



H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL
URBANO SUSTENTABLE
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN



TIPO DE LICENCIA:	PRORROGA	No. de Licencia:	0406	No de Expediente:	DGDTUSN 23-0289
		Fecha de Autorización:	03	06	2025
			DIA	MES	AÑO

VIGENCIA DE:	03 DE JUNIO DEL 2025	A	03 DE JUNIO DEL 2027
--------------	-----------------------------	----------	-----------------------------

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

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

DATOS TÉCNICOS			
NIVELES	M ²	DESCRIPCIÓN DE LA OBRA	
	COMERCIAL	HABITACIONAL	
SÓTANO	---	1,294.44	TORRE A: ÁREAS DE SERVICIO: CUARTO DE BLANCOS, BODEGA, CUARTO DE MÁQUINAS Y CISTERNAS PARA AGUA. CIRCULACIÓN: PASILLO, ESCALERAS DE ACCESO. TORRE B: ÁREAS DE SERVICIO: CUARTO DE BLANCOS, BODEGA, CUARTO DE MÁQUINAS Y CISTERNAS PARA AGUA. CIRCULACIÓN: 2 CUERPOS DE ESCALERAS, 2 RAMPA DE ACCESO, 3 CUERPOS DE ELEVADORES Y PASILLOS. TORRE C: ÁREAS DE SERVICIO: CUARTO DE BLANCOS, BODEGA, CUARTO DE MÁQUINAS Y CISTERNAS PARA AGUA. CIRCULACIÓN: CUERPO DE ESCALERAS, 3 CUERPOS DE ELEVADORES Y PASILLOS.
PLANTA BAJA	---	3,378.15+ 294.83(B.S.C.)+ 158.39(MISCINA)	TORRE A: 16 ESTUDIOS: CADA UNO CON: ESTANCIA, COCINA-COMEDOR, ÁREA DE CAMA, BALCON, ÁREA DE LAVADO, VESTIDOR Y BAÑO COMPLETO. ÁREAS DE SERVICIO: CUARTO DE SERVICIO Y 2 CUARTOS DE AÍRES (CONDENSADORES). CIRCULACIÓN: CUERPO DE ESCALERAS, PASILLO. TORRE B: 16 ESTUDIOS: CADA UNO CON: ESTANCIA, COCINA-COMEDOR, ÁREA DE CAMA, BALCON, ÁREA DE LAVADO, VESTIDOR Y BAÑO COMPLETO. ÁREAS DE SERVICIO: CUARTO DE SERVICIO Y 2 CUARTOS DE AÍRES (CONDENSADORES). CIRCULACIÓN: 2 CUERPOS DE ESCALERAS, 2 RAMPA DE ACCESO, 3 CUERPOS DE ELEVADORES Y PASILLOS. TORRE C: 16 ESTUDIOS: CADA UNO CON: ESTANCIA, COCINA-COMEDOR, ÁREA DE CAMA, BALCON, ÁREA DE LAVADO, VESTIDOR Y BAÑO COMPLETO. ÁREAS DE SERVICIO: CUARTO DE SERVICIO Y 2 CUARTOS DE AÍRES (CONDENSADORES). CIRCULACIÓN: 2 CUERPOS DE ESCALERAS, 2 RAMPA DE ACCESO, 3 CUERPOS DE ELEVADORES Y PASILLOS.
