



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

000234



TIPO DE LICENCIA:	OBRA NUEVA
-------------------	-------------------

No. de Licencia:	0423	No de Expediente:	MT/DGDTUS/DDUN/0205/2025
Fecha de Autorización:	09	06	2025
	DIA	MES	AÑO

VIGENCIA DE:	09 DE JUNIO DEL 2025	A	09 DE JUNIO DEL 2027
--------------	----------------------	---	----------------------

DATOS DEL PROPIETARIO:	
NOMBRE:	TIERRA Y PLAYA DELCARIBE S.A.P.I DE C.V.

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

DATOS TÉCNICOS:			
NIVELES	M ²		DESCRIPCIÓN DE LA OBRA
	COMERCIAL	HABITACIONAL	
PISCINA	-----	75.64	AREA DE PISCINA CON ASOLEADERO.
PLANTA BAJA	-----	636.32 + 26.51 (E.S.C.)	2 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, 1 ESTUDIO TIPO LOCK OFF QUE CUENTA CON UNA RECAMARA CON BAÑO COMPLETO Y COCINA, 2 RECAMARAS CON BAÑO COMPLETO, AREA DE LAVADO, COCINA, SALA, COMEDOR Y TERRAZA. ÁREAS COMUNES: LOBBY, BAÑOS, GIMNASIO, ESTANCIAS, BAR CON AREA DE MESAS Y TERRAZA. ÁREAS DE CIRCULACIÓN: PASILLOS, PASADIZO, CUBO DE ESCALERA. ÁREA DE SERVICIO: CUENTA CON CUARTO DE VESTUARIO, BODEGA Y BAÑO COMPLETO. CUENTA CON 7 CAJONES DE FUNCIONAMIENTO.
1.NIVEL	-----	658.70	2 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, 1 ESTUDIO TIPO LOCK OFF QUE CUENTA CON UNA RECAMARA CON BAÑO COMPLETO, COCINETA Y TERRAZA, 2 RECAMARAS CON BAÑO COMPLETO, AREA DE LAVADO, COCINA, SALA, COMEDOR Y TERRAZA. 2 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, 2 RECAMARAS CON BAÑO COMPLETO, AREA DE LAVADO, COCINA, SALA, COMEDOR Y TERRAZA. ÁREAS DE CIRCULACIÓN: PASILLOS, ELEVADOR, CUBO DE ESCALERA.
2.NIVEL	-----	639.34	4 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, 2 RECAMARAS CON BAÑO COMPLETO, AREA DE LAVADO, COCINA, SALA, COMEDOR Y TERRAZA. 2 ESTUDIOS: CADA UNO CUENTA CON AREA DE CAMA, COCINETA/COMEDOR, BAÑO COMPLETO Y TERRAZA. ÁREAS DE CIRCULACIÓN: PASILLOS, ELEVADOR, CUBO DE ESCALERA.
3.NIVEL	-----	625.14 + 28.35 (E.S.C.)	2 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, 2 RECAMARAS CON BAÑO COMPLETO, AREA DE LAVADO, COCINA, SALA, COMEDOR Y TERRAZA CON JACUZZI. 2 ESTUDIOS: CADA UNO CUENTA CON AREA DE CAMA, COCINETA/COMEDOR, BAÑO COMPLETO Y TERRAZA. ÁREAS DE CIRCULACIÓN: PASILLOS, ELEVADOR, CUBO DE ESCALERA.
SUP. TOTAL (M ²)	2,690.00 M ²		U. AUTORIZADO: HABITACIONAL/PLURIFAMILIAR SUP.TOTAL DEL PREDIO: 1,109.00 M ²

NORMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:			
CON FUNDAMENTO EN EL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL DE LA REGIÓN DENOMINADA CORRIDOR TURISTICO-TULUM, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO EL 16 DE NOVIEMBRE DEL 2001.			
Cn58			
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (C.O.S)	SUPERFICIE MÍNIMA DEL TERRENO (M ²)		
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (C.U.S)	ALTURA	NIVELES:	
DENSIDAD		METROS:	

COSTO DE LICENCIA:	
DERECHOS:	
SANCIÓN:	
TOTAL:	

OBSERVACIONES:	
*SE RA RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO Y DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA, LA EJECUCIÓN DE LA OBRA, EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS EN LOS ASPECTOS ESTRUCTURALES, ASÍ COMO CONECTAR LA INSTALACIÓN SANITARIA A LA RED MUNICIPAL, EN CASO DE OMITIR LO QUE SE LE INDICA Y DE SER COMPRENDIDO LA DESCARGA AL MANTO FRESCO, SE LE CONSIDERARÁ A LA SANCIÓN CORRESPONDIENTE. *PRIMO AL INICIO DE LA OBRA, DEBERÁ PRESENTAR ANTE LA AUTORIDAD MUNICIPAL, COPIA SIMPLE DE LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA AMBIENTAL, ASÍ COMO EN LA MODALIDAD DE CONVENIO URBANO PARA LA DENSIFICACIÓN EN LAS EDIFICACIONES, EXPENDIDAS POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE. DE LO CONTRARIO SE CAUSA SANCIÓN POR INCUMPLIMIENTO SIN EFECTO LA PRESENTE LICENCIA.	

