



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:	0352	No de Expediente:	MT/DGDTUS/DDUN/0201/2025
		Fecha de Autorización:	12	05	2025
			DIA	MES	AÑO

VIGENCIA DE:	12 DE MAYO DEL 2025	A	12 DE MAYO DEL 2026
--------------	---------------------	---	---------------------

DATOS DEL PROPIETARIO:	
NOMBRE:	GRUPO DUMEPAM S. DE R.L. DE C.V.

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

DATOS TÉCNICOS:			
NIVELES	M²		DESCRIPCIÓN DE LA OBRA
	COMERCIAL	HABITACIONAL	
BARDA (M)	-----	46.07	BARDA PERIMETRAL CON 2.00 M DE ALTURA.
PISCINA	-----	56.93	AREA DE PISCINA.
PLANTA BAJA	83.51	394.41	3 LOCAL COMERCIALES: CADA UNO CUENTA CON ACCESO Y AREA DE LOCAL Y PERTEENECIENTE A 1 BODEG 1 LOCAL COMERCIAL: CUENTA CON ACCESO Y AREA DE LOCAL Y PERTEENECIENTE A 1 BODEG 3 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, COCINETA, BAÑO COMPLETO Y AREA DE ESCALERAS AL INTERIOR. 1 DEPARTAMENTO: CUENTA CON ACCESO, COMEDOR, COCINETA, 1 BAÑO COMPLETO Y 1 RECAMARA CON CLOSET. 3 ESTUDIOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, 1 BAÑO COMPLETO, SALA DE ESTAR, COCINETA Y AREA DE CAMA CON TERRAZA. 1 DEPARTAMENTO: CUENTA CON ACCESO, COCINETA CON BARRA-DESAYUNADOR, SALA DE ESTAR, 1 BAÑO COMPLETO, 1 RECAMARA CON CLOSET Y 1 RECAMARA TIPO SLEEP OFF. COCINETA Y 1 BAÑO COMPLETO. AREAS DE CIRCULACION: 2 CUBOS DE ESCALERAS Y PASILLO. AREAS DE SERVICIO: CUARTO DE MAQUINAS Y AREA DE SANITARIOS. NO CUENTA CON CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.
1.NIVEL	-----	489.98	PERTEENECIENTE A 3 DEPTOS DE P. BAJA: CADA UNO CUENTA CON AREA DE ESCALERAS Y AREA DE CAMA 2 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, COMEDOR, COCINETA, 1 BAÑO COMPLETO Y 1 RECAMARA. 1 DEPARTAMENTO: CUENTA CON ACCESO, COCINA CON BARRA-DESAYUNADOR, 2 RECAMARAS CON BAÑO COMPLETO Y TERRAZA CON ESCALERA DE CARACOL. 1 DEPARTAMENTO: CUENTA CON ACCESO, COMEDOR, COCINA, 1 BAÑO COMPLETO Y AREA DE ESCALERAS AL INTERIOR. 1 DEPARTAMENTO: CUENTA CON ACCESO, 1 BAÑO COMPLETO, COCINA CON BARRA-DESAYUNADOR, SALA DE ESTAR, TERRAZA, 1 BAÑO COMPLETO Y 2 RECAMARAS CON CLOSET. 3 ESTUDIOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, 1 BAÑO COMPLETO, COCINETA, SALA DE ESTAR, AREA DE CAMA Y TERRAZA. AREAS DE CIRCULACION: 2 CUBOS DE ESCALERAS Y PASILLO.
2.NIVEL	-----	358.81	PERTEENECIENTE A 3 DEPTOS DE P. BAJA: CADA UNO CUENTA CON ESCALERAS Y TERRAZA CON AREA DE ESTAR. PERTEENECIENTE A 1 DEPTO DE 1. NIVEL: CUENTA CON ESCALERA DE CARACOL Y TERRAZA CON COCINETA. 2 ESTUDIO: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, COMEDOR, COCINETA, AREA DE CAMA Y 1 BAÑO COMPLETO. 1 DEPARTAMENTO: CUENTA CON ACCESO, COCINA CON BARRA-DESAYUNADOR, 1 BAÑO COMPLETO, 1 RECAMARA CON BAÑO DE ESTAR, TERRAZA CON ESCALERA DE CARACOL Y 1 RECAMARA. PERTEENECIENTE A 1 DEPTO DE 1. NIVEL: CUENTA CON ESCALERAS Y AREA DE CAMA. 1 DEPARTAMENTO: CUENTA CON ACCESO, 1 BAÑO COMPLETO, COCINA CON BARRA-DESAYUNADOR, SALA DE ESTAR, TERRAZA, 1 BAÑO COMPLETO Y 2 RECAMARAS CON CLOSET. 3 ESTUDIOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, 1 BAÑO COMPLETO, COCINETA, SALA DE ESTAR, AREA DE CAMA Y TERRAZA. AREAS DE CIRCULACION: 2 CUBOS DE ESCALERAS Y PASILLO.
3.NIVEL	-----	427.85 (COCINA)	PERTEENECIENTE A 1 DEPTO DE 2. NIVEL: CUENTA CON ESCALERA DE CARACOL Y AREA DE TERRAZA. 1 DEPARTAMENTO: CUENTA CON ACCESO, 1 BAÑO COMPLETO, COCINA CON BARRA-DESAYUNADOR, SALA DE ESTAR, TERRAZA CON ESCALERA DE CARACOL, 1 BAÑO COMPLETO Y 2 RECAMARAS CON CLOSET. 3 ESTUDIOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, 1 BAÑO COMPLETO, COCINETA, SALA DE ESTAR, AREA DE CAMA Y TERRAZA CON ESCALERA DE CARACOL. AREAS DE CIRCULACION: 2 CUBOS DE ESCALERAS Y PASILLO. AREAS DE USO COMUN: TERRAZA CON PISCINA Y AREA DE BAR Y GIMNASIO.
AZOTEA	-----	16.60 (JACUZZI)	PERTEENECIENTE A 1 DEPTO Y 3 ESTUDIOS DE 3. NIVEL: CADA UNO CUENTA CON ESCALERA DE CARACOL, TERRAZA CON AREA DE ESTAR Y JACUZZI.
SUP. TOTAL (M²)	12.13 M²		USO AUTORIZADO: MIXTO
		SUP.TOTAL DEL PREDIO: 560.66 M²	

