



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



|                   |                 |                        |      |                    |                 |
|-------------------|-----------------|------------------------|------|--------------------|-----------------|
| TIPO DE LICENCIA: | <b>PRORROGA</b> | No. de Licencia:       | 0702 | No. de Expediente: | DGDTUSN 22-0399 |
|                   |                 | Fecha de Autorización: | 14   | 07                 | 2023            |
|                   |                 |                        | DÍA  | MES                | AÑO             |

|              |                     |    |                     |
|--------------|---------------------|----|---------------------|
| VIGENCIA DE: | 14 DE JULIO DE 2023 | A: | 14 DE JULIO DE 2024 |
|--------------|---------------------|----|---------------------|

| DATOS DEL PROPIETARIO: |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| NOMBRE:                | INSESSE TULUM S.A.P.I. 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  |
|                              | COMERCIAL | HABITACIONAL                 |   |
| SOTANO                       |           | 772.29                       | ÁREA DE SERVICIOS CON LOS SIGUIENTES ESPACIOS: CUARTO DE MEDICIÓN, CUARTO DE BOMBAS, CUBOS DE ESCALERAS, 1 ELEVADOR, ESTACIONAMIENTO.   |
| P. BAJA                      | 351.89    | 1,450.00+<br>252.92(ALBERCA) | <p>ÁREA A: 2 LOCAL COMERCIAL CON UN MEDIO BAÑO</p> <p>4 LOCALES COMERCIALES CON DOS MEDIOS BAÑOS CADA UNO. 2 CUBOS DE ESCALERAS CON ELEVADOR, ÁREA DE LOBBY, CON RECEPCIÓN Y UN BAÑO PÚBLICO</p> <p>ÁREA B: 7 ESTUDIOS. CADA UNO CON LOS SIG. ESPACIOS: COCINETA, COMEDOR, SALA, ÁREA DE CAMA, BAÑO Y TERRAZA. CUBO DE ESCALERAS CON 1 ELEVADOR</p> <p>ÁREA C: 7 ESTUDIOS. CADA UNO CON LOS SIG. ESPACIOS, COCINETA, COMEDOR, SALA, ÁREA DE CAMA, BAÑO Y TERRAZA TIPO SWIM UP.</p> <p>ÁREA D: 7 ESTUDIOS. CADA UNO CON LOS SIG. ESPACIOS: COCINETA, COMEDOR, SALA, ÁREA DE CAMA, BAÑO Y TERRAZA TIPO SWIM UP.</p> <p>CUBO DE ESCALERAS CON UN ELEVADOR.</p> <p>ALBERCA Y ASOLEADERO</p>   |
| 1. NIVEL                     |           | 1,944.96                     | <p>ÁREA A: 8 ESTUDIOS. CADA UNO CON LOS SIG. ESPACIOS: COCINETA, COMEDOR, SALA, ÁREA DE CAMA, BAÑO Y TERRAZA. 2 CUBOS DE ESCALERAS CON ELEVADOR.</p> <p>ÁREA B: 7 ESTUDIOS. CADA UNO CON LOS SIG. ESPACIOS: COCINETA, COMEDOR, SALA, ÁREA DE CAMA, BAÑO Y TERRAZA. 1 CUBO DE ESCALERAS CON ELEVADOR.</p> <p>ÁREA C: 7 ESTUDIOS. CADA UNO CON LOS SIG. ESPACIOS: COCINETA, COMEDOR, SALA, ÁREA DE CAMA, BAÑO Y TERRAZA.</p> <p>ÁREA D: 7 ESTUDIOS. CADA UNO CON LOS SIG. ESPACIOS: COCINETA, COMEDOR, SALA, ÁREA DE CAMA, BAÑO Y TERRAZA. 1 CUBO DE ESCALERA CON ELEVADOR.</p>   |
