



H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL

URBANO SUSTENTABLE

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

TERMINACION DE OBRA



TULUM

AYUDA

TIPO DE LICENCIA:	A) TERMINACIÓN PARCIAL	No. de Licencia:	0282	No de Expediente:	MT/DGDTUS/DDUN/0108/2025	
	B) TERMINACIÓN TOTAL	Fecha de Autorización:	10 DIA	04 MES	2025 AÑO	
	A					

DATOS DEL PROPIETARIO						
NOMBRE:	BANCO INVEX S.A. I.B.M. INVEX GRUPO FINANCIERO FIDEICOMISO					
UBICACIÓN DEL PREDIO						
REGIÓN:	MANZANA:	LOTE:	LOCALIDAD:	MUNICIPIO:		
			TULUM	TULUM Q. ROO		
DOMICILIO:				CLAVE CATASTRAL:		

DATOS TÉCNICOS						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN				USO DE SUELO		
LICENCIA N°:	1017/1372	N° DE EXPEDIENTE:	DDUCC 21-0675	CONSTANCIA N°:	1017/1372	DDUCC 21-0675
SUPERFICIE AUTORIZADA (M²):	7,184.73M² / 1,435.60 M²			TIPO DE OBRA:	HABITACIONAL/PLURIFAMILIAR	
SUPERFICIE POR TERMINAR (M²):	0.00			ANTECEDENTE:	OBRA NUEVA/PRORROGA	
CLAVE DE USO DE SUELO: H4 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)						

NIVELES	M²		DESCRIPCIÓN DE LA OBRA
	COMERCIAL	HABITACIONAL	
PLANTA BAJA	-----	615.80+ 82.03(E.S.C.)+ 3.88(PISCINA)	3 DEPARTAMENTOS CADA UNO CUENTA CON ACCESO, 1 RECAMARA TIPO LOCK OFF CON COCINETA Y 1 BAÑO COMPLETO, 1/2 BAÑO, SALA, COCINA, COMEDOR, CUARTO DE LAVADO, 1 RECAMARA CON BAÑO COMPLETO Y VESTIDOR, TERRAZA CON AREA DE PISCINA Y AREA DE ESTAR. 1 DEPARTAMENTO CUENTA CON: ACCESO, 1/2 BAÑO, SALA, COCINA, COMEDOR, CUARTO DE LAVADO, 1 RECAMARA CON BAÑO COMPLETO Y VESTIDOR, 1 RECAMARA CON BAÑO COMPLETO, TERRAZA CON AREA DE PISCINA Y AREA DE ESTAR. 1 ESTUDIO CUENTA CON ACCESO, AREA DE CAMA, COCINETA Y BAÑO COMPLETO. 1 DEPARTAMENTO CUENTA CON: ACCESO, COCINA/DESAYUNADOR, SALA DE T.V., 1 BAÑO COMPLETO, 1 RECAMARA CON BAÑO COMPLETO. AREAS DE USO COMUN: COMMON, LOBBY CON ROPERIA Y ESTANCIA Y SANITARIOS. SERVICIO: CUARTO DE MEDIDORES, CUARTO DE BOMBAS Y CUARTO DE MAQUINAS.
1. NIVEL	-----	569.18+ 338.64(E.S.C.)+ 9.60(PISCINA)	1 DEPARTAMENTO CUENTA CON: ACCESO, 1/2 BAÑO, SALA, COCINA, COMEDOR, CUARTO DE LAVADO, 1 RECAMARA CON BAÑO COMPLETO Y VESTIDOR, TERRAZA CON AREA DE PISCINA Y AREA DE ESTAR. 1 ESTUDIO CUENTA CON ACCESO, AREA DE CAMA, COCINETA Y BAÑO COMPLETO. 1 DEPARTAMENTO CUENTA CON: ACCESO, 1 RECAMARA TIPO LOCK OFF CON COCINETA Y 1 BAÑO COMPLETO, 1/2 BAÑO, SALA, COCINA, COMEDOR, CUARTO DE LAVADO, 1 RECAMARA CON BAÑO COMPLETO Y VESTIDOR, TERRAZA CON AREA DE PISCINA Y AREA DE ESTAR. 3 DEPARTAMENTOS CADA UNO CUENTA CON: ACCESO, COCINA/DESAYUNADOR, SALA DE T.V., 1 BAÑO COMPLETO, 1 RECAMARA, TERRAZA CON AREA DE ESTAR Y AREA DE PISCINA. 2 ESTUDIOS CADA UNO CUENTA CON ACCESO, 1 BAÑO COMPLETO CON VESTIDOR, COCINETA/DESAYUNADOR Y AREA DE CAMA.
2. NIVEL	-----	22.03(E.S.C.)+ 9.60(PISCINA)	AREA DE PISCINA, AREA PERGOLADA Y PASILLOS.
3. NIVEL	-----	371.89(E.S.C.)+ 9.60(PISCINA)	AREA DE PISCINA, AREA PERGOLADA Y PASILLOS.
SUP. TOTAL (M²)	2,302.25 M²		USO AUTORIZADO: MIXTO SUP. TOTAL DEL PREDIO: 3,008.99 M²

