



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



TIPO DE LICENCIA:	PRORROGA	No. de Licencia:	0338	No de Expediente:	DGDTUSN 22-0607
		Fecha de Autorización:	02	05	2025
			DIA	MES	AÑO

VIGENCIA DE:	02 DE MAYO DE 2025	A	02 DE MAYO DE 2026
--------------	--------------------	---	--------------------

DATOS DEL PROPIETARIO	
NOMBRE:	INMOBILIARIA AXKABA S.A. DE C.V. (DESARROLLADORA PIMPOLLIN S.A. DE C.V.)

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

DATOS TÉCNICOS				
NIVELES	M ²		DESCRIPCIÓN DE LA OBRA	
	COMERCIAL	HABITACIONAL		
SOTANO	136.87	---	AREA DE SERVICIOS: 2 CUARTOS DE MAQUINAS, CALDERAS Y AREA DE CISTERNA.	
P.BAJA	299.82	---	AREA DE SERVICIOS: ACCESO, PASILLOS, PASILLOS, CUBO DE ESCALERA, AREA DE ESTAR, AREA DE ELEVADOR, Y AREA DE BAÑOS.	
1.NIVEL	326.79 + 18.03 (E.S.C) + 8.69 (PISCINA)	---	1 CUARTO: CUENTA CON ACCESO, BAÑO COMPLETO Y AREA DE CAMA. 2 CUARTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, BAÑO COMPLETO, AREA DE CAMA Y TERRAZA. AREA DE SERVICIOS: 1 BODEGA Y CUARTO DE HIELOS. AREA DE CIRCULACIÓN: 1 CUBO DE ESCALERA Y PASILLOS.	
2.NIVEL	459.89 + 43.99 (E.S.C) + 5.12 (PISCINA)	---	3 CUARTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, BAÑO COMPLETO Y AREA DE CAMA. 4 CUARTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, BAÑO COMPLETO, AREA DE CAMA Y TERRAZA. AREA DE SERVICIOS: 1 BODEGA Y CUARTO DE HIELOS. AREA DE CIRCULACIÓN: 1 CUBO DE ESCALERA Y PASILLOS.	
3.NIVEL	447.65 + 18.20 (E.S.C)	---	4 CUARTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, BAÑO COMPLETO Y AREA DE CAMA. 5 CUARTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, BAÑO COMPLETO, AREA DE CAMA Y TERRAZA. AREA DE SERVICIOS: 1 BODEGA Y CUARTO DE HIELOS. AREA DE CIRCULACIÓN: 1 CUBO DE ESCALERA Y PASILLOS.	
SUP. TOTAL (M ²)	1,765.05 M ²		USO AUTORIZADO: COMERCIAL	SUP.TOTAL DEL PREDIO: 1,516.12 M ²

NORMATIVIDAD			
CON FUNDAMENTO EN EL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLOGICO TERRITORIAL DE LA REGION DENOMINADA CORREDOR CANCUN-TULUM PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, DEL 6 DE NOVIEMBRE DEL 2001.			
FF (FLORA Y FAUNA)			
CORFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (C.O.S):	LA VIVIENDA	SUPERFICIE MÍNIMA DEL TERRENO (M ²):	EXISTENTE
CORFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO (C.U.S):	LA VIVIENDA	ALTURA	NIVELES: 2.00
DENSIDAD:	4 VIV/Ha	METROS:	9.00

COSTO DE LICENCIA	
DERECHOS:	
SANCIÓN:	
TOTAL:	

OBSERVACIONES	
*SERA RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO Y DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA, LA EJECUCIÓN 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 NO HABERLO QUE SE LE INDICA Y DE SER SORPRENDIDO LA DESCARGA AL MANTO FREÁTICO, SE HARÁ ACREDEDOR A LA SANCIÓN CORRESPONDIENTE.	

2 MAYO 2025	INMOBILIARIA AXKABA S.A. DE C.V. (DESARROLLADORA PIMPOLLIN S.A. DE C.V.) PROPIETARIO	ARQ. DENNIS ALAIN JIMENEZ SANTOS PERITO RESPONSABLE DE OBRA REGISTRO: P.R.O.-TULUM	LIC. RAMIRO DANIEL CASTAÑON CHAVEZ DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO	DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE ING. LORENZO BERNABE MIRANDA MIRANDA DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE
-------------	--	--	--	---

ANTECEDENTES:

PRESENTA COMO ANTECEDENTE LA: **LICENCIA DE REGULARIZACION CON N° DE LIC: 1193 Y N° DE EXP: DGDUTSN 22-0607**, CON **SUPERFICIE DE (951.73 M2)**, **EMITIDA CON FECHA DE 26/10/2022**, EXPEDIDA POR LA DIRECCIÓN 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: 0325 Y N° DE EXP: DGDUTSN 22-0607**, CON **SUPERFICIE DE (1,765.05 M2)**, **EMITIDA CON FECHA DE 12/04/2024**, EXPEDIDA POR LA 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 EXCEDERSE EN EL COEFICIENTE DE OCUPACION 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 POBLACION DE TULUM 2006-2030 VIGENTE.
- II. LA PRESENTE LICENCIA, DEBERÁ CONTAR CON BITÁCORA DE OBRA 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 LAS FIRMAS AUTORIZADAS, SELLOS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, TESORERÍA MUNICIPAL Y DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.
- IV. NO SE PERMITE INVASIÓN A LA VÍA PÚBLICA, EN CASO CONTRARIO SE HARÁ ACREEDOR A LA REVOCACIÓN DE LA PRESENTE LICENCIA.
- V. LA PRESENTE LICENCIA SOLO AVALA LA SUPERFICIE TOTAL DE M² DE CONSTRUCCIÓN QUE DESCRIBE EN EL APARTADO DE DATOS TÉCNICOS. CUALQUIER MODIFICACIÓN AL PROYECTO, POR LO QUE QUERIRÁ DE AUTORIZACIÓN Y LICENCIA RESPECTIVA EXPEDIDA POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.
- VI. ESTA LICENCIA NO PREJUZGA SOBRE LA CALIDAD DEL PROMOVIENTE, 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 EXPEDICIÓN DE LA PRESENTE LICENCIA NO CONSTITUYE NINGÚN DERECHO DE PROPIEDAD.
- VIII. EL PROMOVENTE DEBERÁ CUMPLIR CON LA REGLEMENTACIÓN Y NORMAS OFICIALES MEXICANAS, PARA PREVENIR LA CONTAMINACIÓN DEL SUELO DEPENDIENDO DEL USO 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 ÓRDENES DE GOBIERNOS CON BASE EN SUS COMPETENCIAS, FACULTADES EN MATERIA URBANA Y AMBIENTAL.
- X. AL TÉRMINO DE LA VIGENCIA DE ESTA LICENCIA, DEBERÁ TRAMITAR PRÓRROGA O TERMINACIÓN DE OBRA.

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

- I. LAS ACTIVIDADES RECREATIVAS DEBERÁN CONTAR CON UN REGLAMENTO QUE MINIMICE IMPACTOS AMBIENTALES HACIA FLORA, FAUNA Y FORMACIONES GEOLOGICAS.
- II. LAS ACTIVIDADES TURISTICAS Y/O RECREATIVAS ESTARÁN SUJETAS A ESTUDIOS GEOLOGICOS ESPECIALES QUE DETERMINEN LAS ÁREAS Y HORARIOS DE ACTIVIDADES, ASÍ COMO LA CAPACIDAD DE CARGA DE CONFORMIDAD CON LA LEGISLACIÓN VIGENTE EN LA MATERIA.
- III. EN EL DESARROLLO DE LOS PROYECTOS TURISTICOS, SE DEBERÁN MANTENER LOS ECOSISTEMAS EXCEPCIONALES TALES COMO FORMACIONES ARRECIFALES SELVAS SUBPERENIFOLIAS, MANGLALES, CENOTES Y CALETAS, ENTRE OTROS; ASÍ COMO LAS POBLACIONES DE FLORA Y FAUNA INCLUIDOS EN LA NOM-059.
- IV. POR LAS ACTIVIDADES Y DESARROLLOS TURISTICOS, CON EL CUIDADO CONSERVACION Y MANTENIMIENTO DE LA VEGETACION DEL AREA SE DESMONTADA ES OBLIGACION DE LOS DUEÑOS DEL DESARROLLO O RESPONSABLE DE LAS ACTIVIDADES MENCIONADAS, Y DEL AYUNTAMIENTO PROTEGER DICHA OBLIGACION, SE APLICARÁ LAS SANCIONES CORRESPONDIENTES CONFORME A LA NOMINATIVA APLICABLE VIGENTE.