



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDUTUS/DAU/DdFvC/0068/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 10 DE DICIEMBRE DE 2025.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Nº DE EXPEDIENTE: MT/DGDUTUS/DAU/DdFvC/0028/2025

BANCO REGIONAL, S.A. I.B.M. [REDACTED]  
(NOLITA TULUM, S.A. DE C.V.)

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 III, Artículo 13 Fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo; Artículos 1º y 6º Fracción II de la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo; y en uso de las facultades conferidas en el Artículo 42 Fracción XV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Tulum, Quintana Roo; y el Artículo 10 fracciones V 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 su escrito recibido mediante el cual solicita la Autorización para la constitución de un Régimen de Propiedad en Condominio que se denomina "UXUL" y en respuesta a su solicitud se comunica lo siguiente:

Que, de acuerdo a lo manifestado por la razón social: "BANCO REGIONAL, S.A. I.B.M. BANREGIO GRUPO FINANCIERO FIDEICOMISO NÚMERO 851-01817 (NOLITA TULUM, S.A. DE C.V.)" a través de su representante legal, el proyecto se desarrolla en [REDACTED] inmueble ubicado en la [REDACTED] Estado de Quintana Roo el cual cuenta con una superficie de 10,793.84 metros cuadrados y se identifica plenamente con la clave catastral: [REDACTED] y que al respecto cumplir con los requerimientos presenta los planos y especificaciones que se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE CONDOMINIO DENOMINADO "UXUL":

RÉGIMEN DE CONDOMINIO DE ESTRUCTURA Y USO MIXTO

UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA: 70

TIPOLOGÍA HABITACIONAL

61 U.P.E'S HABITACIONAL

TIPOLOGÍA: COMERCIAL

7 U.P.E'S COMERCIAL

TIPOLOGÍA: MIXTO

2 U.P.E'S "LOTES" DE USO MIXTO

ÁREAS PRIVATIVAS.

ÁREA TOTAL PRIVATIVA:

8,476.84 METROS CUADRADOS

ÁREAS COMUNES.

ÁREA TOTAL COMÚN:

7,450.46 METROS CUADRADOS

PREDIO

ÁREA TOTAL DEL PREDIO:

10,793.84 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 Condominio conformado por: 70 Unidades de Propiedad Exclusiva distribuidas de la siguiente manera: [REDACTED]

[REDACTED] denominado "UXUL", el cual se encontrará ubicado en la [REDACTED] 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: DGDUTUS/DAU/DdFyC/0068/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 10 DE DICIEMBRE DE 2025.

- 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 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 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 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] Esta fianza solo podrá ser cancelada a partir de la entrega de la Terminación Total de Obra expedida por la Autoridad Municipal competente.
- IV. Que deberá presentar 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 el Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas que corresponda, expedida por la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Gobierno del Estado de Quintana Roo.
- VI. Que Tramitará la Asignación de Lotes y Casetales 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 espectaculares, letreros, banderos y 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 descripción 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.



ATENTAMENTE

LIC. MIGUEL ÁNGEL SOBRANES BELTRÁN DE  
TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS  
TULUM QUINTANA ROO  
2024-2027



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  
LSMM/maz/maz