



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:	0562	No de Expediente:	MT/DGDTUS/DDUN/0307/2025
		Fecha de Autorización:	01	09	2025
			DIA	MES	AÑO

VIGENCIA DE:	01 DE SEPTIEMBRE DE 2025	A	01 DE SEPTIEMBRE DE 2026
--------------	--------------------------	---	--------------------------

DATOS DEL PROPIETARIO	
NOMBRE:	EL CASTILLO TULUM S.A. DE C.V.

UBICACIÓN DEL PREDIO				
REGIÓN:	MZA:	LOTE:	LOCALIDAD:	MUNICIPIO:
			TULUM	TULUM, Q. ROO
DOMICILIO:			CLAVE CASTAstral:	

DATOS TÉCNICOS			
NIVELES	M2		DESCRIPCIÓN DE LA OBRA
	COMERCIAL	HABITACIONAL	
BARDA (ML)		24.81	BARDA PERIMETRAL.
PISCINA:		75.50	AREA DE PISCINA.
PLANTA BAJA	136.32	1,535.80	1 LOCAL COMERCIAL CON: AREA DE COMENSALES, AREA DE BAR, 2 MEDIOS BAÑOS, COCINA Y TERRAZA 7 ESTUDIOS CADA UNO CON: ACCESO, AREA DE LAVADO, BAÑO, COCINETA-COMEDOR, AREA DE ESTAR, AREA DE CAMA Y TERRAZA CON AREA DE JACUZZI. 4 DEPARTAMENTOS CADA UNO CON: ACCESO, BAÑO, AREA DE LAVADO, COCINA, COMEDOR, SALA, 2 RECAMARAS CON BAÑO CADA UNA Y TERRAZA CON AREA DE JACUZZI. 4 DEPARTAMENTOS CADA UNO CON: ACCESO, BAÑO, AREA DE LAVADO, COCINA, COMEDOR, SALA, 1 RECAMARA CON BAÑO Y TERRAZA CON AREA DE JACUZZI. 1 DEPARTAMENTO CON: ACCESO, COCINA, COMEDOR, SALA, AREA DE LAVADO, 1 RECAMARA, BAÑO, 1 RECAMARA CON BAÑO Y TERRAZA CON AREA DE JACUZZI. AREA COMUN: PASILLOS, 2 AREAS DE CUBO DE ESCALERAS Y 4 AREAS DE ESCALERAS. AREA DE SERVICIOS: CUARTO DE LAVANDERIA, AREA DE MAQUINAS Y CUARTO DE LAVANDERIA. CUENTA CON 22 CAJONES DE ESALONAMIENTO.
1.NIVEL		1,522.70	8 ESTUDIOS CADA UNO CON: ACCESO, AREA DE LAVADO, BAÑO, COCINETA-COMEDOR, AREA DE ESTAR Y AREA DE CAMA. 4 DEPARTAMENTOS CADA UNO CON: ACCESO, BAÑO, AREA DE LAVADO, COCINA, COMEDOR, SALA Y 2 RECAMARAS CON BAÑO CADA UNA. 4 DEPARTAMENTOS CADA UNO CON: ACCESO, BAÑO, AREA DE LAVADO, COCINA, COMEDOR, SALA Y 1 RECAMARA CON BAÑO. 1 DEPARTAMENTO CON: ACCESO, COCINA, COMEDOR, SALA, AREA DE LAVAD, BAÑO Y 1 RECAMARA. 1 DEPARTAMENTO CON: ACCESO, COCINA, COMEDOR, SALA, AREA DE LAVADO Y 2 RECAMARAS CON BAÑO CADA UNA. AREA COMUN: PASILLOS, 2 AREAS DE CUBO DE ESCALERAS Y 4 AREAS DE ESCALERAS. AREA DE SERVICIOS: CUARTO DE LAVANDERIA.
2.NIVEL		1,522.70	8 ESTUDIOS CADA UNO CON: ACCESO, AREA DE LAVADO, BAÑO, COCINETA-COMEDOR, AREA DE ESTAR Y AREA DE CAMA. 4 DEPARTAMENTOS CADA UNO CON: ACCESO, AREA DE ESCALERAS, AREA DE LAVADO, COCINA, COMEDOR, SALA Y 2 RECAMARAS CON BAÑO CADA UNA. 4 DEPARTAMENTOS CADA UNO CON: ACCESO, AREA DE ESCALERAS, AREA DE LAVADO, COCINA, COMEDOR, SALA Y 1 RECAMARA CON BAÑO. 4 DEPARTAMENTOS CADA UNO CON: ACCESO, COCINA, COMEDOR, SALA, AREA DE LAVADO, 1 RECAMARA, BAÑO Y 1 RECAMARA CON BAÑO. AREA COMUN: PASILLOS, 2 AREAS DE CUBO DE ESCALERAS Y 4 AREAS DE ESCALERAS. AREA DE SERVICIOS: CUARTO DE LAVANDERIA.
3.NIVEL		35.67 (E.S.C.) + 173.89 (PISCINA)	8 AREAS DE ROOF GARDEN PERTENECIENTES A CADA UNO DE LOS 8 DEPARTAMENTOS DEL 2. NIVEL CON: CUBO DE ESCALERAS, COCINETA, COMEDOR, AREA DE ESTAR, AREA PERGOLADA Y AREA DE PISCINA. 7 AREAS DE ROOF GARDEN CADA UNO CON: AREA PERGOLADA, COCINETA-COMEDOR Y AREA DE PISCINA. 2 AREAS DE ROOF GARDEN CADA UNO DE LOS 8 DEPARTAMENTOS DEL 2. NIVEL CON: CUBO DE ESCALERAS, COCINETA, COMEDOR, AREA DE ESTAR, AREA PERGOLADA Y AREA DE PISCINA. AREA COMUN: PASILLOS Y 4 AREAS DE ESCALERAS.
SUP. TOTAL (M²)	5,279.21 M²		USO AUTORIZADO: MIXTO SUP. TOTAL DEL PREDIO: 2,500.00 M²

