



H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL

URBANO SUSTENTABLE

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN



TIPO DE LICENCIA:	MODIFICACION CON CAMBIO ESTRUCTURAL	No. de Licencia: 0594	No de Expediente: DGDTUSN 22-0020
		Fecha de Autorización: 14	08 2025
			DÍA MES AÑO

VIGENCIA DE:	14 DE AGOSTO DEL 2025	A	14 DE AGOSTO DEL 2025
--------------	------------------------------	----------	------------------------------

DATOS DEL PROPIETARIO:	
NOMBRE:	PROYECTOS SANTA DOLORES S.A. DE C.V.

UBICACIÓN DEL PREDIO:			
REGIÓN:	MANZANA:	LOTE:	LOCALIDAD:
			TULUM
DOMICILIO:			CLAVE CATASTRAL:

DATOS TÉCNICOS:			
NIVELES	COMERCIAL	HABITACIONAL	DESCRIPCION DE LA OBRA
PISCINA			
PLANTA BAJA			
1. NIVEL		190.00	2 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, SALA, COCINA, COMEDOR, BAÑO, ÁREA DE LAVADO Y 1 RECÁMARA CON TERRAZA. 1 DEPARTAMENTO: CUENTA CON ACCESO, BAÑO, ÁREA DE LAVADO, SALA, COCINA, COMEDOR, TERRAZA Y 1 RECÁMARA CON VESTIDOR. ÁREAS DE CIRCULACIÓN: PASILLO.
2. NIVEL		190.00	2 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, SALA, COCINA, COMEDOR, BAÑO, ÁREA DE LAVADO Y 1 RECÁMARA CON TERRAZA. 1 DEPARTAMENTO: CUENTA CON ACCESO, BAÑO, ÁREA DE LAVADO, SALA, COCINA, COMEDOR, TERRAZA Y 1 RECÁMARA CON VESTIDOR. ÁREAS DE CIRCULACIÓN: PASILLO.
3. NIVEL		190.00	2 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, SALA, COCINA, COMEDOR, BAÑO, ÁREA DE LAVADO Y 1 RECÁMARA CON TERRAZA. 1 DEPARTAMENTO: CUENTA CON ACCESO, BAÑO, ÁREA DE LAVADO, SALA, COCINA, COMEDOR, TERRAZA Y 1 RECÁMARA CON VESTIDOR. ÁREAS DE CIRCULACIÓN: PASILLO.
4. NIVEL		190.00	2 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, SALA, COCINA, COMEDOR, BAÑO, ÁREA DE LAVADO Y 1 RECÁMARA CON TERRAZA. 1 DEPARTAMENTO: CUENTA CON ACCESO, BAÑO, ÁREA DE LAVADO, SALA, COCINA, COMEDOR, TERRAZA Y 1 RECÁMARA CON VESTIDOR. ÁREAS DE CIRCULACIÓN: PASILLO.
SUP. TOTAL (M²)	760.00 M²		USO AUTORIZADO: MIXTO
			SUP. TOTAL DEL PREDIO: 6,987.32 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.			
H3* (CONFINAMIENTO FAMILIAR)			
COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO (C.O.S.)	1.70	SUPERFICIE MINIMA DEL TERRENO (M²)	180.00
COEFICIENTE DE UTILIZACION DE SUELO (C.U.S.)	1.70	NIVELES:	3.00
DENSIDAD	37 VIV/HEC	ALTURA	12.00
		METROS:	

COSTO DE LICENCIA:	
DERECHOS:	
SANCION:	
TOTAL:	

OBSERVACIONES:	
*SERÁ RESPONSABLE 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 OMITIR LO QUE SE LE INDICA Y DEBER SORPRENDIDO LA DESCARGA AL MANTO FREÁTICO, SE HARÁ ACREEDOR A LA SANCION CORRESPONDIENTE. *LA PRESENTE LICENCIA QUEDA CONDICIONADA EN UN TERMINO DE 6 MESES PARA PRESENTAR ANTE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE COPIA DE LA AUTORIZACIÓN DE MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL EXPEDIDAS POR LA AUTORIDAD COMPETENTE. EL INCUMPLIMIENTO SERÁ MOTIVO PARA QUE LA PRESENTE LICENCIA QUEDE SIN EFECTO.	

15 SEP, 2025 PROYECTOS SANTA DOLORES S.A. DE C.V. PROPIETARIO	ARO. DENNIS ALAIN JIMENEZ SANTOS PERITO RESPONSABLE DE OBRA REGISTRO: P.R.O.-TU-AR-005	LIC. RAMIRO DANIEL CASTAÑON CHAVEZ DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO	DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE H. AYUNTAMIENTO DE TULUM Q. ROO ING. LORENZO BERNABE MIRANDA MIRANDA DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE
---	--	---	--

C.E.V.M.

2024-2027

FOLIO 0594

ANTECEDENTES:

PRESENTA COMO ANTECEDENTE LA:

LICENCIA DE OBRA NUEVA CON N° DE LIC: 0710 Y N° DE EXP: DGDUTSN 22-0020, CON SUPERFICIE DE (14,802.82 M²), EMITIDA CON FECHA DE 29/06/2022, 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 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 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 LA DE CONSTRUCCION QUE DESCRIBE EN EL APARTADO DE DATOS TECNICOS. CUALQUIER MODIFICACION 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 CAPACIDAD DEL PROMOVENTE, SU PERSONALIDAD A LA LEGITIMIDAD SOBRE EL TITULO O DERECHO QUE OBTIENE 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, HACIENDOS 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.
- X. AL TÉRMINO DE LA VIGENCIA DE ESTA LICENCIA, DEBERÁ TRAMITAR TERMINACIÓN DE OBRA Ó PRÓRROGA.

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