



URBANO SUSTENTABLE
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN



TULUM

TIPO DE LICENCIA:	OBRA NUEVA
-------------------	-------------------

No. de Licencia:	0936	No. de Expediente:	DGDTUSN 23-0289
Fecha de Autorización:	01	09	2023
	DIA	MES	AÑO

VIGENCIA DE:	01 DE SEPTIEMBRE DE 2023	A	01 DE MARZO DE 2025
--------------	---------------------------------	----------	----------------------------

DATOS DEL PROPIETARIO	
NOMBRE:	BANCA MIFEL S.A. FIDEICOMISO 5858/2022 (RDS ELITE CONDOS PDC S.A. DE C.V.)

UBICACIÓN DEL PREDIO			
REGIÓN:	MZA:	LOTE:	LOCALIDAD:
			TULUM
DOMICILIO:			MUNICIPIO:
			TULUM, Q. ROO
			CLAVE CATASTRAL:

DATOS TÉCNICOS		
NIVELES	M2	DESCRIPCIÓN DE LA OBRA
	HABITACIONAL	
PISCINA	294.28	AREA DE PISCINA.
SOIANO	1,745.06	TORRE A: CUENTA CON 1 CUBO DE ESCALERAS, CUARTO DE BLANCOS, BODEGA GENERAL, CUARTO DE MAQUINAS Y 2 AREAS DE CISTERNA. TORRE B: CUENTA CON 2 RAMPA DE ACCESO, 2 AREAS DE BAÑOS QUE CUENTA CON VESTIDOR, REGADERA Y LOCKERS, CUARTO DE BODEGA Y COCINA, SALA, DE JUNTAS DE PERSONAL, AREA DE OFICINAS, 4 BODEGAS, 1 OFICINA DE AMA DE LLAVES, 1 CUARTO DE MAQUINAS Y 2 ELEVADORES. TORRE C: CUENTA CON 1 CUBO DE ESCALERAS, CUARTO DE BLANCOS, CUARTO DE MAQUINAS, CUARTO DE BODEGA GENERAL, CUARTO DE MAQUINAS, 2 AREAS DE CISTERNA Y 2 ELEVADORES. TORRE D: CUENTA CON 1 CUBO DE ESCALERAS, CUARTO DE BLANCOS, CUARTO DE MAQUINAS, 2 AREAS DE CISTERNA Y 2 ELEVADORES. TORRE E: CUENTA CON 1 CUBO DE ESCALERAS, CUARTO DE BLANCOS, CUARTO DE MAQUINAS, 2 AREAS DE CISTERNA Y 2 ELEVADORES.
P.BAJA	4,571.11 + 227.30 (E.S.C)	TORRE A. 16 ESTUDIOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, ESTANCIA, COCINETA, COMEDOR, 1 BAÑO COMPLETO CON VESTIDOR Y AREA DE CAMA CON BALCÓN. CUARTO DE SERVICIO, 2 BODEGAS DE AIRES Y 1 CUBO DE ESCALERA. TORRE B. 14 ESTUDIOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, ESTANCIA, COCINETA, COMEDOR, 1 BAÑO COMPLETO CON VESTIDOR Y AREA DE CAMA CON BALCÓN. CUARTO DE SERVICIO, 2 BODEGAS DE AIRES, 2 CUBOS DE ESCALERA Y 3 ELEVADORES. TORRE C. 15 ESTUDIOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, ESTANCIA, COCINETA, COMEDOR, 1 BAÑO COMPLETO CON VESTIDOR Y AREA DE CAMA CON BALCÓN. CUARTO DE SERVICIO, 2 BODEGAS DE AIRES, 2 CUBOS DE ESCALERA Y 2 ELEVADORES. TORRE D. 17 ESTUDIOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, ESTANCIA, COCINETA, COMEDOR, 1 BAÑO COMPLETO CON VESTIDOR Y AREA DE CAMA CON BALCÓN. CUARTO DE SERVICIO, 2 BODEGAS DE AIRES, 2 CUBOS DE ESCALERA Y 2 ELEVADORES. TORRE E. 17 ESTUDIOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, ESTANCIA, COCINETA, COMEDOR, 1 BAÑO COMPLETO CON VESTIDOR Y AREA DE CAMA CON BALCÓN. CUARTO DE SERVICIO, 2 BODEGAS DE AIRES, 2 CUBOS DE ESCALERA Y 2 ELEVADORES. AREA DE USO COMÚN: RECEPCIÓN QUE CUENTA CON LOBBY, EQUIPO DE VIAJES, ALMACÉN, AREA DE OFICINAS Y 2 MÓDULOS DE BAÑOS PARA HOMBRE Y MUJER. CASETA DE VIGILANCIA, GIMNASIO AL AIRE LIBRE Y AREAS DE ESTAR. CUENTA CON 60 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.