NORMATIVIDAD			
CON FUNDAMENTO EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE TULUM 2006-2030, PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, EL 9 DE ABRIL DEL 2008.			
TH2 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)			
COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO (C.O.S)	0.25	SUPERFICIE MINIMA DEL TERRENO (M²)	5,000.00
COEFICIENTE DE UTILIZACION DE SUELO (C.U.S)	0.50	ALTURA	NIVELES: 2.00
DENSIDAD	2.5 VIV/HA		METROS: 9.00

COSTO DE LICENCIA:	
DERECHOS:	
SANCION:	
TOTAL:	

OBSERVACIONES:
SE RA 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 OBTENER LO QUE SE LE INDICA Y DE SER SORPRENDIDO LA DESCARGA AL MANTO FREATICO, SE HARÁ ACREDITAR A LA SANCION CORRESPONDIENTE.

18 AGO. 2025	PROPIETARIO	PERITO RESPONSABLE DE OBRA	DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE
EL CASTILLO TULUM S.A. DE C.V.	ARO RIVERA PIMENTEL	REGISTRO: P.R.O.-TU-AR-04	DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE

M.C.A.T.

2024-2027

VER CONDICIONANTES EN LA PARTE POSTERIOR DE LA HOJA:

FOLIO: 0562

CONDICIONANTES:

- I. SE RESTRINGE CUALQUIER TIPO DE AMPLIACIÓN EN GENERAL POR EXCEDERSE EN LA ALTURA, LOS NIVELES, EL COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO, EL COEFICIENTE DE USO DE SUELO Y A LA DENSIDAD PERMITIDA, DE ACUERDO AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE TULUM 2006-2030, Y POR NO CUMPLIR CON EL NUMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, DE ACUERDO AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION, VIGENTES.
- 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 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 NINGUN TIPO DE 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, DEBERA CONSTATAR 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 Ó PRÓRROGA.
- XI. LA PRESENTE LICENCIA QUEDA CONDICIONADA PARA PRESENTAR ANTE LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE, COPIA DE LA AUTORIZACION DE MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL (MIA), EXPEDIDA POR LA AUTORIDAD COMPETENTE, ASIGNANDO UN PLAZO DE 6 MESES. EL INCUMPLIMIENTO DE LA CONDICIONANTE SEÑALADA DENTRO DEL TERMINO ESTABLECIDO, SERA MOTIVO PARA REVOCAR LA PRESENTE LICENCIA.

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