



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:	0828	No de Expediente:	DGDTUSN 23-0124
	B) TERMINACIÓN TOTAL	Fecha de Autorización:	19	11	2025
	B		DIA	MES	AÑO

DATOS DEL PROPIETARIO					
NOMBRE:	TUPILES MAYAS S. DE R.L. DE C.V.				
UBICACIÓN DEL PREDIO					
REGION:	MANZANA:	LOTE:	LOCALIDAD:	MUNICIPIO:	
			TULUM	TULUM, Q. ROO	
DOMICILIO:				CLAVE CATASTRAL:	

DATOS TÉCNICOS					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN			USO DE SUELO		
LICENCIA N°:	0249	N° DE EXPEDIENTE:	DGDTUSN 23-0124	CONSTANCIA N°:	02
SUPERFICIE AUTORIZADA (M²):	1,490.03		TIPO DE OBRA:	MIXTO	
SUPERFICIE POR TERMINAR (M²):	0.00		ANTECEDENTE:	OBRA NUEVA	
CLAVE DE USO DE SUELO: H2 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)					

NIVELES	M²		DESCRIPCIÓN DE LA OBRA
	COMERCIAL	HABITACIONAL	
BARDA (M)		128.15	BARDA PERIMETRAL.
PISCINA		46.18	AREA DE ALBERCA.
PLANTA BAJA	82.20	379.26+ 21.02(E.S.C.)+ 12.94(ENDEBLE)	3 LOCALES COMERCIALES CON AREA DE MESAS AL INTERIOR. 3 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON LOS SIGUIENTES ESPACIOS: ACCESO, SALA DE ESTAR, COCINA-DESAYUNADOR, 1 BAÑO COMPLETO, 1 RECAMARA Y TERRAZA. 1 DEPARTAMENTO: CUENTA CON LOS SIGUIENTES ESPACIOS: ACCESO, SALA, COMEDOR, COCINA, 1 RECAMARA CON CLOSET Y 1 BAÑO COMPLETO, 1 RECAMARA CON COCINETA, SOFA-CAMA, 1 BAÑO COMPLETO. 1 ESTUDIO: CUENTA CON LOS SIGUIENTES ESPACIOS: ACCESO, BAÑO COMPLETO, COMEDOR, SOFA-CAMA, COCINETA Y TERRAZA CON PISCINA. CIRCULACION: 2 ESCALERAS GENERALES AREA SOCIAL: COMEDOR EXTERIOR, 1/2 BAÑO, 2 REOADERAS, LAVANDERIA, AREA DE MEDITACION CON ESTRUCTURA PERGOLADA. SERVICIO CUARTO DE MAQUINAS. CUBIERTA DE CUBIERTA DE CUBIERTA. 1 DEPARTAMENTO CUENTA CON: ACCESO, SALA DE ESTAR, COMEDOR, COCINA, 1 RECAMARA CON BAÑO COMPLETO, CLOSET Y TERRAZA Y RECAMARA CON COCINETA, SOFA-CAMA, 1 BAÑO COMPLETO Y TERRAZA. 1 ESTUDIO: CUENTA CON LOS SIGUIENTES ESPACIOS: ACCESO, BAÑO COMPLETO, COMEDOR, SOFA-CAMA, COCINETA Y TERRAZA CON PISCINA. 1 ESTUDIO: CUENTA CON LOS SIGUIENTES ESPACIOS: ACCESO, BAÑO COMPLETO, COMEDOR, SOFA-CAMA, COCINETA Y TERRAZA. 3 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON LOS SIGUIENTES ESPACIOS: ACCESO, SALA DE ESTAR, COCINA-DESAYUNADOR, 1 BAÑO COMPLETO, 1 RECAMARA Y TERRAZA. CIRCULACION: 2 ESCALERAS GENERALES. 1 DEPARTAMENTO CADA UNO CUENTA CON: ACCESO, SALA DE ESTAR, COMEDOR, COCINA, 1 RECAMARA CON BAÑO COMPLETO, CLOSET Y TERRAZA CON PISCINA Y 1 RECAMARA CON COCINETA, SOFA-CAMA, 1 BAÑO COMPLETO Y TERRAZA. 2 ESTUDIOS: CUENTA CON LOS SIGUIENTES ESPACIOS: ACCESO, BAÑO COMPLETO, COMEDOR, SOFA-CAMA, COCINETA Y TERRAZA CON PISCINA. 1 DEPARTAMENTOS CADA UNO CUENTA CON: ACCESO, COCINA, SALA DE ESTAR, 1 RECAMARA CON BAÑO COMPLETO Y TERRAZA CON PISCINA. AREA SOCIAL: SALA DE ESTAR. CIRCULACION: 2 ESCALERAS GENERALES. 1 DEPARTAMENTO CUENTA CON: COCINA-DESAYUNADOR, SALA, 1 BAÑO COMPLETO, 1 RECAMARA CON CLOSET Y TERRAZA CON PISCINA. 1 DEPARTAMENTO CUENTA CON: ACCESO, SALA DE ESTAR, COMEDOR, COCINA, 1 RECAMARA CON BAÑO COMPLETO, CLOSET Y TERRAZA CON PISCINA Y 1 RECAMARA CON COCINETA, SOFA-CAMA, 1 BAÑO COMPLETO Y TERRAZA. AREA SOCIAL: AREA DE MESAS, 1/2 BAÑO, AREA DE CAMASTROS. CIRCULACION: 2 ESCALERAS GENERALES.
1.NIVEL		411.63+ 5.22(PISCINA)	
2.NIVEL		346.35+ 18.60(PISCINA)	
3.NIVEL		146.04 5.22(PISCINA)+ 12.94(E.S.C.)	
SUP. TOTAL (M²)	1,490.03 M²		USO AUTORIZADO: MIXTO
			SUP.TOTAL DEL PREDIO: 1,101.3266 M²

FECHA DE INSPECCIÓN: 25 NOV. 2025	COSTO DE LICENCIA:
OBSERVACIONES:	DERECHOS:
SE RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO MANTENER LA FOSA SEPTICA EN BUENAS CONDICIONES, ASÍ COMO DARLE EL MANTENIMIENTO DEBIDO PARA NO CONTAMINAR EL MANTENIMIENTO.	SANCIÓN
25 NOV. 2025	TOTAL:

TUPILES MAYAS S. DE R.L. DE C.V. PROPIETARIO	ARO. VERONICA HUERVO MOO PERITO RESPONSABLE DE OBRA REGISTRO P.R.O.-TU-AR-14	LIC. RAMIRO DANIEL CASTAÑON CHAVEZ DIRECCION DE DESARROLLO URBANO	DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE LIC. LORENZO BURNETT MIRANDA MIRANDA S. ROO DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE
---	--	--	--

S.K.V.G.

2026-2027

FOLIO: 0828

ANTECEDENTES:

PRESENTA COMO ANTECEDENTE LA:

LICENCIA DE OBRA NUEVA CON N° DE LIC: 0249 Y N° DE EXP: DGDTUSN 23-0124, CON SUPERFICIE DE (1,490.03 M²), EMITIDA CON FECHA DE 16/03/2023, 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 EXCELEN EN EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO, COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO, A LA DE SUAL 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 Y PLANOS AUTORIZADOS DEBERÁN ESTAR EN LA OBRA PARA SER MOSTRADOS AL INSPECTOR DE LA DIRECCIÓN DE FISCALIZACIÓN.
- 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.