1.NIVEL	---	2,519.41+ 3.06(B.S.C.)	TORRE A: 16 ESTUDIOS: CADA UNO CON: ESTANCIA, COCINA-COMEDOR, ÁREA DE CAMA, BALCON, ÁREA DE LAVADO, VESTIDOR Y BAÑO COMPLETO. ÁREAS DE SERVICIO: CUARTO DE SERVICIO Y 2 CUARTOS DE AÍRES (CONDENSADORES). CIRCULACIÓN: CUERPO DE ESCALERAS, PASILLO. TORRE B: 16 ESTUDIOS: CADA UNO CON: ESTANCIA, COCINA-COMEDOR, ÁREA DE CAMA, BALCON, ÁREA DE LAVADO, VESTIDOR Y BAÑO COMPLETO. ÁREAS DE SERVICIO: CUARTO DE SERVICIO Y 2 CUARTOS DE AÍRES (CONDENSADORES). CIRCULACIÓN: 2 CUERPOS DE ESCALERAS, 2 RAMPA DE ACCESO, 3 CUERPOS DE ELEVADORES Y PASILLOS. TORRE C: 16 ESTUDIOS: CADA UNO CON: ESTANCIA, COCINA-COMEDOR, ÁREA DE CAMA, BALCON, ÁREA DE LAVADO, VESTIDOR Y BAÑO COMPLETO. ÁREAS DE SERVICIO: CUARTO DE SERVICIO Y 2 CUARTOS DE AÍRES (CONDENSADORES). CIRCULACIÓN: 2 CUERPOS DE ESCALERAS, 2 RAMPA DE ACCESO, 3 CUERPOS DE ELEVADORES Y PASILLOS.
2.NIVEL	---	2,519.41+ 3.06(B.S.C.)	TORRE A: 16 ESTUDIOS: CADA UNO CON: ESTANCIA, COCINA-COMEDOR, ÁREA DE CAMA, BALCON, ÁREA DE LAVADO, VESTIDOR Y BAÑO COMPLETO. ÁREAS DE SERVICIO: CUARTO DE SERVICIO Y 2 CUARTOS DE AÍRES (CONDENSADORES). CIRCULACIÓN: CUERPO DE ESCALERAS, PASILLO. TORRE B: 16 ESTUDIOS: CADA UNO CON: ESTANCIA, COCINA-COMEDOR, ÁREA DE CAMA, BALCON, ÁREA DE LAVADO, VESTIDOR Y BAÑO COMPLETO. ÁREAS DE SERVICIO: CUARTO DE SERVICIO Y 2 CUARTOS DE AÍRES (CONDENSADORES). CIRCULACIÓN: 2 CUERPOS DE ESCALERAS, 2 RAMPA DE ACCESO, 3 CUERPOS DE ELEVADORES Y PASILLOS. TORRE C: 16 ESTUDIOS: CADA UNO CON: ESTANCIA, COCINA-COMEDOR, ÁREA DE CAMA, BALCON, ÁREA DE LAVADO, VESTIDOR Y BAÑO COMPLETO. ÁREAS DE SERVICIO: CUARTO DE SERVICIO Y 2 CUARTOS DE AÍRES (CONDENSADORES). CIRCULACIÓN: 2 CUERPOS DE ESCALERAS, 2 RAMPA DE ACCESO, 3 CUERPOS DE ELEVADORES Y PASILLOS.
3.NIVEL	---	2,519.41+ 3.06(B.S.C.)	TORRE A: 16 ESTUDIOS: CADA UNO CON: ESTANCIA, COCINA-COMEDOR, ÁREA DE CAMA, BALCON, ÁREA DE LAVADO, VESTIDOR Y BAÑO COMPLETO. ÁREAS DE SERVICIO: CUARTO DE SERVICIO Y 2 CUARTOS DE AÍRES (CONDENSADORES). CIRCULACIÓN: CUERPO DE ESCALERAS, PASILLO. TORRE B: 16 ESTUDIOS: CADA UNO CON: ESTANCIA, COCINA-COMEDOR, ÁREA DE CAMA, BALCON, ÁREA DE LAVADO, VESTIDOR Y BAÑO COMPLETO. ÁREAS DE SERVICIO: CUARTO DE SERVICIO Y 2 CUARTOS DE AÍRES (CONDENSADORES). CIRCULACIÓN: 2 CUERPOS DE ESCALERAS, 2 RAMPA DE ACCESO, 3 CUERPOS DE ELEVADORES Y PASILLOS. TORRE C: 16 ESTUDIOS: CADA UNO CON: ESTANCIA, COCINA-COMEDOR, ÁREA DE CAMA, BALCON, ÁREA DE LAVADO, VESTIDOR Y BAÑO COMPLETO. ÁREAS DE SERVICIO: CUARTO DE SERVICIO Y 2 CUARTOS DE AÍRES (CONDENSADORES). CIRCULACIÓN: 2 CUERPOS DE ESCALERAS, 2 RAMPA DE ACCESO, 3 CUERPOS DE ELEVADORES Y PASILLOS.