1.NIVEL	4,365.53 + 15.84 (E.S.C)	TORRE A. 16 ESTUDIOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, ESTANCIA, COCINETA, COMEDOR, 1 BAÑO COMPLETO CON VESTIDOR Y AREA DE CAMA CON BALCÓN. CUARTO DE SERVICIO, 2 BODEGAS DE AIRES Y 1 CUBO DE ESCALERAS. TORRE B. 14 ESTUDIOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, ESTANCIA, COCINETA, COMEDOR, 1 BAÑO COMPLETO CON VESTIDOR Y AREA DE CAMA CON BALCÓN. CUARTO DE SERVICIO, 2 BODEGAS DE AIRES, 2 CUBOS DE ESCALERAS Y 3 ELEVADORES. TORRE C. 15 ESTUDIOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, ESTANCIA, COCINETA, COMEDOR, 1 BAÑO COMPLETO CON VESTIDOR Y AREA DE CAMA CON BALCÓN. CUARTO DE SERVICIO, 2 BODEGAS DE AIRES, 2 CUBOS DE ESCALERAS Y 2 ELEVADORES. TORRE D. 17 ESTUDIOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, ESTANCIA, COCINETA, COMEDOR, 1 BAÑO COMPLETO CON VESTIDOR Y AREA DE CAMA CON BALCÓN. CUARTO DE SERVICIO, 2 BODEGAS DE AIRES, 2 CUBOS DE ESCALERAS Y 2 ELEVADORES. TORRE E. 17 ESTUDIOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, ESTANCIA, COCINETA, COMEDOR, 1 BAÑO COMPLETO CON VESTIDOR Y AREA DE CAMA CON BALCÓN. CUARTO DE SERVICIO, 2 BODEGAS DE AIRES, 2 CUBOS DE ESCALERAS Y 2 ELEVADORES.
2.NIVEL	4,365.49 + 15.84 (E.S.C)	TORRE A. 16 ESTUDIOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, ESTANCIA, COCINETA, COMEDOR, 1 BAÑO COMPLETO CON VESTIDOR Y AREA DE CAMA CON BALCÓN. CUARTO DE SERVICIO, 2 BODEGAS DE AIRES Y 1 CUBO DE ESCALERAS. TORRE B. 14 ESTUDIOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, ESTANCIA, COCINETA, COMEDOR, 1 BAÑO COMPLETO CON VESTIDOR Y AREA DE CAMA CON BALCÓN. CUARTO DE SERVICIO, 2 BODEGAS DE AIRES, 2 CUBOS DE ESCALERAS Y 3 ELEVADORES. TORRE C. 15 ESTUDIOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, ESTANCIA, COCINETA, COMEDOR, 1 BAÑO COMPLETO CON VESTIDOR Y AREA DE CAMA CON BALCÓN. CUARTO DE SERVICIO, 2 BODEGAS DE AIRES, 2 CUBOS DE ESCALERAS Y 2 ELEVADORES. TORRE D. 17 ESTUDIOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, ESTANCIA, COCINETA, COMEDOR, 1 BAÑO COMPLETO CON VESTIDOR Y AREA DE CAMA CON BALCÓN. CUARTO DE SERVICIO, 2 BODEGAS DE AIRES, 2 CUBOS DE ESCALERAS Y 2 ELEVADORES. TORRE E. 17 ESTUDIOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, ESTANCIA, COCINETA, COMEDOR, 1 BAÑO COMPLETO CON VESTIDOR Y AREA DE CAMA CON BALCÓN. CUARTO DE SERVICIO, 2 BODEGAS DE AIRES, 2 CUBOS DE ESCALERAS Y 2 ELEVADORES.
3.NIVEL	4,366.09 + 15.84 (E.S.C)	TORRE A. 16 ESTUDIOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, ESTANCIA, COCINETA, COMEDOR, 1 BAÑO COMPLETO CON VESTIDOR Y AREA DE CAMA CON BALCÓN. CUARTO DE SERVICIO, 2 BODEGAS DE AIRES Y 1 CUBO DE ESCALERAS. TORRE B. 14 ESTUDIOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, ESTANCIA, COCINETA, COMEDOR, 1 BAÑO COMPLETO CON VESTIDOR Y AREA DE CAMA CON BALCÓN. CUARTO DE SERVICIO, 2 BODEGAS DE AIRES, 2 CUBOS DE ESCALERAS Y 3 ELEVADORES. TORRE C. 15 ESTUDIOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, ESTANCIA, COCINETA, COMEDOR, 1 BAÑO COMPLETO