FECHA DE INSCRIPCIÓN:	OBSERVACIONES:	COSTO DE LICENCIA:	
	*SERVIDOR RESPONSABLE DEL PROPIETARIO MANTENER LA FOSA SÉPTICA EN BUENAS CONDICIONES Y COMO DARLE EL MANTENIMIENTO DEBIDO PARA NO CONTAMINAR EL MANTO FREÁTICO.	DERECHOS:	
		SANCIÓN:	
		TOTAL:	

BANCO INVEX S.A. I.B.M. INVEX GRUPO FINANCIERO FIDEICOMISO	PROPIETARIO	ABO. FELIPE ERNESTO BASTIÁN SIFRI PERTO RESPONSABLE DE OBRA REGISTRO: P.R.O.-TU-AR-05	LIC. RAMIRO DANIEL CASTAÑÓN CHÁVEZ DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO	ING. LORENZO BERNARDE MIRANDA MIRANDA DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE
--	-------------	---	---	--

C.E.V.M.

Recibí original 10/06/25

FOLIO: 0282

ANTECEDENTES:

PRESENTA COMO ANTECEDENTE LA: LICENCIA DE OBRA NUEVA CON N° DE LIC: 1017 Y N° DE EXP: DDUCC 21-0675, CON SUPERFICIE DE (7,184.73 M2), EMITIDA CON FECHA DE 24/09/2021, EXPEDIDA POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL, URBANO Y CAMBIO CLIMÁTICO, DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM, QUINTANA ROO.

PRESENTA COMO ANTECEDENTE LA: LICENCIA DE REMODELACION CON N° DE LIC: 1374 Y N° DE EXP: DDUCC 21-0675, CON SUPERFICIE DE (1,091.42 M2), EMITIDA CON FECHA DE 21/12/2023, EXPEDIDA POR LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE, DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM, QUINTANA ROO.

PRESENTA COMO ANTECEDENTE LA: LICENCIA DE AMPLIACION CON N° DE LIC: 1375 Y N° DE EXP: DDUCC 21-0675, CON SUPERFICIE DE (181.62 M2), EMITIDA CON FECHA DE 21/12/2023, EXPEDIDA POR LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE, DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM, QUINTANA ROO.

PRESENTA COMO ANTECEDENTE LA: LICENCIA DE PRORROGA CON N° DE LIC: 1372 Y N° DE EXP: DDUCC 21-0675, CON SUPERFICIE DE (1,435.60 M2), EMITIDA CON FECHA DE 21/12/2023, EXPEDIDA POR LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE, DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM, QUINTANA ROO.

PRESENTA COMO ANTECEDENTE LA: LICENCIA DE TERMINACION DE OBRA CON N° DE LIC: 1373 Y N° DE EXP: DDUCC 21-0675, CON SUPERFICIE DE (4,997.72 M2), EMITIDA CON FECHA DE 21/12/2023, EXPEDIDA POR LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE, DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM, QUINTANA ROO.

PRESENTA COMO ANTECEDENTE LA: LICENCIA DE REGULARIZACION CON N° DE LIC: 1376 Y N° DE EXP: DDUCC 21-0675, CON SUPERFICIE DE (181.12 M2), EMITIDA CON FECHA DE 21/12/2023, EXPEDIDA POR LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE, DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM, QUINTANA ROO.

CONDICIONANTES:

- I. SE RESTRINGE CUALQUIER TIPO DE AMPLIACIÓN EN GENERAL EN LO FUTURO, POR EXCEDERSE EN EL COEFICIENTE DE UTILIZACION 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 DE TULUM 2006-2030 VIGENTE.
- II. LA PRESENTE LICENCIA, BITACORA 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 FALTA 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 VÍA PÚBLICA, EN CASO CONTRARIO SE HARA ACREEDOR A LA REVOCACION DE LA PRESENTE LICENCIA.
- V. LA PRESENTE LICENCIA SOLO VALA LA SUPERFICIE TOTAL DE M² DE CONSTRUCCION QUE DESCRIBE EN EL APARTADO DE DATOS TÉCNICOS, CUALQUIER MODIFICACIÓN AL PROYECTO APROBADO REQUERIRÁ DE AUTORIZACION Y LICENCIA RESPECTIVA, EXPEDIDA POR LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.
- VI. ESTA LICENCIA NO RESPONDE SOBRE LA CALIDAD DEL PROMOVENTE, SU 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.
- VII. LA EXPEDICION 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.

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