4.NIVEL	---	2,540.21+ 3.80(B.S.C.)	TORRE A: 16 ESTUDIOS: CADA UNO CON: ESTANCIA, COCINA-COMEDOR, ÁREA DE CAMA, BALCON, ÁREA DE LAVADO, VESTIDOR Y BAÑO COMPLETO. ÁREAS DE SERVICIO: CUARTO DE SERVICIO Y 2 CUARTOS DE AÍRES (CONDENSADORES). CIRCULACIÓN: CUERPO DE ESCALERAS, PASILLO. TORRE B: 16 ESTUDIOS: CADA UNO CON: ESTANCIA, COCINA-COMEDOR, ÁREA DE CAMA, BALCON, ÁREA DE LAVADO, VESTIDOR Y BAÑO COMPLETO. ÁREAS DE SERVICIO: CUARTO DE SERVICIO Y 2 CUARTOS DE AÍRES (CONDENSADORES). CIRCULACIÓN: 2 CUERPOS DE ESCALERAS, 2 RAMPA DE ACCESO, 3 CUERPOS DE ELEVADORES Y PASILLOS. TORRE C: 16 ESTUDIOS: CADA UNO CON: ESTANCIA, COCINA-COMEDOR, ÁREA DE CAMA, BALCON, ÁREA DE LAVADO, VESTIDOR Y BAÑO COMPLETO. ÁREAS DE SERVICIO: CUARTO DE SERVICIO Y 2 CUARTOS DE AÍRES (CONDENSADORES). CIRCULACIÓN: 2 CUERPOS DE ESCALERAS, 2 RAMPA DE ACCESO, 3 CUERPOS DE ELEVADORES Y PASILLOS.
ROOF GARDEN	---	445.44+ 391.44(B.S.C.)+ +227.96(MISCINA)	TORRE A: 16 ESTUDIOS: CADA UNO CON: ESTANCIA, COCINA-COMEDOR, ÁREA DE CAMA, BALCON, ÁREA DE LAVADO, VESTIDOR Y BAÑO COMPLETO. ÁREAS DE SERVICIO: CUARTO DE SERVICIO Y 2 CUARTOS DE AÍRES (CONDENSADORES). CIRCULACIÓN: CUERPO DE ESCALERAS, PASILLO. TORRE B: 16 ESTUDIOS: CADA UNO CON: ESTANCIA, COCINA-COMEDOR, ÁREA DE CAMA, BALCON, ÁREA DE LAVADO, VESTIDOR Y BAÑO COMPLETO. ÁREAS DE SERVICIO: CUARTO DE SERVICIO Y 2 CUARTOS DE AÍRES (CONDENSADORES). CIRCULACIÓN: 2 CUERPOS DE ESCALERAS, 2 RAMPA DE ACCESO, 3 CUERPOS DE ELEVADORES Y PASILLOS. TORRE C: 16 ESTUDIOS: CADA UNO CON: ESTANCIA, COCINA-COMEDOR, ÁREA DE CAMA, BALCON, ÁREA DE LAVADO, VESTIDOR Y BAÑO COMPLETO. ÁREAS DE SERVICIO: CUARTO DE SERVICIO Y 2 CUARTOS DE AÍRES (CONDENSADORES). CIRCULACIÓN: 2 CUERPOS DE ESCALERAS, 2 RAMPA DE ACCESO, 3 CUERPOS DE ELEVADORES Y PASILLOS.
SUP. TOTAL (M ²)	16,000.00 M ²		USO AUTORIZADO: HABITACIONAL/PLURIFAMILIAR