| 2. NIVEL                     |           | 1,950.77                     | <p>ÁREA A: 11 ESTUDIOS. CADA UNO CON LOS SIG. ESPACIOS: COCINETA, COMEDOR, SALA, ÁREA DE CAMA, BAÑO Y TERRAZA. 2 CUBOS DE ESCALERAS CON ELEVADOR.</p> <p>ÁREA B: 7 ESTUDIOS. CADA UNO CON LOS SIG. ESPACIOS: COCINETA, COMEDOR, SALA, ÁREA DE CAMA, BAÑO Y TERRAZA. 1 CUBO DE ESCALERA CON ELEVADOR.</p> <p>ÁREA C: 7 ESTUDIOS. CADA UNO CON LOS SIG. ESPACIOS: COCINETA, COMEDOR, SALA, ÁREA DE CAMA, BAÑO Y TERRAZA.</p> <p>ÁREA D: 7 ESTUDIOS. CADA UNO CON LOS SIG. ESPACIOS: COCINETA, COMEDOR, SALA, ÁREA DE CAMA, BAÑO Y TERRAZA. 1 CUBO DE ESCALERA CON ELEVADOR.</p>   |
| 3. NIVEL                     |           | 1,906.99                     | <p>ÁREA A: 11 ESTUDIOS. CADA UNO CON LOS SIG. ESPACIOS: COCINETA, COMEDOR, SALA, ÁREA DE CAMA, BAÑO Y TERRAZA. 2 CUBOS DE ESCALERAS CON ELEVADOR.</p> <p>ÁREA B: 1 ESTUDIO. CON LOS SIG. ESPACIOS: COCINETA, COMEDOR, SALA, ÁREA DE CAMA, BAÑO Y TERRAZA.</p> <p>6 ESTUDIOS PH: CON LOS SIG. ESPACIOS: COCINETA, COMEDOR, SALA, ÁREA DE CAMA, BAÑO Y TERRAZA. PENTHOUSE CON ALBERCA, ASOLEADERO, BARRA CON TARJA Y BAÑO EN NIVEL AZOTEA. CUBO DE ESCALERA CON ELEVADOR.</p> <p>ÁREA C: 1 ESTUDIO. CON LOS SIG. ESPACIOS: COCINETA, COMEDOR, SALA, ÁREA DE CAMA, BAÑO Y TERRAZA.</p> <p>6 ESTUDIOS PH: CON LOS SIG. ESPACIOS: COCINETA, COMEDOR, SALA, ÁREA DE CAMA, BAÑO Y TERRAZA. PENTHOUSE CON ALBERCA, ASOLEADERO, BARRA CON TARJA Y BAÑO EN NIVEL AZOTEA.</p> <p>ÁREA D: 1 ESTUDIO. CON LOS SIG. ESPACIOS: COCINETA, COMEDOR, SALA, ÁREA DE CAMA, BAÑO Y TERRAZA.</p> <p>6 ESTUDIOS PH: CON LOS SIG. ESPACIOS: COCINETA, COMEDOR, SALA, ÁREA DE CAMA, BAÑO Y TERRAZA. PENTHOUSE CON ALBERCA, ASOLEADERO, BARRA CON TARJA Y BAÑO EN NIVEL AZOTEA.</p> <p>ÁREA E: 1 ESTUDIO. CON LOS SIG. ESPACIOS: COCINETA, COMEDOR, SALA, ÁREA DE CAMA, BAÑO Y TERRAZA. PENTHOUSE CON ALBERCA, ASOLEADERO, BARRA CON TARJA Y BAÑO EN NIVEL AZOTEA.</p> <p>ÁREA F: 1 ESTUDIO. CON LOS SIG. ESPACIOS: COCINETA, COMEDOR, SALA, ÁREA DE CAMA, BAÑO Y TERRAZA. PENTHOUSE CON ALBERCA, ASOLEADERO, BARRA CON TARJA Y BAÑO EN NIVEL AZOTEA.</p> |
| ROOF TOP                     |           | 261.67<br>406.12(ALBERCA)    | <p>ÁREA A: 4 AMBAJADAS, GIMNASIO, BAÑOS PÚBLICOS, RESTAURANTE BAR, SPA, ALBERCA Y ASOLEADERO UN CUBO DE ESCALERAS Y UN ELEVADOR.</p> <p>ÁREA B: AZOTEA PERTENECIENTE A 6 ESTUDIOS. DE 2 NIVELES CADA UNO CON: CON ÁREA DE PISCINA, ASOLEADERO, BARRA CON TARJA Y BAÑO. CUBO DE ESCALERA CON ELEVADOR.</p> <p>ÁREA C: AZOTEA PERTENECIENTE A 6 ESTUDIOS. DE 2 NIVELES CADA UNO CON: CON ÁREA DE PISCINA, ASOLEADERO, BARRA CON TARJA Y BAÑO.</p> <p>ÁREA D: AZOTEA PERTENECIENTE A 6 ESTUDIOS. DE 2 NIVELES CADA UNO CON: CON ÁREA DE PISCINA, ASOLEADERO, BARRA CON TARJA Y BAÑO.</p> <p>AZOTEA: PERTENECIENTE A 1 DEPARTAMENTOS DE 1 NIVEL.</p> <p>CUBO DE ESCALERA CON ELEVADOR.</p>  |
| SUP. TOTAL (M <sup>2</sup> ) | 9         | 7,61 M <sup>2</sup>          | USO AUTORIZADO: HABITACIONAL/PLURIFAMILIAR SUP. TOTAL DEL PREDIO: 4,314.47 M <sup>2</sup>   |

