

DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDUTUS-DAU-DdFvC-0028-2026.

TULUM, QUINTANA ROO A 02 DE JUNIO DE 2026.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

N° DE EXPEDIENTE: MT-DGDTUS-DAU-DFvC-0011-2026

UNDERAINDERS S.A. 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 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 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** se denomina "**XENTUM RESIDENCES**", y en respuesta a su solicitud se comunica lo siguiente:

Que, de acuerdo a lo manifestado por la razón social: **UNDERAINDERS, S.A. DE C.V.**, el proyecto se desarrolla en inmueble ubicado en la [REDACTED] el cual cuenta con una superficie de **807.91 metros cuadrados** y se identifica plenamente con la clave catastral [REDACTED] y que a efecto de cumplir con los requerimientos se presenta los planos y especificaciones que se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO EN CONDOMINIO "XENTUM RESIDENCES":

CLASIFICACIÓN: CONDOMINIO VERTICAL

USO: HABITACIONAL

UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA: 14

TIPOLOGÍA HABITACIONAL:

10 DEPARTAMENTOS Y 4 ESTUDIOS

ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREA TOTAL PRIVATIVA:

943.03 METROS CUADRADOS

ÁREAS COMUNES

ÁREA TOTAL COMÚN:

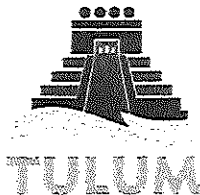
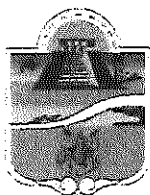
666.34 METROS CUADRADOS

PREDIO

ÁREA TOTAL DEL PREDIO:

807.91 METROS CUADRADOS

Copia simple de recibo de pago con número de Folio 17502 AR del trámite correspondiente como autorización de Régimen de Propiedad en Condominio.



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS-DAU-DdFyC-0028-2026.

TULUM, QUINTANA ROO A 02 DE JUNIO DE 2026.

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 **14 Unidades de Propiedad Exclusiva (10 DEPARTAMENTOS Y 4 ESTUDIOS)**, denominado **"XENTUM RESIDENCES"**, 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:

- 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 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.
- 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.

H. AYUNTAMIENTO DE TULUM. Q. ROO
Sin otro particular, reciba un **saludo cordial**.

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

ATENTAMENTE

LIC. MIGUEL ÁNGEL SOBERANIS BELTRÁN
TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS

ARQ. LIBERTAD VAZQUEZ BURGOS
TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE