



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:	0653	No de Expediente:	MT/DGBTUS/DDUN/0364/2025
Fecha de Autorización:	05	09	2025
	DIA	MES	AÑO

VIGENCIA DE:	05 DE SEPTIEMBRE DEL 2025	A	05 DE SEPTIEMBRE DEL 2026
--------------	---------------------------	---	---------------------------

DATOS DEL PROPIETARIO:	
NOMBRE:	INMOBILIARIA STELLER S. DE R.L. DE C.V.

UBICACIÓN DEL PREDIO:			
REGION:	MANZANA:	LOTE:	LOCALIDAD:
			TULUM
DOMICILIO:			MUNICIPIO:
			TULUM, Q. ROO
			CLASIFICACION CATASTRAL:

DATOS TÉCNICOS:			
NIVELES	M ²		DESCRIPCION DE LA OBRA
	COMERCIAL	HABITACIONAL	
BARDA (M)	----	----	
PISCINA	----	----	
PLANTA BAJA	5,973.44	----	20 LOCALES COMERCIALES: CUENTA CON ACCESO Y AREA DE LOCAL. 1 LOCAL COMERCIAL (SUPERMERCADO): CUENTA CON ACCESO Y AREA DE LOCAL. AREA DE SERVICIOS: CUARTOS ELÉCTRICOS, CUARTOS HIDRÁULICOS, BODEGA Y AREA DE ESCALERA 1 LOCAL COMERCIAL (BODEGA AUERRERA): CUENTA CON ACCESO Y AREA DE LOCAL. CUENTA CON 20 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.
1.NIVEL	41.43	----	AREA DE SERVICIOS: AREA ADMINISTRATIVA.
2.NIVEL	----	----	
3.NIVEL	----	----	
SUP. TOTAL (M ²)	6,014.87 M ²		SO AUTORIZADO: COMERCIAL
			SUP.TOTAL DEL PREDIO: 16,097.86 M ²

NORMATIVIDAD:			
CON FUNDAMENTO EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE TULUM 2006-2030, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, DEL 10 DE ABRIL DEL 2008.			
H4 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)			
CORFICIENTE DE OCUPACION SUELO (C.O.S)	0.2	SUPERFICIE MINIMA DEL TERRENO (M ²)	110.00
CORFICIENTE DE UTILIZACION DE SUELO (C.U.S)	1.70	ALTURA	NIVELES: 3
DENSIDAD	60 VIV/HA	METROS:	12.00

COSTO DE LICENCIA:	
DERECHOS:	
SANCION	
TOTAL:	

OBSERVACIONES:	
*SERÁ RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO Y DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA, LA EJECUCION DE LA OBRA, EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS EN LOS ASPECTOS ESTRUCTURALES; ASÍ MISMO CONECTAR LA INSTALACIÓN SANITARIA A LA RED MUNICIPAL, EN CASO DE OMITIR LO QUE SE LE INDICA Y NO SER SUPLENIDO LA DESCARGA AL MANTO FREÁTICO, SE HARÁ ACREDITAR LA SANCION CORRESPONDIENTE.	

H. AYUNTAMIENTO DE TULUM		DIRECCION DE DESARROLLO URBANO		DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE	
09 SEP. 2025		2024-2027		H. AYUNTAMIENTO DE TULUM	
INMOBILIARIA STELLER S. DE R.L. DE C.V.		LIC. RAMIRO DANIEL CASTAÑON CHAVEZ		MIRANDA MIRANDA	
PROPIETARIO		DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO		DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE	
ARQ. DENNIS AZAÏN JIMENEZ SANTOS		REGISTRO: P.R.O.-TU-AR-07			

ANTECEDENTES:

CONDICIONANTES:

- I. LA PRESENTE LICENCIA Y PLANOS AUTORIZADOS DEBERÁN ESTAR EN LA OBRA PARA SER MOSTRADOS AL INSPECTOR DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO.
- II. 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.
- III. NO SE PERMITE INVASIÓN A LA VÍA PÚBLICA, EN CASO CONTRARIO SE HARÁ ACREEDOR A LA REVOCACIÓN DE LA PRESENTE LICENCIA.
- IV. LA PRESENTE LICENCIA SOLO AVALA 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.
- V. ESTA LICENCIA NO PREJUZGA 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.
- VI. LA EXPEDICIÓN DE LA PRESENTE LICENCIA NO CONSTITUYE NINGÚN DERECHO DE PROPIEDAD.
- VII. EL PROMOVENTE DEBERÁ CUMPLIR CON LA REGULAMENTACIÓN 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.
- VIII. 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.
- IX. AL TÉRMINO DE LA VIGENCIA DE ESTA LICENCIA, DEBERÁ TRAMITAR TERMINACIÓN DE OBRA O PRÓRROGA.

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