



H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL

URBANO SUSTENTABLE

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

TERMINACION DE OBRA



TIPO DE LICENCIA:	A) TERMINACIÓN PARCIAL		No. de Licencia:	0537	No de Expediente:	DGDUTUSN 23-0267	
	B) TERMINACIÓN TOTAL		Fecha de Autorización:		22	07	2025
		B			DIA	MES	AÑO

DATOS DEL PROPIETARIO	
NOMBRE:	MDC EDIFICACIÓN Y DESARROLLO S.A. DE C.V.

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

DATOS TÉCNICOS			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		CLASE DE SUELO	
LICENCIA N°:	1063	N° DE EXPEDIENTE:	DGDUTUSN 23-0267
SUPERFICIE AUTORIZADA (M²):	1,865.67	CONSTANCIA N°:	1063
SUPERFICIE POR TERMINAR (M²):	0.00	N° DE EXPEDIENTE:	DGDUTUSN 23-0267
		TIPO DE OBRA:	RESIDENCIAL/PLURIFAMILIAR
		ANTECEDENTE:	OBRA NUEVA
CLAVE DE USO DE SUELO: H3 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)			

NIVELES	M²		DESCRIPCIÓN DE LA OBRA
	COMERCIAL	HABITACIONAL	
BARDA (M)	—	30.66	BARDA PERIMETRAL.
PISCINA	—	47.24	AREA DE PISCINA.
PLANTA BAJA	57.30	358.63 + 29.24 (E.S.C)	1 DEPARTAMENTO: CUENTA CON ACCESO, SALA, COCINA, COMEDOR, RECAMARA CON BAÑO Y JACUZZI. 1 DEPARTAMENTO: CUENTA CON ACCESO, SALA, COCINA, COMEDOR, 1 RECAMARA TIPO LOCK-OFF CON COCINETA Y BAÑO, 1 RECAMARA CON BAÑO Y JACUZZI. 1 DEPARTAMENTO: CUENTA CON ACCESO, SALA, COCINA, COMEDOR, 1 RECAMARA TIPO LOCK-OFF CON COCINETA Y BAÑO, 1 RECAMARA CON BAÑO Y TERRAZA CON JACUZZI. 1 LOCAL COMERCIAL: AREA DE COMENSALES Y COCINA. 1 LOCAL COMERCIAL: AREA DE LOCAL. AREA DE COMUN: RECEPCION, DE BLANCOS, AREA DE ESTANCIA, BAÑO Y LAVANDERIA. AREA DE VESTIDOR: AREA DE VESTIDOR CON BAÑO. AREA DE CIRCULACIÓN: PASILLO, 1 CUBO DE ESCALERAS Y 1 ELEVADOR. CUENTA CON CUBOS DE ESCALERAS Y 1 ELEVADOR.
1.NIVEL	—	416.78 + 10.03 (PISCINA)	1 DEPARTAMENTO: CUENTA CON ACCESO PRINCIPAL, SALA, COCINA, TERRAZA CON JACUZZI Y 2 RECAMARAS CADA UNO CON BAÑO COMPLETO. 1 DEPARTAMENTO: CUENTA CON ACCESO, SALA, COCINA, COMEDOR, TERRAZA CON JACUZZI Y 1 RECAMARA CON BAÑO COMPLETO. 1 DEPARTAMENTO: CUENTA CON ACCESO PRINCIPAL, 1 RECAMARA TIPO LOCK-OFF CON COCINETA Y BAÑO, SALA, COCINA, COMEDOR, 1 RECAMARA CON BAÑO Y TERRAZA CON JACUZZI. 2 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO PRINCIPAL, SALA, COCINA, COMEDOR Y 1 RECAMARA CON BAÑO CON JACUZZI. 1 DEPARTAMENTO: CUENTA CON ACCESO, SALA, COCINA, COMEDOR, TERRAZA CON JACUZZI Y 1 RECAMARA CON BAÑO COMPLETO. AREA DE CIRCULACIÓN: PASILLOS, 1 CUBO DE ESCALERAS Y 1 ELEVADOR.
2.NIVEL	—	410.00 + 9.23 (PISCINA)	1 DEPARTAMENTO: CUENTA CON ACCESO PRINCIPAL, SALA, COCINA, TERRAZA CON JACUZZI Y 2 RECAMARAS CADA UNO CON BAÑO COMPLETO. 1 DEPARTAMENTO: CUENTA CON ACCESO PRINCIPAL, 1 RECAMARA TIPO LOCK-OFF CON COCINETA Y BAÑO, SALA, COCINA, COMEDOR, 1 RECAMARA CON BAÑO Y TERRAZA CON JACUZZI. 2 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO PRINCIPAL, SALA, COCINA, COMEDOR Y 1 RECAMARA CON BAÑO CON JACUZZI. 1 DEPARTAMENTO: CUENTA CON ACCESO, SALA, COCINA, COMEDOR, TERRAZA CON JACUZZI Y 1 RECAMARA CON BAÑO COMPLETO. AREA DE CIRCULACIÓN: PASILLOS, 1 CUBO DE ESCALERAS Y 1 ELEVADOR.
3.NIVEL	—	351.31 + 9.23 (PISCINA)	1 DEPARTAMENTO: CUENTA CON ACCESO PRINCIPAL, SALA, COCINA, TERRAZA CON JACUZZI Y 2 RECAMARAS CADA UNO CON BAÑO COMPLETO. 1 DEPARTAMENTO: CUENTA CON ACCESO, SALA, COCINA, COMEDOR, TERRAZA CON JACUZZI Y 1 RECAMARA CON BAÑO COMPLETO. 1 DEPARTAMENTO: CUENTA CON ACCESO PRINCIPAL, 1 RECAMARA TIPO LOCK-OFF CON COCINETA Y BAÑO, SALA, COCINA, COMEDOR, 1 RECAMARA CON BAÑO Y TERRAZA CON JACUZZI. 2 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO PRINCIPAL, SALA, COCINA, COMEDOR Y 1 RECAMARA CON BAÑO CON JACUZZI. AREA DE SERVICIOS: AREA DE CINE. AREA DE CIRCULACIÓN: PASILLOS, 1 CUBO DE ESCALERAS Y 1 ELEVADOR.
ROOF GARDEN	—	21.85 + 95.71 (PISCINA) + 49.03 (E.S.C.)	AREA DE USO COMÚN: AREA DE BAÑOS CON VESTIDOR, ELEVADOR, AREA DE BAR CON ESTRUCTURA SEMICUBIERTA PERGOLADA Y AREA DE PISCINA CON ASOLEADERO.
SUP. TOTAL (M²)	1,808.37 M²		USO AUTORIZADO: MIXTO
		SUP.TOTAL DEL PREDIO: 650.00 M²	

