



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



TIPO DE LICENCIA:	PRORROGA	No. de Licencia:	0278	No de Expediente:	MT/DGDTUS/DDUN/0135/2025
		Fecha de Autorización:	14	04	2025
			DIA	MES	AÑO

VIGENCIA DE:	14 DE ABRIL DE 2025	A	14 DE ABRIL DE 2026
--------------	---------------------	---	---------------------

DATOS DEL PROPIETARIO	
NOMBRE:	TRES ALEGRÍAS S.A. DE C.V.

UBICACIÓN DEL PREDIO			
REGIÓN:	MZA:	LOTE:	LOCALIDAD:
			TULUM
			MUNICIPIO:
			TULUM, Q. RO.
DOMICILIO:		CLAVE CASTRAL:	

DATOS TÉCNICOS			
NIVELES	M2		DESCRIPCIÓN DE LA OBRA
	MIXTO	COMERCIAL	
BARDA (ML)	108.78		BARDA PERIMETRAL CON 2.20 M DE ALTURA
PISCINA (AMPL.)	59.47		AREA DE PISCINA
P.B. (MODIF.)	1168.39		3 LOCALES COMERCIALES CADA UNO CON: AREA DE TRABAJO, COCINA, SALA DE MESES, AREA DE REBIDAS, MEDIO BAO. 1 LOCAL COMERCIAL CON AREA DE TRABAJO. 6 HABITACIONES CADA UNO CON: AREA DE BAÑO Y TERRAZA. 3 HABITACIONES DUPLEX CADA UNA CON: COCINA, COMEDOR, SALA, BAÑO, 2 RECAMARAS Y TERRAZA CON AREA DE JACUZZI. AREA DE SERVICIOS: BODEGA Y AREA DE BLANCOS. AREAS DE CIRCULACION: PASILLOS Y CUBOS DE ESCALERAS.
1.NIV (MODIF./AMPL.) PISCINA-(AMPL.)	459.00/838.51 21.73		6 HABITACIONES CADA UNO CON: AREA DE BAÑO Y TERRAZA. 5 HABITACIONES DUPLEX CADA UNA CON: COCINA, COMEDOR, SALA, BAÑO, 2 RECAMARAS Y TERRAZA CON AREA DE JACUZZI. AREA ADMINISTRATIVA: OFICINAS Y AREA DE SANITARIOS. AREAS PRIVADAS: CUARTOS DE MANTENIMIENTOS Y BODEGAS. AREAS DE CIRCULACION: PASILLOS Y CUBOS DE ESCALERAS.
2.NIV. (MODIF./AMPL.) PISCINA-(AMPL.)	459.00/901.89 16.88		8 HABITACIONES CADA UNO CON: AREA DE BAÑO Y TERRAZA. 5 HABITACIONES DUPLEX CADA UNA CON: COCINA, COMEDOR, SALA, BAÑO, 2 RECAMARAS Y TERRAZA CON AREA DE JACUZZI. AREA DE SERVICIOS: CUARTOS DE MANTENIMIENTO Y BODEGAS. AREAS DE USO COMUN: AREAS DE ALBERCA Y TERRAZA CON ESTRUCTURA SEMIABIERTA. AREAS DE CIRCULACION: PASILLOS Y CUBOS DE ESCALERAS.
3.NIV PISCINA-(AMPL.) PERGOL.-(AMPL.)	171.65 70.25		AREA DE PEROLADOS. AREAS DE PISCINA.
SUP. TOTAL (M²)	459.60		USO AUTORIZADO: TURISTICO-MIXTO SUP.TOTAL DEL PREDIO: 2,858.92 M²

NORMATIVIDAD			
CON FUNDAMENTO EN EL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLOGICO TERRITORIAL CORREDOR CANCUN-TULUM PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO EL 16 DE NOVIEMBRE DE 2001.			
FHA (FLORA Y FAUNA)			
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO (C.O.S.):	0.15	SUPERFICIE MINIMA DEL TERRENO (M²):	EXISTENTE
COEFICIENTE DE UTILIZACION DE SUELO (C.U.S.):	—	ALTURA	NIVELES: 1.00
DENSIDAD:	30 CTOS/HA	METROS:	6.00