| NORMATIVIDAD:   |           |   |            |
|---|-----------|---|------------|
| CON FUNDAMENTO EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE TULUM 2006-2030 PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, EL 9 DE ABRIL DEL 2008. |           |   |            |
| <b>H4 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR).</b>  |           |   |            |
| COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (C.O.S)   | 0.60      | SUPERFICIE MÍNIMA DEL TERRENO (M <sup>2</sup> ) | 110.00     |
| COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO (C.U.S)   | 1.70      | ALTURA  | NIVELES: 3 |
| DENSIDAD  | 60 VIV/HA | METROS:   | 12.00      |

| 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.

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| INSESSE TULUM S.A.P.I. DE C.V.<br>PROPIETARIO | ARQ. VERÓNICA RIVERA MOO<br>PERTO RESPONSABLE DE OBRA<br>REGISTRO: P.R.O.-TU-AR-14 | ING. CARLOS RAMO SANCAS MIRANDA<br>DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE<br>DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE | ESTADOS UNIDOS MEXICANOS<br>DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE<br>MUNICIPIO DE TULUM, Q. ROO<br>DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE |
|---|--|--|--|

**ANTECEDENTES:**

PRESENTA COMO ANTECEDENTE LA:

**LICENCIA DE OBRA NUEVA** CON N° DE LIC: 0684 Y N° DE EXP: DGDITUSN 22-0399, CON SUPERFICIE DE (9,297.61 M2), EMITIDA CON FECHA DE 22/06/2022, EXPEDIDA POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE. DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM, QUINTANA ROO.

**CONDICIONANTES:**

- I. LA PRESENTE LICENCIA, BITÁCORA DE OBRA Y PLANOS AUTORIZADOS DEBERÁN ESTAR EN LA OBRA PARA SER MOSTRADOS AL INSPECTOR DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO.
- II. ESTE DOCUMENTO NO TENDRÁ VALIDEZ COMO LICENCIA SI CARECE DE LAS FIRMAS AUTORIZADAS, SELLOS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, TESORERÍA MUNICIPAL Y DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL, URBANO Y CAMBIO CLIMÁTICO.
- III. NO SE PERMITE INVASIÓN A LA VÍA PÚBLICA, EN CASO CONTRARIO SE HARÁ ACREEDOR DE LA REVOCACIÓN DE LA PRESENTE LICENCIA.
- IV. LA PRESENTE LICENCIA SOLO AVALA LA SUPERFICIE TOTAL DE M<sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN QUE DESCRIBE EN EL APARTADO DE DATOS TÉCNICOS. CUALQUIER MODIFICACIÓN AL PROYECTO APROBADO REQUERIRÁ DE AUTORIZACIÓN Y LICENCIA RESPECTIVA EXPEDIDA POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL, URBANO Y CAMBIO CLIMÁTICO.
- V. ESTA LICENCIA NO PREJUZGA SOBRE LA CALIDAD DEL PROMOVENTE, NI PERSONALIDAD A LA LEGITIMIDAD SOBRE EL TÍTULO O DERECHO QUE OSTENTA Y EN CONSECUENCIA NO GENERA MAYOR DERECHO DEL QUE LE CORRESPONDA CONFORME A LA LEY.
- VI. LA EXPEDICIÓN DE LA PRESENTE LICENCIA NO CONSTITUYE NINGÚN DERECHO DE PROPIEDAD.
- VII. EL PROMOVENTE DEBERÁ CUMPLIR CON LA REGLAMENTACIÓN Y NORMAS OFICIALES MEXICANAS, PARA PREVENIR LA CONTAMINACIÓN DEL SUELO DEPENDIENDO DEL PROCESO O ACTIVIDAD A DESARROLLAR, HACIÉNDOSE ACREEDOR A LAS SANCIONES EN CASO DE OMISIÓN Y CONTAMINACIÓN.
- VIII. 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 ÓRDENES DE GOBIERNOS CON BASE EN SUS COMPETENCIAS Y FACULTADES EN MATERIA URBANA Y AMBIENTAL.
- IX. AL TÉRMINO DE LA VIGENCIA DE ESTA LICENCIA DEBERÁ TRAMITAR PRÓRROGA O TERMINACIÓN DE OBRA.

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

VERSIÓN PÚBLICA