NORMATIVIDAD:			
CON FUNDAMENTO EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE TULUM 2016-2030, PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO QUINTANA ROO, EL 9 DE ABRIL DEL 2008.			
H3* (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)			
COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO (C.O.S.)	0.60	SUPERFICIE MINIMA DEL TERRENO (M²)	130.00
COEFICIENTE DE UTILIZACION DE SUELO (C.U.S.)	1.70	NIVELES:	3.00
DENSIDAD	37 VIV/HEC	ALTURA	METROS: 12.00

COSTO DE LICENCIA:	
DERECHOS:	
SANCION	
TOTAL:	

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

GRUPO DUMEPAM S. DE R.L. DE C.V. PROPIETARIO	ARQ. CARLOS MIGUEL DORANTES SUAREZ PERITO RESPONSABLE DE OBRA REGISTRO: PRO-TU-AR-18	LIC. RAMIRO DANIEL DE LA ROSA CHAVEZ DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO	DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE H. AYUNTAMIENTO DE TULUM Q. ROO ING. LORENZO BERNABE MIRANDA MIRANDA DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE
--	--	--	---

Recibi original
14-05-25

ANTECEDENTES:

CONDICIONANTES:

- I. SE RESTRINGE CUALQUIER TIPO DE AMPLIACIÓN EN GENERAL EN LO RELATIVO, POR EJEMPLO, AL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO, COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO A LA DE INDICADA EN LA VIVIENDA PERMITIDA, Y POR LO CUMPLIR CON EL NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE ACUERDO CON EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE TOLIMA 2030 VIGENTE.
- II. LA PRESENTE LICENCIA Y PLANOS AUTORIZADOS DEBERÁN ESTAR EN LA OBRA E ILUSTRADOS MOSTRADOS AL INSPECTOR DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO.
- III. ESTE DOCUMENTO NO TENDRÁ VALIDEZ COMO LICENCIA SI CARDEA DE FORMAS AUTORIZADAS LOS SELLOS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, TESORERÍA MUNICIPAL Y LA SECRETARÍA GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.
- IV. NO SE PERMITE INVASIÓN A LA VÍA PÚBLICA. EN CASO CONTRARIO SE HARÁ ACREDITAR A LA REVOCACIÓN DE LA PRESENTE LICENCIA.
- V. LA PRESENTE LICENCIA SOLO AVALA LA SUPERFICIE TOTAL DE M² DE CONSTRUCCIÓN QUE SE EXHIBE EN EL APARTADO DE DATOS TÉCNICOS. CUALQUIER MODIFICACIÓN AL PROYECTO REQUERIRÁ REQUERIRÁ DE AUTORIZACIÓN Y LICENCIA RESPECTIVA, EXPEDIDA POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.
- VI. ESTA LICENCIA NO PREJUDICA SOBRE LA CALIDAD DEL PROYECTO DE PROGRAMACIÓN Y LEGITIMIDAD SOBRE EL TÍTULO O DERECHO QUE OTORGA EN SU FAVOR, NI SOBRE EL DERECHO DEL QUE LE CORRESPONDA CONFORME A LA LEY.
- VII. LA EXPEDICIÓN DE LA PRESENTE LICENCIA NO CONSTITUYE MENOR DERECHO DE PROMOTOR.
- VIII. EL PROMOVENTE DEBERÁ CUMPLIR CON LA NORMA AMPLIADA Y VIGENTE ORIGINAL DEL DISEÑO PARA PREVENIR LA CONTAMINACIÓN DEL SUELO, PERMITIENDO EL PROCESO O ACTUACIÓN DE DESARROLLAR, HACIÉNDOSE ACREDITAR A LAS AUTORIDADES EN CASO DE OMISIÓN O INCUMPLIMIENTO.
- IX. PREVIO AL INICIO DE LOS TRABAJOS DE OBRA, DEBERÁ CONTAR CON LOS PERMITOS, AUTORIZACIONES, LICENCIAS, AUTORIZACIONES, ENTRE OTROS, EXPEDIDOS POR LAS AUTORIDADES DE LOS TRÁNSITO, 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 TRABAJAR TERMINACIÓN DE OBRA O PRÓRROGA.

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