COSTO DE LICENCIA	
DERECHOS:	
SANCION:	
TOTAL:	

OBSERVACIONES
*SE RESPONSABILIZA DEL PROPIETARIO Y DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA, LA EJECUCION DE LA OBRA, EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS EN LOS DISEÑOS 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 SANCION CORRESPONDIENTE

11 ABR. 2025			
TRES ALEGRÍAS S.A. DE C.V.	ARO, RICARDO FLORES CORONA	LIC. RAMIRO DANIEL CASTAÑON	DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE
PROPIETARIO:	DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA	DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO	DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE
	REGISTRO: P.O.-TU-AR-03	2024-2025	2024-2025

RECIBIÓ ORIGINAL DE ABRIL DE 2025

FOLIO: 0278

ANTECEDENTES:

PRESENTA COMO ANTECEDENTE LA LICENCIA DE OBRA NUEVA CON N° 0197 Y N° DE EXP: DDUCC 21-0061 POR (2,086.39/1,740.40 M²) DE CON FECHA DE EMISION DE 09 DE MARZO DE 2021; EXPEDIDA POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO ORDENAMIENTO AMBIENTAL URBANO Y CAMBIO CLIMATICO DEL H. AYUNTAMIENTO DE TULUM, QUINTANA, ROO; PRESENTA COMO ANTECEDENTE LA LICENCIA DE PRORROGA CON N° 0221 Y N° DE EXP: DDUCC 21-0061 POR (4,459.66 M²) DE CON FECHA DE EMISION DE 09 DE MARZO DE 2023; PRESENTA COMO ANTECEDENTE LA LICENCIA DE PRORROGA CON N° 0256 Y N° DE EXP: DDUCC 21-0061 POR (4,459.66 M²) DE CON FECHA DE EMISION DE 05 DE ABRIL DE 2024, EXPEDIDAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE DEL H. AYUNTAMIENTO DE TULUM, QUINTANA, ROO.

CONDICIONANTES:

- I. SE RESTRINGE CUALQUIER TIPO DE AMPLIACION EN GENERAL, POR EXCEDERSE EN EL COEFICIENTE DE OBTUACION DE SUELO Y EL COEFICIENTE DE UTILIZACION DE SUELO Y A LA DENSIDAD PERMISIDA DE ACUERDO AL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLOGICO CORREDOR CANCUN-TULUM Y POR EXCEDERSE EN LOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, DE ACUERDO AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION VIGENTES DE TULUM, Q. ROO.
- II. LA PRESENTE LICENCIA SITACORA Y PLANOS AUTORIZADOS DEBERÁN ESTAR EN LA OBRA PARA SER MOSTRADOS AL INSPECTOR DE LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO.
- III. ESTE DOCUMENTO NO TENDRÁ VALIDEZ COMO LICENCIA SI CARECE DE FIRMAS AUTORIZADAS, SELLOS DE LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO, TESORERIA MUNICIPAL Y DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.
- IV. NO SE PERMITE INVASION A LA VIA PUBLICA EN CASO CONTRARIO SE HA 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 MODIFICACION 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 OBTIENE Y EN CONSECUENCIA NO GENERA MAYOR DERECHO DEL QUE LE CORRESPONDA CONFORME A LA LEY.
- VII. LA EXPEDICION DE LA PRESENTE LICENCIA NO CONSTITUYE NINGUN DERECHO DE PROPIEDAD.
- VIII. EL PROMOVENTE DEBERÁ CUMPLIR CON LA REGLAMENTACION Y NORMAS OFICIALES MEXICANAS PARA PREVENIR LA CONTAMINACION DE SUELO, DEPENDIENDO DEL PROCESO O ACTIVIDAD A DESARROLLAR, HACIENDOSE ACREEDOR A LAS SANCIONES EN CASO DE OMISION Y CONTAMINACION.
- IX. ANTES DEL 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 TERMINACION DE OBRA O PRORROGA.

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