



# H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL  
URBANO SUSTENTABLE

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

## LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN



|                   |                   |                        |             |                   |                                 |
|-------------------|-------------------|------------------------|-------------|-------------------|---------------------------------|
| TIPO DE LICENCIA: | <b>OBRA NUEVA</b> | No. de Licencia:       | <b>0198</b> | No de Expediente: | <b>MT/DGDTUS/DDUN/0113/2025</b> |
|                   |                   | Fecha de Autorización: | <b>14</b>   | <b>03</b>         | <b>2025</b>                     |
|                   |                   |                        | DIA         | MES               | AÑO                             |

|              |                             |          |                             |
|--------------|-----------------------------|----------|-----------------------------|
| VIGENCIA DE: | <b>14 DE MARZO DEL 2025</b> | <b>A</b> | <b>14 DE MARZO DEL 2026</b> |
|--------------|-----------------------------|----------|-----------------------------|

|                        |                                                 |
|------------------------|-------------------------------------------------|
| DATOS DEL PROPIETARIO: |                                                 |
| NOMBRE:                | <b>KASA RUBI DEVELOPMENT S. DE R.L. DE C.V.</b> |

|                       |          |       |                      |
|-----------------------|----------|-------|----------------------|
| UBICACIÓN DEL PREDIO: |          |       |                      |
| REGIÓN:               | MANZANA: | LOTE: | LOCALIDAD:           |
|                       |          |       | <b>TULUM</b>         |
| DOMICILIO:            |          |       | MUNICIPIO:           |
|                       |          |       | <b>TULUM, Q. ROO</b> |
|                       |          |       | CLAVE CATASTRAL:     |
|                       |          |       |                      |

|                              |                             |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DATOS TÉCNICOS:              |                             |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| NIVELES                      | M <sup>2</sup>              |                        | DESCRIPCIÓN DE LA OBRA                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                              | COMERCIAL                   | HABITACIONAL           |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| BARDA (M)                    | -----                       | -----                  |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| PISCINA                      | -----                       | -----                  |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| PLANTA BAJA                  | 147.52                      | -----                  | <b>1 LOCAL COMERCIAL (RESTAURANTE) CON ACCESO, AREA DE COMENSALES, BARRA, 3 1/2 BAÑOS, CUARTO DE MAQUINAS, CLOSET, AREA DE COCINA Y AREA DE BAR.<br/>AREAS DE CIRCULACION: PASILLO Y 1 CUBO DE ESCALERAS<br/>NO CUENTA CON CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.</b>             |
| 1. NIVEL                     | -----                       | 145.48                 | <b>2 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, SALA DE ESTAR, COMEDOR, COCINA, 1 BAÑO COMPLETO Y 2 RECAMARAS<br/>AREAS DE CIRCULACION: PASILLO Y 1 CUBO DE ESCALERAS</b>                                                                                              |
| 2. NIVEL                     | -----                       | 145.48                 | <b>2 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, SALA DE ESTAR, COMEDOR, COCINA, 1 BAÑO COMPLETO Y 2 RECAMARAS<br/>AREAS DE CIRCULACION: PASILLO Y 1 CUBO DE ESCALERAS</b>                                                                                              |
| 3. NIVEL                     | -----                       | 154.73                 | <b>1 DEPARTAMENTO: CUENTA CON ACCESO, OFICINA, SALA DE ESTAR, 1 BAÑO COMPLETO, 1 RECAMARA CON CLOSET, COCINA CON BARRA-DESAYUNADOR, 1 RECAMARA CON VESTIDOR CON BAÑO COMPLETO, TERRAZA CON AREA DE ASADOR.<br/>AREAS DE CIRCULACION: PASILLO Y 1 CUBO DE ESCALERAS</b> |
| ROOF                         | -----                       | 7.60 + 17.88 (PISCINA) | <b>AREAS DE CIRCULACION: PASILLO Y 1 CUBO DE ESCALERAS<br/>AREAS DE USO COMUN: TERRAZA CON PISCINA Y AREA DE ASADOR.</b>                                                                                                                                               |
| SUP. TOTAL (M <sup>2</sup> ) | <b>618.69 M<sup>2</sup></b> |                        | USO AUTORIZADO: <b>MIXTO</b>                                                                                                                                                                                                                                           |
|                              |                             |                        | SUP. TOTAL DEL PREDIO: <b>148.83 M<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                                                      |                   |                                                 |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|---------------|
| NORMAS VIGENTES                                                                                                                                                                      |                   |                                                 |               |
| CON FUNDAMENTO EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE TULUM 2000-2030, PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, EL 9 DE ABRIL DEL 2008. |                   |                                                 |               |
| MS/MB (PLURIMAXIMO DE INSTENSIDAD MEDIA)                                                                                                                                             |                   |                                                 |               |
| COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO (C.O.S)                                                                                                                                            | <b>0.60</b>       | SUPERFICIE MINIMA DEL TERRENO (M <sup>2</sup> ) | <b>180.00</b> |
| COEFICIENTE DE CALIFICACION DE SUELO (C.U.S)                                                                                                                                         | <b>1.70</b>       | NIVELES:                                        | <b>3.00</b>   |
| DENSIDAD                                                                                                                                                                             | <b>38 VIV/HEC</b> | ALTURA METROS:                                  | <b>12.00</b>  |

|                    |  |
|--------------------|--|
| COSTO DE LICENCIA: |  |
| DERECHOS:          |  |
| SANCION            |  |
| TOTAL:             |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| OBSERVACIONES:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO Y DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA, LA EJECUCION DE LA OBRA, EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS EN LOS DISEÑOS ESTRUCTURALES; ASI MISMO CONECTAR LA INSTALACION SANITARIA A LA RED MUNICIPAL, EN CASO DE OMITIR LO QUE SE LE INDICA Y DE SORPRENDIDO LA DESCARGA AL MANTO FREATICO, SE HARÁ ACREEDOR A LA SANCION CORRESPONDIENTE. |  |

|                                                         |                                                                                            |                                             |                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| KASA RUBI DEVELOPMENT S. DE R.L. DE C.V.<br>PROPIETARIO | ARQ. CARLOS MIGUEL DORANTES SUAREZ<br>PERITO RESPONSABLE DE OBRA<br>REGISTRO: PRO-TC-AR-18 | DIRECCION DE DESARROLLO URBANO<br>2024-2027 | DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE<br>TERRANOA MIRANDA DE TULUM Q. ROO<br>2024-2027 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### ANTECEDENTES:

#### 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 POBLACION ESTUDIO 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 M<sup>2</sup> 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 PREIUZGA SOBRE LA CALIDAD DEL PROMOVENTE, SU PERSONALIDAD A LA LEGITIMIDAD SOBRE EL TITULO O DERECHO QUE OSTEANTA 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, HACIENDOLE ACREDITAR 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.