FECHA DE EMISIÓN:	30/06/2025	COSTO DE LICENCIA:	
OBSERVACIONES:		DERECHOS:	
*SERÁ RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO MANTENER LA FOSA SÉPTICA EN BUENAS CONDICIONES, ASÍ COMO DARLE EL MANTENIMIENTO DEBIDO PARA NO CONTAMINAR EL MANTO FREÁTICO.		SANCIÓN:	
23 JUL. 2025		TOTAL:	

MDC EDIFICACIÓN Y DESARROLLO S.A. DE C.V. PROPIETARIO	ING. JESUS HERNANDEZ VALENCIA PERITO RESPONSABLE DE OBRA REGISTRO: P.R.O.-TU-IN-03	ING. RAMIRO DANIEL GASTANON CHAVEZ DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO	DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE TERRITORIO DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE
--	--	---	---

S.K.V.G.

* VERIFICACIONES EN LA PARTE POSTERIOR DE LA HOJA:

FOLIO: 0537

ANTECEDENTES:

PRESENTA COMO ANTECEDENTE LA:

LICENCIA DE OBRA NUEVA CON N° DE LIC: 1063 Y N° DE EXP: DGDUSN 23-0267, CON SUPERFICIE DE (1,865.67 M²), EMITIDA CON FECHA DE 04/10/2023, DIRECCIÓN 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 EXCEDER 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 POBLACIÓN DE TULUM 2006-2030 VIGENTE.
- II. LA PRESENTE LICENCIA, BITÁCORA 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 HARA 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 MODIFICACIÓN AL PROYECTO APROBADO REQUERIRA DE AUTORIZACION Y LICENCIA RESPECTIVA, EXPEDIDA POR LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.
- VI. ESTA LICENCIA NO PREJUZGA SOBRE LA CALIDAD DEL PROMOVENTE, SU PERSONALIDAD A LA LEGITIMIDAD SOBRE EL TITULO O DERECHO QUE OSTENTA 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, 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.