



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS-DAU-DdFyC-0002-2026.

TULUM, QUINTANA ROO A 05 DE MARZO DE 2026.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Nº DE EXPEDIENTE: MT-DGDTUS-DAU-DFyC-0015-2026

SISTEMAS DE COMERCIALIZACIÓN EN INVERSIONES, S.A.P.I. DE C.V.

[Redacted address information]

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 11 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, 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 su escrito recibido mediante el cual solicita la Autorización para la construcción de un Régimen de Propiedad en Condominio que se denomina "CASAS MAXIA By NOIL", y en respuesta a su solicitud se comunica lo siguiente:

Que, de acuerdo a lo manifestado por la razón social: SISTEMAS DE COMERCIALIZACIÓN EN INVERSIONES, S.A.P.I. DE C.V., el proyecto se desarrolla en [Redacted] inmueble ubicado en la [Redacted] el cual cuenta con una superficie de 2,500.00 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:

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO EN CONDOMINIO "CASAS MAXIA By NOIL":	
CLASIFICACIÓN: CONDOMINIO HORIZONTAL	
USO: HABITACIONAL	UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA: 16
Tecnología Habitacional:	16 CASAS HABITACIONALES
ÁREA TOTAL PRIVATIVA:	3,919.83 METROS CUADRADOS
ÁREA TOTAL COMÚN:	1,026.96 METROS CUADRADOS
ÁREA TOTAL DEL PREDIO:	2,500.00 METROS CUADRADOS
ÁREA DE AFECTACIÓN DE VIALIDAD:	54.0037 METROS CUADRADOS
ÁREA DEL PREDIO SIN AFECTACIÓN DE VIALIDAD:	2,445.9963 METROS CUADRADOS

Copia simple de recibo de pago con número de Folio 16028 AR del trámite correspondiente como autorización de Régimen de Propiedad en Condominio.

VERSIÓN PÚBLICA



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 16 Unidades de Propiedad Exclusiva (CASAS HABITACIONALES), denominado "CASA MAXIA BY NOIE", el cual se encontrará ubicado en la la [REDACTED] de acuerdo al expediente conformado al efecto para esta dependencia, justificándose 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 el proyecto de urbanización, infraestructura y construcción correspondiente, en cuyo caso la vigencia será indefinida.
- II. Que deberá presentarse 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] (M.N.), para responder de la CANTIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y LOS VICIOS OCULTOS DE ÉSTA. Esta fianza solo podrá ser cancelada a partir de la entrega total del condominio con la Autorización expresa por escrito y la Terminación de Obra, a los expensas por la Autoridad Municipal competente.
- III. Que tramitará el Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas que corresponda, expedida por la Secretaría de Desarrollo Territorial y Ordenamiento Sustentable del Gobierno del Estado de Quintana Roo.
- IV. Que deberá presentar una copia del (RESOLUCIÓN) 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 la Obra.
- VII. Los espectáculos, letreros, anuncios u otros medios de publicidad donde se oferten los fletes o unidades privativas deberá contener la referencia de la Autorización de Condominio citando su número y la fecha de emisión.

La presente autorización no sustituye documentos originales de propiedad, ni privilegia derechos de este, así que también no permite modificar la densidad del predio, y no autoriza la construcción de otra 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



H. AYUNTAMIENTO DE TULUM, Q. ROO
 2024-2027

~~UC. MIGUEL ANGELO SOBERANIS BETRÁN~~
 TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS
 TULUM, QUINTANA ROO

ARG. LIBERTAD Y ALFONSO BURGOS
 TITULO DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE
 TULUM, QUINTANA ROO