

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

**ÁREA:** DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

**OFICIO:** DGDTUS-DAU-DdFyC-0024-2026.

TULUM, QUINTANA ROO A 12 DE MAYO DE 2026.

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

**Nº DE EXPEDIENTE:** MT-DGDTUS-DAU-DFyC-0004-2026

**CAOBA LISTINGS REAL ESTATE, 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 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 su escrito recibido mediante el cual solicita la **Autorización para la constitución de un Régimen de Propiedad en Condominio** que se denomina **"CALATHEA TULUM"**, y en respuesta a su solicitud se comunica lo siguiente:

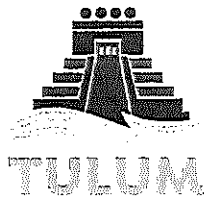
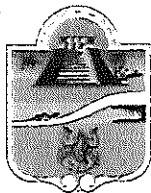
Que, de acuerdo a lo manifestado por la razón social: **CAOBA LISTINGS REAL ESTATE, S.A. DE C.V.**, el proyecto se desarrolla en [REDACTED] inmueble ubicado en la [REDACTED] el cual cuenta con una superficie de **353.40 metros cuadrados** y se identifica plenamente con la clave catastral: [REDACTED] y que a efecto de cumplir con los requerimientos presenta los planos y especificaciones que se detallan a continuación:

**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO EN CONDOMINIO "CALATHEA TULUM":**

**CLASIFICACIÓN: CONDOMINIO VERTICAL**

|                                |                                        |
|--------------------------------|----------------------------------------|
| <b>USO: MIXTO</b>              | <b>UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA</b> |
| <b>TIPOLOGÍA HABITACIONAL:</b> | <b>6 DEPARTAMENTOS</b>                 |
| <b>ÁREAS PRIVATIVAS</b>        |                                        |
| <b>ÁREA TOTAL PRIVATIVA:</b>   | <b>713.24 METROS CUADRADOS</b>         |
| <b>ÁREAS COMUNES</b>           |                                        |
| <b>ÁREA TOTAL COMÚN:</b>       | <b>92.90 METROS CUADRADOS</b>          |
| <b>PREDIO</b>                  |                                        |
| <b>ÁREA TOTAL DEL PREDIO:</b>  | <b>353.40 METROS CUADRADOS</b>         |

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 **6 Unidades de Propiedad Exclusiva (6 DEPARTAMENTOS)**, denominado **"CALATHEA TULUM"**, el cual se encontrará ubicado en la [REDACTED] de Quintana Roo, 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:** DGDUS-DAU-DdFyC-0024-2026.

TULUM, QUINTANA ROO A 12 DE MAYO DE 2026.

- 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] para garantizar la **TERMINACIÓN TOTAL DE LA OBRA**. 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 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.
- V. 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.**
- 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 espectaculares, letreros, anuncios 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

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, reciba un saludo cordial.

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

ATENTAMENTE

**LIC. MIGUEL ANGEL SOBERANIS BELTRÁN**

TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE ACCIONES  
URBANÍSTICAS  
DIRECCIÓN DE ACCIONES  
URBANÍSTICAS

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

**ARO. LIBERTAD VAZQUEZ BURGOS**

TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO  
TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

C.C.P. ARCHIVO  
LVB /masb/ mzo