



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:	0595	No de Expediente:	DGDTUSN 23-0134
	B) TERMINACIÓN TOTAL	Fecha de Autorización:		14 DIA	08 MES
	B				2025 AÑO

DATOS DEL PROPIETARIO	
NOMBRE:	TZALAM RIVIERA MAYA S.A. DE C.V.

UBICACIÓN DEL PREDIO			
REGION:	MANZANA:	LOTE:	LOCALIDAD:
			TULUM
DOMICILIO:			MUNICIPIO:
			TULUM O ROO
			CLAVE CATASTRAL:

DATOS TÉCNICOS			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		USO DE SUELO	
LICENCIA N°:	0261	N° DE EXPEDIENTE:	DGDTUSN 23-0134
SUPERFICIE AUTORIZADA (M²):	9,775.39	CONSTANCIA N°:	0261
SUPERFICIE POR TERMINAR (M²):	0.00	TIPO DE OBRA:	MIXTO
		ANTECEDENTE:	OBRA NUEVA
CLAVE DE USO DE SUELO: TH-2 (TURÍSTICO HOTELERO)			

NIVELES	M²		DESCRIPCIÓN DE LA OBRA
	COMERCIAL	HABITACIONAL	
BARDA (M)		77.09	BARDA PERIMETRAL.
ALBERCA		179.53	AREA DE ALBERCA DE USO COMUN Y PISCINAS PERTENECIENTES A DEPARTAMENTOS DESCRITOS EN PLANTA BAJA.
PLANTA BAJA	371.00	1,336.28	AREAS COMUNES: LOBBY/ACCESO, JARDIN COMUNITARIO Y 1 SANITARIO, CIRCULACION: 2 ESCALERAS GENERALES 2 ELEVADORES. 1 LOCALES COMERCIALES CADA UNO CUENTA CON: ACCESO, AREA COMERCIAL Y 1/2 BAÑO. 1 LOCAL COMERCIAL CUENTA CON: ACCESO, AREA COMERCIAL Y 2 SANITARIOS. 14 DEPARTAMENTOS CADA UNO CUENTA CON: ACCESO, COCINA-DESAYUNADOR, COMEDOR, SALA DE ESTAR CON SALIDA A PATIO TRASERO CON PISCINA, 1 BAÑO COMPLETO, 1 RECAMARA Y 1 RECAMARA CON 1 BAÑO COMPLETO. 1 DEPARTAMENTO CUENTA CON: ACCESO, COCINA-DESAYUNADOR, COMEDOR, SALA DE ESTAR CON SALIDA A PATIO TRASERO CON AREA DE PISCINA, 1 BAÑO COMPLETO, 1 RECAMARA Y 1 RECAMARA CON BAÑO COMPLETO. 4 DEPARTAMENTOS CADA UNO CUENTA CON: ACCESO, 1 BAÑO COMPLETO, 1 RECAMARA, COCINA, SALA DE ESTAR CON SALIDA A PATIO TRASERO CON PISCINA. CUENTA CON 34 CAMAS DE ESTACIONAMIENTO.
1. NIVEL		1,699.38+ 77.89(PISCINA)	15 DEPARTAMENTOS CADA UNO CUENTA CON: ACCESO, COCINA-DESAYUNADOR, COMEDOR, SALA DE ESTAR CON SALIDA A PATIO TRASERO CON PISCINA, 1 BAÑO COMPLETO, 1 RECAMARA Y 1 RECAMARA CON 1 BAÑO COMPLETO. 10 DEPARTAMENTOS CADA UNO CUENTA CON: ACCESO, 1 BAÑO COMPLETO, 1 RECAMARA, COCINA, SALA DE ESTAR CON SALIDA A PATIO TRASERO CON PISCINA. CIRCULACION: 2 ESCALERAS GENERALES 2 ELEVADORES.
2. NIVEL		1,699.38+ 77.89(PISCINA)	15 DEPARTAMENTOS CADA UNO CUENTA CON: ACCESO, COCINA-DESAYUNADOR, COMEDOR, SALA DE ESTAR CON SALIDA A PATIO TRASERO CON PISCINA, 1 BAÑO COMPLETO, 1 RECAMARA Y 1 RECAMARA CON 1 BAÑO COMPLETO. 10 DEPARTAMENTOS CADA UNO CUENTA CON: ACCESO, 1 BAÑO COMPLETO, 1 RECAMARA, COCINA, SALA DE ESTAR CON SALIDA A PATIO TRASERO CON PISCINA. CIRCULACION: 2 ESCALERAS GENERALES 2 ELEVADORES.
3. NIVEL		1,699.38+ 77.89(PISCINA)	15 DEPARTAMENTOS CADA UNO CUENTA CON: ACCESO, COCINA-DESAYUNADOR, COMEDOR, SALA DE ESTAR CON SALIDA A PATIO TRASERO CON PISCINA, 1 BAÑO COMPLETO, 1 RECAMARA Y 1 RECAMARA CON 1 BAÑO COMPLETO. 10 DEPARTAMENTOS CADA UNO CUENTA CON: ACCESO, 1 BAÑO COMPLETO, 1 RECAMARA, COCINA, SALA DE ESTAR CON SALIDA A PATIO TRASERO CON PISCINA. CIRCULACION: 2 ESCALERAS GENERALES 2 ELEVADORES.
4. NIVEL		1,778.10+ 18.96(PISCINA)	15 DEPARTAMENTOS CADA UNO CUENTA CON: ACCESO, COCINA-DESAYUNADOR, COMEDOR, SALA DE ESTAR CON SALIDA A PATIO TRASERO CON PISCINA, 1 BAÑO COMPLETO, 1 RECAMARA Y 1 RECAMARA CON 1 BAÑO COMPLETO. 10 DEPARTAMENTOS CADA UNO CUENTA CON: ACCESO, 1 BAÑO COMPLETO, 1 RECAMARA, COCINA, SALA DE ESTAR CON SALIDA A PATIO TRASERO CON PISCINA. CIRCULACION: 2 ESCALERAS GENERALES 2 ELEVADORES.
6. NIVEL		533.55+ 226.16(PISCINA)	PERTENECIENTE A 11 DEPARTAMENTOS DE 4. NIVEL CADA UNA CUENTA CON ESCALERAS, 1 BAÑO COMPLETO, AREA DE CAMASTROS Y ALBERCA. AREAS COMUNES: CUENTAN CON 1 GIMNASIO CON 1 BAÑO COMPLETO, BAR CON BARRA, AREA DE COMENSALES, AREA DE CAMASTROS, AREA DE ESTAR Y 1 SANITARIO. CIRCULACION: 2 ESCALERAS GENERALES 2 ELEVADORES.
SUP. TOTAL (M²)	9,775.39 M²		USO AUTORIZADO: MIXTO
			SUP. TOTAL DEL PREDIO: 2,500.00 M²

