



H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL

URBANO SUSTENTABLE

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN



TIPO DE LICENCIA:	OBRA NUEVA	No. de Licencia:	0239	No de Expediente:	MT/DGDTUS/DDUN/0107/2025
		Fecha de Autorización:	01	04	2025
			DIA	MES	AÑO

VIGENCIA DE:	01 DE ABRIL DEL 2025	A	01 DE ABRIL DEL 2026
--------------	-----------------------------	----------	-----------------------------

DATOS DEL PROPIETARIO:	
NOMBRE:	LOAM DESARROLLOS S.A. DE C.V.

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

DATOS TÉCNICOS:			
NIVELES	M ²		DESCRIPCIÓN DE LA OBRA
	COMERCIAL	HABITACIONAL	
BARDA (M)	---	406.60	BARDA PERIMETRAL.
ALBERCA	---	201.37	AREA DE ALBERCA.
PLANTA BAJA	622.43	882.78	2 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, VESTIBULO, COCINA, COMEDOR, SALA DE ESTAR, TERRAZA CON AREA DE LAVADO, AREA DE PISCINA, DESPENSA, 1 BAÑO COMPLETO Y ESCALERAS. 2 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, VESTIBULO, COCINA, COMEDOR, SALA DE ESTAR, TERRAZA CON AREA DE LAVADO Y 2LBERCA. AREA DE LAVADO, COMEDOR, COCINA, DESPENSA, 1 BAÑO COMPLETO, ESCALERAS, 1 RECAMARA TIPO LOCK OFF CON 1 BAÑO COMPLETO Y TERRAZA. CIRCULACION: ESCALERAS GENERALES. 1 LOCAL COMERCIAL: CUENTA CON LOBBY CON 1 SANITARIO, ESCALERAS, AREA DE COWORKING, 2 SANITARIOS, SALA DE JUNTAS. AREA DE SERVICIO: COCINA, COMEDOR, SANITARIOS, 3 BODEGAS, CUARTO DE MAQUINAS. 1 LOCAL COMERCIAL: GIMNASIO, SANITARIO, AREA DE ALMACENAMIENTO, 1 OFICINA, ESCALERAS. 1 LOCAL COMERCIAL (SALON) AMENIDADES: TORRE. CUENTA CON 46 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.
1.NIVEL	254.08 +254.08(PISCINA) +79.91(E.S.C)	638.60	PERTENECIENTE A 2 DEPARTAMENTOS DE P.BAJA: CADA UNO CUENTA CON VESTIBULO, AREA DE LAVADO, 1 RECAMARA CON TERRAZA Y 1 BAÑO COMPLETO, 1 RECAMARA TIPO LOCK OFF CON 1 BAÑO COMPLETO Y TERRAZA. PERTENECIENTE A 2 DEPARTAMENTOS DE P.BAJA: CADA UNO CUENTA CON 1 RECAMARA CON TERRAZA Y 1 BAÑO COMPLETO CON JAMUZZI. CIRCULACION: ESCALERAS GENERALES. PERTENECIENTE A 1 LOCAL COMERCIAL DE PLANTA BAJA: AREA DE ASOLEAMIENTO, AREA DE ESTAR, SANITARIOS Y AREA DE SERVICIO. PERTENECIENTE A 1 LOCAL COMERCIAL DE P.BAJA: AREA DE GOMNASIO, BODEGA, OFICINA. AMENIDADES: TORRE.
2.NIVEL	---	518.84	2 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, VESTIBULO, COCINA, COMEDOR, SALA DE ESTAR, TERRAZA CON AREA DE LAVADO, AREA DE PISCINA, DESPENSA, 1 BAÑO COMPLETO Y ESCALERAS. 2 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, VESTIBULO, SALA DE ESTAR, TERRAZA CON AREA DE LAVADO Y ALBERCA. AREA DE LAVADO, COMEDOR, COCINA, DESPENSA, 1 BAÑO COMPLETO, ESCALERAS, 1 RECAMARA TIPO LOCK OFF CON 1 BAÑO COMPLETO Y TERRAZA. CIRCULACION: ESCALERAS GENERALES. AMENIDADES: TORRE.
3.NIVEL	---	639.62	PERTENECIENTE A 2 DEPARTAMENTOS DE P.BAJA: CUENTA CON VESTIBULO, AREA DE LAVADO, 1 RECAMARA CON TERRAZA Y 1 BAÑO COMPLETO, 1 RECAMARA TIPO LOCK OFF CON 1 BAÑO COMPLETO Y TERRAZA. PERTENECIENTE A 2 DEPARTAMENTOS DE P.BAJA: CUENTA CON 1 RECAMARA CON TERRAZA Y 1 BAÑO COMPLETO CON JAMUZZI. AMENIDADES: TORRE. CIRCULACION: ESCALERAS GENERALES.
AZOTEA	---	26.81	CUBOS DE ESCALERAS.
SUP. TOTAL (M ²)	13,978.17 M ²		USO AUTORIZADO: MIXTO. SUP.TOTAL DEL PREDIO: 10,307.10 M ²

NORMATIVIDAD:			
CON FUNDAMENTO EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE TULUM 2006-2031, PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, EL 9 DE ABRIL DEL 2008.			
Z-1 CARACTERISTICO HOTELERO DENSIDAD MUY BAJA.			
COEFICIENTE DE COBERTURA DEL SUELO (C.O.)	0.15	SUPERFICIE MINIMA DEL TERRENO (M ²)	75,000.00
COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO (C.U.S.)	0.30	ALTURA	NIVELES: 2.00
			METROS: 9.00

COSTO DE LICENCIA:	
DERECHOS:	
SANCION	
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 OMBRINO QUE SE LE INDICA Y DE SER SORPRENDIDO LA DESCARGA AL MANTO FREÁTICO, SE HARÁ ACREEDORA LA SANCION CORRESPONDIENTE.	

PAGADO	ING. SAUL OSMAEL CATZIN BORGES.	DIRECCION DE DESARROLLO URBANO	DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE
LOAM DESARROLLOS S.A. DE C.V.	PERITO RESPONSABLE DE OBRA	LIC. RAMIRO DANIEL	AYUNTAMIENTO DE TULUM Q. ROO
PROPIETARIO	REGISTRO: P.R.O.-TU-IN-13	DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO	MIRANDA BERNABE
		2024-2027	2024-2025

A.B.G.

* VER CONDICIONANTES EN LA PARTE POSTERIOR DE LA HOJA

FOLIO: 0239

ANTECEDENTES:

CONDICIONANTES:

- I. SE RESTRINGE CUALQUIER TIPO DE AMPLIACIÓN EN GENERAL EN LO FUTURO, POR EXCEDERSE EN 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 POBLACION DE TULUM 2006-2030 VIGENTE.
- II. LA PRESENTE LICENCIA 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 EXPEDIDA 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.

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