CON VESTIDOR Y AREA DE CAMA CON BALCÓN. CUARTO DE SERVICIO, 2 BODEGAS DE AIRES, 2 CUBOS DE ESCALERAS Y 2 ELEVADORES. TORRE D. 17 ESTUDIOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, ESTANCIA, COCINETA, COMEDOR, 1 BAÑO COMPLETO CON VESTIDOR Y AREA DE CAMA CON BALCÓN. CUARTO DE SERVICIO, 2 BODEGAS DE AIRES, 2 CUBOS DE ESCALERAS Y 2 ELEVADORES. TORRE E. 17 ESTUDIOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, ESTANCIA, COCINETA, COMEDOR, 1 BAÑO COMPLETO CON VESTIDOR Y AREA DE CAMA CON BALCÓN. CUARTO DE SERVICIO, 2 BODEGAS DE AIRES, 2 CUBOS DE ESCALERAS Y 2 ELEVADORES.
4.NIVEL	4,496.31 + 14.08 (E.S.C)	TORRE A. 16 ESTUDIOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, ESTANCIA, COCINETA, COMEDOR, 1 BAÑO COMPLETO CON VESTIDOR Y AREA DE CAMA CON BALCÓN. CUARTO DE SERVICIO, 2 BODEGAS DE AIRES Y 1 CUBO DE ESCALERAS. TORRE B. 14 ESTUDIOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, ESTANCIA, COCINETA, COMEDOR, 1 BAÑO COMPLETO CON VESTIDOR Y AREA DE CAMA CON BALCÓN. CUARTO DE SERVICIO, 2 BODEGAS DE AIRES, 2 CUBOS DE ESCALERAS Y 3 ELEVADORES. TORRE C. 15 ESTUDIOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, ESTANCIA, COCINETA, COMEDOR, 1 BAÑO COMPLETO CON VESTIDOR Y AREA DE CAMA CON BALCÓN. CUARTO DE SERVICIO, 2 BODEGAS DE AIRES, 2 CUBOS DE ESCALERAS Y 2 ELEVADORES. TORRE D. 17 ESTUDIOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, ESTANCIA, COCINETA, COMEDOR, 1 BAÑO COMPLETO CON VESTIDOR Y AREA DE CAMA CON BALCÓN. CUARTO DE SERVICIO, 2 BODEGAS DE AIRES, 2 CUBOS DE ESCALERAS Y 2 ELEVADORES. TORRE E. 17 ESTUDIOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, ESTANCIA, COCINETA, COMEDOR, 1 BAÑO COMPLETO CON VESTIDOR Y AREA DE CAMA CON BALCÓN. CUARTO DE SERVICIO, 2 BODEGAS DE AIRES, 2 CUBOS DE ESCALERAS Y 2 ELEVADORES.
ROOF GARDEN	1,086.12 + 717.40 (E.S.C) + 594.04 (PISCINA)	TORRE A. AREA DE USO COMÚN: CUENTA CON 1 CUBO DE ESCALERA, TERRAZA CON AREA DE ASADERO, 2 AREAS DE BAR CON BODEGA, AREA DE BAÑOS, CUARTO DE MAQUINAS Y AREA DE PISCINA CON ASOLEADERO. TORRE B. AREA DE USO COMÚN: CUENTA CON 2 CUBOS DE ESCALERA, 3 ELEVADORES, VESTIBULO, BODEGA, AREA DE MODULO DE BAÑOS, AREA DE BAR CON COCINA, AREA DE COMENSALES, VESTIDOR CON AREA DE BAÑOS Y BODEGA Y AREA DE PISCINA CON ASOLEADERO. TORRE C. AREA DE USO COMÚN: CUENTA CON 2 CUBOS DE ESCALERA, 2 ELEVADORES, VESTIBULO, BODEGA, AREA DE MODULO DE BAÑOS, BAR CON AREA DE COMENSALES, VESTIDOR CON AREA DE BAÑOS Y BODEGA Y AREA DE PISCINA CON ASOLEADERO. TORRE D. AREA DE USO COMÚN: CUENTA CON 2 CUBOS DE ESCALERA, 2 ELEVADORES, VESTIBULO, BODEGA, AREA DE MINIGOLF, 1 CANCHA DE FUTBOL, CANCHA DE BADEJO, AREA DE DESCANSO CON SEMICUBIERTA PERGOLADA. TORRE E. AREA DE USO COMÚN: CUENTA CON 2 CUBOS DE ESCALERA, 2 ELEVADORES, VESTIBULO, RECEPCIÓN, AREA DE SPA PARA HOMBRES Y MUJERES, Y AREA DE RESTAURANTES CON AREA DE COMENSALES, BAÑOS, COCINA Y CUARTO DE ALMACEN.
SUP. TOTAL (M ²)	26,890.00 M ²	USO AUTORIZADO: HABITACIONAL/PLURIFAMILIAR
		SUP.TOTAL DEL PREDIO: 10,000.00 M ²