FECHA DE INSPECCIÓN:	OBSERVACIONES:	COSTO DE LICENCIA:
	*SERÁ RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO MANTENER LA FOSA SÉPTICA EN BUENAS CONDICIONES PARA EL MANTENIMIENTO DEBIDO PARA NO CONTAMINAR EL MANTO FREÁTICO. *LA PRESENTE LICENCIA QUE SE EMITE CONDICIONADA PARA PRESENTAR ANTE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE COPIA DE LA AUTORIZACIÓN DE MATRIZ Y PLAN DE IMPACTO AMBIENTAL EXPEDIDAS POR LA AUTORIDAD COMPETENTE. EL INCUMPLIMIENTO DE ESTOS REQUISITOS MOTIVARÁ QUE LA PRESENTE LICENCIA QUEDE SIN EFECTO.	DIRECHOS:
		TOTAL:

15 SEP. 2025	TZALAM RIVIERA MAYA S.A. DE C.V.	ING. JESÚS HERNÁNDEZ VALENCIA.	DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO	DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE
	PROPIETARIO	PERITO RESPONSABLE DE OBRA	DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO	DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE
		REGISTRO: P.R.O.-TU-IN-03	2024-2027	

* VER CONDICIONANTES EN LA PARTE POSTERIOR DE LA HOJA:

FOLIO: 0595

ANTECEDENTES:

PRESENTA COMO ANTECEDENTE LA:

LICENCIA DE OBRA NUEVA CON N° DE LIC: 0261 Y N° DE EXP: DGDUTSN 23-0134, CON SUPERFICIE DE (9,775.39 M²), EMITIDA CON FECHA DE 22/03/2023, 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 EXCEDERSE EN EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN 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 POBLACIÓN DE TULUM 2006-2030 VIGENTE.
- II. LA PRESENTE LICENCIA, BITÁCORA 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 CORRESPONDE 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.