir de la entrega del condominio con la Autorización expresa por escrito y la Terminación de Obra, ambas expedidas por la Autoridad Municipal competente.
- III. Que tramitará la Constancia de Congruencia Urbanística Estatal, expedida por la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Gobierno del Estado de Quintana Roo.
- IV. Que deberá presenta una copia del (RESOLUTIVO) de la Evaluación de la manifestación de impacto ambiental que sean mayores de dos mil quinientos metros cuadrados de superficie o de mil quinientos metros cuadrados de construcción.
- V. Que Tramitará la Asignación de Claves Catastrales por Unidad Propiedad Exclusiva, ante la Dirección de Catastro Municipal.
- VI. Deberá informar a esta autoridad el nombre del Perito responsable de Obra.
- VII. Los espectaculares, letreros, anuncios en otros medios de publicidad donde se oferten los lotes o unidades privativas deberá contener la referencia a 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, quedo con un cordial saludo.

**DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS  
 TULUM QUINTANA ROO**  
**ARCE JORGE ARMANDO MUÑOZ TOVAR**  
 TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS

**ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**  
**ATENTAMENTE**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE  
 H. AYUNTAMIENTO DE TULUM, Q. ROO**  
**ING. LORENZO BERNABE MIRANDA MIRANDA**  
 TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

C.C.P. ARCHIVO  
 LBMM /jamt/m25