NORMATIVIDAD			
CON FUNDAMENTO EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE TULUM 2006-2030, PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO EL 9 DE ABRIL DEL 2008.			
H2 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)			
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (C.O.S.):	0.45	SUPERFICIE MÍNIMA DEL TERRENO (M ²):	270.00
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO (C.U.S.):	1.10	ALTURA:	NIVELES: 3.00
DENSIDAD:	60 VTV/HA	METROS:	9.00

COSTO DE LICENCIA:	
DERECHOS:	
SANCIÓN:	
TOTAL:	

OBSERVACIONES:
*SERÁ RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO Y DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA, LA EJECUCIÓN DE LA OBRA, EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS EN LOS ASPECTOS ESTRUCTURALES; ASÍ MISMO CONECTAR LA INSTALACIÓN SANITARIA A LA RED MUNICIPAL, EN CASO DE OMITIR LO QUE SE LE INDICA Y DE SER SORPRENDIDO LA DESCARGA AL MANTO FREÁTICO, SE HARÁ ACREEDOR A LA SANCIÓN CORRESPONDIENTE.

BANCA MIFEL S.A. FIDEICOMISO 5858/2022 (RDS ELITE CONDOS PDC S.A. DE C.V.) PROPIETARIO	 ING. JESUS HERNANDEZ VALENCIA DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA REGISTRO: D.R.O-TU-IN-03	 ING. CESAR SALAS MIRAS DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO	 DIRECTOR LORENZO BERNABE TERRABRANDA MIRANDA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE
---	---	--	--