



H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL

URBANO SUSTENTABLE

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN



TIPO DE LICENCIA:	AMPLIACIÓN	No. de Licencia:	0497	No de Expediente:	DGDTUSN 23-0049
		Fecha de Autorización:	09	07	2025
			DIA	MES	AÑO

VIGENCIA DE:	9 DE JULIO DEL 2025	A	9 DE JULIO DEL 2026
--------------	----------------------------	----------	----------------------------

DATOS DEL PROPIETARIO	
NOMBRE:	BANCA MIFEL S.A. I.B.M. GRUPO FINANCIERO MIFEL.

UBICACIÓN DEL PREDIO			
REGIÓN:	MANZANA:	LOTE:	LOCALIDAD:
			TULUM
DOMICILIO:			CLAVE CATASTRAL:

DATOS TÉCNICOS			
NIVELES	M ²	DESCRIPCIÓN DE LA OBRA	
	COMERCIAL	HABITACIONAL	
PLANTA BAJA	-----	647.24	8 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, 1 BAÑO, ÁREA DE LAVADO, 1 RECAMARA, SALA, COCINETA/COMEDOR Y TERRAZA. ÁREAS DE CIRCULACIÓN: PASILLOS, CUBOS DE ESCALERAS Y ELEVADOR.
1.NIVEL	-----	617.35	8 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, 1 BAÑO, ÁREA DE LAVADO, 1 RECAMARA, SALA, COCINETA/COMEDOR Y TERRAZA. ÁREAS DE CIRCULACIÓN: PASILLOS, CUBOS DE ESCALERAS Y ELEVADOR.
2.NIVEL	-----	504.18	4 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, 1 BAÑO, ÁREA DE LAVADO, 1 RECAMARA, SALA, COCINETA/COMEDOR, ESCALERA INTERIOR Y TERRAZA. ÁREAS DE CIRCULACIÓN: PASILLOS, CUBOS DE ESCALERAS Y ELEVADOR.
3.NIVEL	-----	607.12	PERTENECIENTE A 6 DEPARTAMENTOS DE NIVEL 2: CADA UNO CUENTA CON ESCALERA INTERIOR, VESTÍBULO, 1 BAÑO Y 2 RECAMARAS. PERTENECIENTE A 2 DEPARTAMENTOS DE NIVEL 2: CUENTA CON ESCALERA INTERIOR, VESTÍBULO, 1 RECAMARA Y 1 RECAMARA CON BAÑO. PERTENECIENTE A 1 DEPARTAMENTO DE NIVEL 2: CUENTA CON ESCALERA INTERIOR, SALA DE TV, 1 BAÑO Y 1 RECAMARA. ÁREAS DE CIRCULACIÓN: PASILLOS, CUBOS DE ESCALERAS Y ELEVADOR.
4.NIVEL	-----	541.59 + 25.50 (JACUZZI) + 105.65 (DDBBLE)	4 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, 1 BAÑO, ÁREA DE LAVADO, 1 RECAMARA, SALA, COCINETA/COMEDOR, ESCALERA INTERIOR Y TERRAZA. PERTENECIENTE A 4 DEPARTAMENTOS DE NIVEL 4: CADA UNO CUENTA CON ESCALERA INTERIOR Y 1 RECAMARA CON BAÑO Y TERRAZA CON JACUZZI. PERTENECIENTE A 2 DEPARTAMENTOS DE NIVEL 4: CADA UNO CUENTA CON ESCALERA INTERIOR Y 2 RECAMARAS CON BAÑO Y TERRAZA CON JACUZZI. ÁREAS DE CIRCULACIÓN: PASILLOS, CUBOS DE ESCALERAS Y ELEVADOR.
AZOTEA	-----	383.78	
SUP. TOTAL (M ²)	3,432.44 M ²		USO AUTORIZADO: MIXTO
			SUP. TOTAL DEL PREDIO: 10,000.00 M ²

NORMATIVIDAD			
CON FUNDAMENTO EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE TULUM 2006-2030, PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, EL 9 DE ABRIL DEL 2008.			
H2 (URBANO FAMILIAR/PLURIFAMILIAR).			
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (C.O.S.)	0.45	SUPERFICIE MÍNIMA DEL TERRENO (M ²)	270.00
COEFICIENTE DE DENSIFICACIÓN DE SUELO (C.D.S.)	1.10	ALTURA	NIVELES: 2.00
DENSIDAD	12 VIV/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 OMITIRLO QUE SE LE INDICA Y DE SER SORPRENDIDO LA DESCARGA AL MANTO FREÁTICO, SE HARÁ ACREEDOR A LA SANCIÓN CORRESPONDIENTE.	

PAGADO		DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE	
BANCA MIFEL S.A. I.B.M. GRUPO FINANCIERO MIFEL. PROPIETARIO		LIC. RAMIRO DANIEL CASTAÑÓN CHÁVEZ	
ARQ. FRANCISCO JAVIER GALINDO ROJAS		ING. LÓRENZO BERNABÉ MIRANDA MIRANDA	
PERITO RESPONSABLE DE OBRA REGISTRO: P.R.O.-TU-AR-01		DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE	

C.E.V.M.

VERIFICAR Y FIRMAR EN LA PARTE POSTERIOR DE LA HOJA:

FOLIO: 0497

ANTECEDENTES:

PRESENTA COMO ANTECEDENTE LA:

LICENCIA DE OBRA NUEVA CON N° DE LIC: 0102 Y N° DE EXP: DGDUTUSN 23-0049, CON SUPERFICIE DE (50.00 M²), EMITIDA CON FECHA DE 02/02/2023, DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM, QUINTANA ROO.

LICENCIA DE AMPLIACION CON N° DE LIC: 1358 Y N° DE EXP: DGDUTUSN 23-0049, CON SUPERFICIE DE (3,684.19 M²), EMITIDA CON FECHA DE 18/12/2023, DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM, QUINTANA ROO.

LICENCIA DE TERMINACION DE OBRA CON N° DE LIC: 0967 Y N° DE EXP: DGDUTUSN 23-0049, CON SUPERFICIE DE (50.00 M²), EMITIDA CON FECHA DE 23/09/2024, DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM, QUINTANA ROO.

LICENCIA DE TERMINACION DE OBRA CON N° DE LIC: 0968 Y N° DE EXP: DGDUTUSN 23-0049, CON SUPERFICIE DE (3,387.71 M²), EMITIDA CON FECHA DE 23/09/2024, 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 EXCEPCIÓN SE A LA DENSIDAD DE VIVIENDA PERMITIDA Y POR NO CUMPLIR CON EL NUMERO DE CUBIERTOS DE ESTACIONAMIENTO DE ACUERDO CON EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE TULUM 2006-2030 VIGENTE
- II. LA PRESENTE LICENCIA, BITACORA 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 SIN PRESENTE 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 HARA 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, EXPEDIDA POR LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.
- VI. ESTA LICENCIA NO PREJUZA 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 DEBE 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 PRORROGA.

EL INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONANTES ANTES DESCRITAS SERÁ MOTIVO PARA CLAUSURAR LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL PREDIO, ASI COMO REVOCAR LA PRESENTE LICENCIA.