01/07/2025 30 JUN 2025 Recibido Original TIERRA Y PLAYA DEL CARIBE S.A.P.I. DE C.V. PROPIETARIO	ING. JESUS HERNANDEZ VALENCIA. PERITO RESPONSABLE DE OBRA REGISTRO: P.R.O.-TU-IN-03	DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE LICENCIADO DANIEL CASTAÑÓN CHAVEZ DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE	DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE MAYORALDO BRANDA DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE
--	--	--	---

ANTECEDENTES:

CONDICIONANTES:

- I. ESTA LICENCIA POR NINGÚN MOTIVO CONSTITUYE, NI RECONOCE, NI VALIDA LA LEGÍTIMA PROPIEDAD Y/O TENENCIA DE LA TIERRA, QUEDANDO BAJO LA MÁS ESCRITA RESPONSABILIDAD DE LA PERSONA MORAL, LA VALIDEZ DE LOS CONTRATOS CIVILES O MERCANTILES QUE SE HAYAN FIRMADO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO OBJETO DEL PRESENTE, ASÍ COMO SU CUMPLIMIENTO Y LAS CONSECUENCIAS LEGALES QUE CORRESPONDAN APLICAR A OTRAS AUTORIDADES FEDERALES, ESTATALES O MUNICIPALES ANTE LA EVENTUALIDAD DE QUE NO PUDIERA DEMOSTRARSE EN SU MOMENTO..
 - II. SIN PREJUDICIO DE LO ANTERIOR, LA AUTORIDAD MUNICIPAL SE RESERVA EL DERECHO A CANCELAR O REVOCAR EN CUALQUIER MOMENTO SI SE CONTRAVIENE O INCUMPLE CON LOS TÉRMINOS Y CONDICIONANTES ESPECIFICADOS EN LA PRESENTE LICENCIA.
 - III. 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, LA DENSIDAD DE VIVIENDA PERMITIDA Y POR NO CUMPLIR CON EL NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE ACUERDO CON EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE TULUM 2006-2030 VIGENTE.
 - IV. LA PRESENTE LICENCIA Y PLANOS AUTORIZADOS DEBERÁN ESTAR EN LA OBRA PARA SER MOSTRADOS AL INSPECTOR DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO.
 - V. ESTE DOCUMENTO NO TENDRÁ VALIDEZ COMO LICENCIA SI CARECE DE FIRMAS AUTORIZADAS, SELLOS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, TESORERÍA MUNICIPAL Y LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.
 - VI. NO SE PERMITE INVASIÓN A LA VÍA PÚBLICA, EN CASO CONTRARIO SE HARÁ ACREEDOR A LA REVOCACIÓN DE LA PRESENTE LICENCIA.
 - VII. LA PRESENTE LICENCIA SOLAMENTE A LA SUPERFICIE TOTAL DE M² DE CONSTRUCCIÓN QUE DESCRIBE EN EL APARTADO DE DATOS TÉCNICOS. CUALQUIER MODIFICACIÓN AL PROYECTO APROBADO REQUERIRÁ DE AUTORIZACIÓN Y LICENCIA RESPECTIVA, EXPEDIDA POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.
 - VIII. EL PROMOVENTE DEBERÁ CUMPLIR CON LA REGLAMENTACIÓN Y NORMAS OFICIALES MEXICANAS, PARA PREVENIR LA CONTAMINACIÓN DEL SUELO, DEPENDIENDO DEL PROCESO O ACTIVIDAD A DESARROLLAR, HACIÉNDOSE ACREEDOR A LAS SANCIONES EN CASO DE OMISIÓN Y CONTAMINACIÓN.
 - 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 O CANCELACIÓN.
- LA AUTORIDAD MUNICIPAL REALIZARÁ VISITAS DE VERIFICACIÓN Y/O INSPECCIÓN, PARA VERIFICAR QUE LA OBRA SE REALICE CONFORME A LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS AUTORIZADAS Y SE DA CUMPLIMIENTO A LAS CONDICIONANTES. EL INCUMPLIMIENTO SERÁ MOTIVO PARA INSTAURAR ALGUNA MEDIDA DE SEGURIDAD CON BASE A LA NORMATIVA URBANA VIGENTE. ASÍ COMO REVOCAR LA PRESENTE LICENCIA.