NORMATIVIDAD				COSTO DE LICENCIA	
CON FUNDAMENTO EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE TULUM 2006-2030, PUBLICADO EN EL BOLETIN OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, EL 9 DE ABRIL DEL 2008.					
2 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)					
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (C.O.S.):	0.45	SUPERFICIE MÍNIMA DEL TERRENO (M ²):	270.00	DERECHOS:	
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO (C.U.S.):	1.10	ALTURA	NIVELES:	SANCIÓN:	
DENSIDAD:	60 VIV/Ha		METROS:	TOTAL:	

OBSERVACIONES			
*SERÁ RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO Y DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA, LA EJECUCIÓN DE LA OBRA, EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS EN LOS ASPECTOS TÉCNICOS, ASÍ MISMO CONECTAR LA INSTALACIÓN SANITARIA A LA RED MUNICIPAL, EN CASO DE OMITIR LO QUE SE LE INDICA Y DE SER SOBREPUNTO, LA CARGA AL MANTO FREÁTICO, SE DEBE HACER POR CUENTA DEL PROPIETARIO A LA SANCIÓN CORRESPONDIENTE.			
BANCA MIFEL S.A. FIDEICOMISO TULUM (RDS ELITE CONDOS PDC S.A. DE C.V.) PROPIETARIO	ING. JESUS HERNANDEZ VALENCIA PERITO RESPONSABLE DE OBRA REGISTRO: P-R-U-TU-IN-03	LIC. RAMIRO DANIEL CASTAÑO CHAVEZ DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO	ING. ROBERTO BERNABE MIRANDA MIRANDA DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

ANTECEDENTES:

PRESENTA COMO ANTECEDENTE LA:

LICENCIA DE OBRA NUEVA CON N° DE LIC: 0333 Y N° DE EXP: DGD/TUSN 23-0289, CON SUPERFICIE DE (16,301.92 M²), EMITIDA CON FECHA DE 12/04/2024, DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE, DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM, QUINTANA ROO.

CONDICIONANTES:

- I. SE RESTRINGE CUALQUIER TIPO DE AMPLIACIÓN EN GENERAL EN LO FUTURO, POR EXCEDERSE EN EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO, COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO, A LA DENSIDAD DE VIVIENDA PERMITIDA Y POR NO CUMPLIR CON EL NUMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE ACUERDO CON EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE TULUM 2006-2030 VIGENTE.
- II. LA PRESENTE LICENCIA, BITÁCORA Y PLANOS AUTORIZADOS DEBERÁN ESTAR EN LA OBRA PARA SER MOSTRADOS AL INSPECTOR DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO.
- III. ESTE DOCUMENTO NO TENDRÁ VALIDEZ COMO LICENCIA SI CARECE DE FIRMAS AUTORIZADAS, SELLOS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, TESORERÍA MUNICIPAL Y LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.
- IV. NO SE PERMITE INVASION A LA VIA PUBLICA, EN CASO CONTRARIO SE HARÁ ACREEDOR A LA REVOCACION DE LA PRESENTE LICENCIA.
- V. LA PRESENTE LICENCIA SOLO AVALA LA SUPERFICIE TOTAL DE M² DE CONSTRUCCION QUE DESCRIBE EN EL APARTADO DE DATOS TECNICOS. CUALQUIER MODIFICACIÓN AL PROYECTO APROBADO REQUERIRA DE AUTORIZACION Y LICENCIA RESPECTIVA, EMITIDA POR LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.
- VI. ESTA LICENCIA NO PREJUZGA SOBRE LA CALIDAD DEL PROMOVENTE, SU PERSONALIDAD A LA LEGITIMIDAD SOBRE EL TITULO O DERECHO QUE OSTENTA Y EN CONSECUENCIA NO GENERA MAYOR DERECHO DEL QUE LE CORRESPONDA CONFORME A LA LEY.
- VII. LA EXPEDICIÓN DE LA PRESENTE LICENCIA NO CONSTITUYE NINGÚN DERECHO DE PROPIEDAD.
- VIII. EL PROMOVENTE DEBERÁ CUMPLIR CON LA REGLAMENTACION Y NORMAS OFICIALES MEXICANAS, PARA PREVENIR LA CONTAMINACION DEL SUELO, DEPENDIENDO DEL PROCESO O ACTIVIDAD A DESARROLLAR, HACIENDOSE ACREEDOR A LAS SANCIONES EN CASO DE OMISION Y CONTAMINACION.
- IX. PREVIO AL INICIO DE LOS TRABAJOS DE OBRA, DEBERÁ CONTAR CON LOS PERMISOS, ANUENCIAS, LICENCIAS, AUTORIZACIONES, ENTRE OTROS, EXPEDIDOS POR LAS AUTORIDADES DE LOS TRES ORDENES DE GOBIERNO CON BASE EN SUS COMPETENCIAS Y FACULTADES EN MATERIA URBANA Y AMBIENTAL.
- X. AL TÉRMINO DE LA VIGENCIA DE ESTA LICENCIA, DEBERÁ TRAMITAR TERMINACIÓN DE OBRA Ó PRÓRROGA.
- XI. EL INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONANTES ANTES DESCRITAS SERÁ MOTIVO PARA CANCELAR LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL PREDIO, ASI COMO REVOCAR LA PRESENTE LICENCIA