

DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDUS-DAU-DdFvC-0011-2026.

TULUM, QUINTANA ROO A 27 DE MAYO DE 2026.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

N° DE EXPEDIENTE: MT/DGDUS/DAU/DFvC/0124/2025

OFELOS, S.A.P.I. DE C.V.

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; 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 "KEYSTONE", y en respuesta a su solicitud se comunica lo siguiente:

Que, de acuerdo a lo manifestado por la razón social: OFELOS, S.A.P.I. DE C.V.; 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: 4,912.87 metros cuadrados y se identifica plenamente con la clave catastral: [REDACTED] y que a efecto de cumplir con los requerimientos de los planos y especificaciones que se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO EN CONDOMINIO "KEYSTONE":

CLASIFICACIÓN: CONDOMINIO VERTICAL

USO: HABITACIONAL

UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA: 72

TIPOLOGÍA HABITACIONAL:

72 DEPARTAMENTOS

ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREA TOTAL PRIVATIVA:

6,263.76 METROS CUADRADOS

ÁREAS COMUNES

ÁREA TOTAL COMÚN:

3,111.74 METROS CUADRADOS

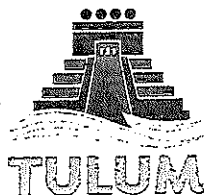
PREDIO

ÁREA TOTAL DEL PREDIO:

4,912.87 METROS CUADRADOS

Así mismo, que en cumplimiento del artículo 9 fracción X de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo, presentó las siguientes garantías:

[Firma]



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS-DAU-DdFvC-0011-2026.

TULUM, QUINTANA ROO A 27 DE MAYO DE 2026.

PÓLIZA DE FIANZA EQUIVALENTE AL 10%:

Póliza de fianza número: **26A11130**; por un monto de [REDACTED] expedida en Culiacán Sinaloa, el día 15 de mayo de 2026, a favor de la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento del municipio de Tulum, para garantizar por la razón social: **"OFELIOS, S.A.P.I. DE C.V."**, la Calidad de la Construcción y los vicios cultos de esta, con referencia a la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio denominado **"KEYSTONE"**.
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.

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 **72 Unidades de Propiedad Exclusiva (DEPARTAMENTOS)**, denominado **"KEYSTONE"**, el cual se encontrará ubicado en la [REDACTED] Estado de Quintana Roo, de acuerdo al expediente conformado al efecto para esta dependencia, sujetándose en virtud de las siguientes condicionantes:

- 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 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.
- III. 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**.
- IV. Que Tramitará la **Asignación de Claves Catastrales por Unidad Propiedad Exclusiva**, ante la Dirección de Catastro Municipal.
- V. Deberá informar a esta autoridad el nombre del Perito responsable de Obra.
- VI. 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 YÁZQUEZ BURGOS
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO
TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

C.C.P. ARCHIVO
LVS /masb/ mzo