

DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.  
 ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.  
 OFICIO: DGDTUS/DAU/DFYC/0307/2023  
 TULUM, QUINTANA ROO. A 08 DE SEPTIEMBRE DE 2023

ASUNTO: AUTORIZACIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO  
 N° DE EXPEDIENTE: MT/DGDTUS/DAU/0370/2023

BANCA MIFEL, S.A. I.B.M., GRUPO FINANCIERO MIFEL (FIDEICOMISO NÚMERO 6320/2023)

MUNICIPIO DE TULUM, ESTADO DE QUINTANA ROO.  
 PRESENTE:

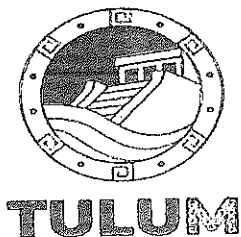
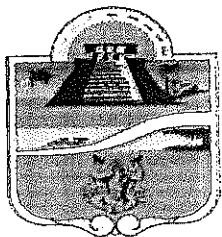
Con fundamento en el Artículo 11° Fracción XI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; el Artículo 9, Artículo 10 fracción III, Artículo 13 Fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo; Artículos 1, 2 y 6 fracción II de la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo; Artículos 1 y 2 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles 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 del municipio de Tulum, Quintana Roo; y al Artículo 10 fracciones XV y XVIII, artículo 31 fracción IV del Reglamento Interior de la Dirección General de desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Municipio de Tulum Quintana Roo, con la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable a través de la Dirección de Acciones Urbanísticas se dio trámite a su escrito recibido mediante el cual solicita la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio que se denomina "THE AWEN TULUM", y en respuesta a su solicitud se comunica lo siguiente:

Que, de acuerdo a lo manifestado por la razón social: "BANCA MIFEL, S.A. I.B.M., GRUPO FINANCIERO MIFEL (FIDEICOMISO NÚMERO 6320/2023)", 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: 68,303.60 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 DE CONDOMINIO "THE AWEN TULUM":	
RÉGIMEN DE CONDOMINIO:	ESTRUCTURA DE TERRENO URBANO Y USO MIXTO
UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA:	59 LOTES
TIPOLOGÍA:	58 LOTES HABITACIONAL Y 1 LOTE COMERCIAL
ÁREAS PRIVATIVAS:	51,520.88 METROS CUADRADOS
ÁREAS COMUNES:	16,782.72 METROS CUADRADOS
ÁREA TOTAL DEL PREDIO:	68,303.60 METROS CUADRADOS

Y, después de un análisis, evaluación, y con fundamento en las disposiciones y ordenamientos correspondientes se dictamina aprobada y procedente la Autorización del Régimen de Propiedad en Condominio conformado por: 59 UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVAS (58 LOTES HABITACIONALES Y 1 LOTE COMERCIAL), denominado "THE AWEN TULUM", el cual se encontrará ubicado en la [REDACTED] del Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, de acuerdo al expediente conformado al efecto para esta dependencia, sujetándose en virtud de las siguientes condicionantes:

- 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 hagan constar la acción urbanística, las cesiones para destinos, el proyecto de urbanización, infraestructura y construcción correspondiente, en cuyo caso la vigencia será indefinida.



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.  
 ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.  
 OFICIO: DGDTUS/DAU/DFYC/0307/2023  
 TULUM, QUINTANA ROO. A 08 DE SEPTIEMBRE DE 2023

- II. 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, de acuerdo de los planos y documentos autorizados por la Dirección de Desarrollo Urbano, importe que equivale a la cantidad de: [REDACTED] para responder de la **TERMINACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**. 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 Obras de Urbanización, 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 presupuesto de urbanización, de acuerdo de los planos y documentos autorizados por la Dirección de Desarrollo Urbano, importe que equivale a la cantidad de: [REDACTED] para responder a los vicios ocultos de está, que asegure la validez y correcta construcción de las obras de infraestructura y urbanización de que se trata. Esta fianza solo podrá ser cancelada dos años a partir de la entrega total de las obras con la Autorización expresa por escrito y la Constancia de Terminación de Obras de urbanización, ambas expedidas por la Autoridad Municipal competente.
- IV. En caso de pretender transmitir, vender o arrendar unidades de lotes, total o parcialmente, antes de la conclusión de la totalidad de las obras de infraestructura y urbanización, "BANCA MIFEL, S.A. I.B.M., GRUPO FINANCIERO MIFEL (FIDEICOMISO NÚM. 632/2002)", a través de su representante legal deberá emitir, Fianza a favor de la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Tulum por el equivalente al 100 % del presupuesto de obras y obligaciones a que se refiere el artículo 28 de la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, según corresponda, importe que equivale a la cantidad de: [REDACTED]
- V. Que deberá integrar expediente de saneamiento de inmueble conforme a los artículos 4, 9 y 41 a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo.
- VI. Que tramitará la Constancia de Compatibilidad Urbanística Estatal, expedida por la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Gobierno del Estado de Quintana Roo.
- VII. Que Tramitará la Asignación de Clases Catastrales por Unidad Propiedad Exclusiva, ante la Dirección de Catastro Municipal.
- VIII. Deberá informar a esta autoridad el nombre del Perito Responsable de Obra.
- IX. Los espectáculos, programas, anuncios u otros medios de publicidad donde se oferten los lotes o unidades habitativas deberá contener la referencia de 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 densidad del predio, y no autoriza la construcción de obra alguna, para cualquier efecto deberá realizarse trámites, licencias y autorizaciones ante otras dependencias del gobierno Federal, Estatal y Municipal.

Sin otro particular, reciba un saludo cordial.

**DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS**  
**TULUM QUINTANA ROO**  
**ARQ. JORGE ARMANDO MENDOZA TOVAR**  
 TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS

**DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE**  
**ING. LORENZO BERNABE MIRANDA MIRANDA**  
 TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

C.C.P. ARCHIVO  
 LBMM /jamt/ mzo