



**DIRECCIÓN:** DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

**ÁREA:** DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

**OFICIO:** DGDTUS/DAU/DdFyC/0162/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 10 DE SEPTIEMBRE DE 2025.

**ASUNTO:** LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN  
**N° DE EXPEDIENTE:** MT/DGDTUS/DAU/DFyC/0048/2025

**SERUENDO, S.A. DE C.V. Y TULUM TIERRAS DEL PARAISO MAYA, S.A. DE C.V.**  
**REG. 012, SMZA. 007, MZA. 931, LOTE 005**  
**CALLE 12 SUR ENTRE 30 AV. SUR Y 25 AV. SUR;**  
**MUNICIPIO DE TULUM, ESTADO DE QUINTANA ROO.**  
**PRESENTE:**

El que suscribe titular de la Dirección de Acciones Urbanísticas, en uso de las facultades conferidas en el Artículo 31 fracción IV del Reglamento Interior de la Dirección General de desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Municipio de Tulum Quintana Roo y con fundamento en los Artículos 7 fracción I, 13 fracción XIII, 173 fracción I y 195 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo; el Artículo 4 fracción VII, 6 fracción II, 51 fracción I, 69, y 70 fracción II de la Ley de acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, y demás ordenamientos y disposiciones vigentes, esta Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable, en respuesta a su solicitud de la **Autorización de La Licencia de Obras de Urbanización**, para el proyecto denominado **"SERUENDO"** que se desarrolla en el lote que a continuación se detalla:

**DATOS DEL LOTE PROPUESTO.**

| LOTE. | SUPERFICIE.              | CLAVE CATASTRAL.    | UBICACIÓN:  |
|-------|--------------------------|---------------------|---|
| 005   | 10,306.63 M <sup>2</sup> | 902 012 007 931 005 | CALLE 12 SUR ENTRE 30 AV. SUR Y 25 AV. SUR,<br>MUNICIPIO DE TULUM, ESTADO DE QUINTANA ROO |

Tomando en consideración los oficios y documentos que integran el expediente original se determina lo siguiente:

Que una vez realizada la revisión, el suscrito Titular de la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del H. Ayuntamiento de Tulum, Estado de Quintana Roo, con fundamento en el programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum 2006-2030, publicado en el periódico oficial el 9 de abril del 2008; concluye en sentido **POSITIVO**, considerando que las construcciones de vialidades, redes de agua, drenaje, energía o alumbrado, espacio público, equipamiento urbano y los elementos para la movilidad no motorizada de las personas que un promotor o propietario realiza, al interior de un predio para habilitar, acondicionar y proveer de conexión, servicios e integración urbana a los nuevos desarrollos, teniendo como centralidad la humanización de los espacios y la salvaguarda de la dignidad de sus habitantes, así como el respeto al medio ambiente; y, en cumplimiento con los requerimientos presenta las especificaciones siguientes:

**CARACTERÍSTICA DEL PROYECTO DE LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN: "GRAND BRISAS CHEMUYIL"**

Cuenta con una superficie a urbanizar de **1,660.82 m<sup>2</sup>** correspondientes a la vialidad interna del predio, esta Dirección General le otorga dicha Licencia de Obras de Urbanización.

Superficie total del predio: **10,306.63 m<sup>2</sup>**.

15/09/2025  
 Redo Argona  
 Julio Barrera  
 [Firma]



**DIRECCIÓN:** DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

**ÁREA:** DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

**OFICIO:** DGDTUS/DAU/DdFyC/0162/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 10 DE SEPTIEMBRE DE 2025.

El área a urbanizar comprende la siguiente tabla:

| ÁREA A URBANIZAR                                      |                                  |              |
|---|----------------------------------|--------------|
| CONCEPTO  | SUPERFICIE M <sup>2</sup>        | PORCENTAJE % |
| BANQUETA  | 314.88                           | 18.96        |
| VIALIDAD  | 891.53                           | 53.68        |
| LÍNEA DE CONDUCCIÓN ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA             | 225.30                           | 13.57        |
| LÍNEA DE CONDUCCIÓN DE AGUA POTABLE                   | 126.98                           | 7.65         |
| LÍNEA DE CONDUCCIÓN DE TUBERÍA PARA DRENAJE SANITARIO | 102.13                           | 6.15         |
| <b>TOTAL</b>  | <b>1,660.82 METROS CUADRADOS</b> | <b>100%</b>  |

**LA PRESENTE LICENCIA AUTORIZA LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIALIDAD, LA CUAL INCLUYE, ALUMBRADO PÚBLICO, PAVIMENTACIÓN, BANQUETAS, LÍNEA DE CONDUCCIÓN ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA, LÍNEA DE CONDUCCIÓN DE AGUA POTABLE, Y LÍNEA DE CONDUCCIÓN DE TUBERÍA PARA DRENAJE SANITARIO.**

Así mismo, que en cumplimiento del artículo 69 fracción II de la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, presentó la siguiente garantía:

**PÓLIZA DE FIANZA EQUIVALENTE AL 15%:**

Póliza de fianza número: **3061987**; por un monto de **\$ 197,659.68** pesos (Son: Ciento noventa y siete mil seiscientos cincuenta y nueve pesos. 68/100 M.N.), expedida en Mérida Yucatán, el día 30 de julio de 2025, a favor de la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento del municipio de Tulum, para garantizar por la razón social: **SERUENDO, S.A. DE C.V. Y TULUM TIERRAS DEL PARAISO MAYA, S.A. DE C.V.**; los vicios ocultos de está, que asegure la calidad y la correcta construcción de las obras de infraestructura y urbanización de que se trate, con referencia a la Licencia de Obras de Urbanización denominado **"SERUENDO"**.

**Esta fianza solo podrá ser cancelada dos años a partir de la entrega total de las obras de Urbanización, con la Autorización expresa por escrito y la Terminación de Obra de urbanización, ambas expedidas por la Autoridad Municipal competente.**

Y, que después de un análisis y evaluación, con sustento en las disposiciones y ordenamientos correspondientes y dada su aplicación para este proyecto, esta Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable en uso de sus atribuciones, dictamina **PROCEDENTE** la **AUTORIZACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN** del proyecto denominado **"SERUENDO"**, de acuerdo al expediente conformado al efecto para esta dependencia, debiendo sujetarse en virtud de las siguientes condicionantes:

- I. Esta licencia tiene **vigencia de un año** contado a partir de la fecha de expedición por lo que, al vencimiento de esta, en caso de no haber concluido las obras de urbanización deberá ser renovada la autorización.



**DIRECCIÓN:** DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

**ÁREA:** DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

**OFICIO:** DGDTUS/DAU/DdFyC/0162/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 10 DE SEPTIEMBRE DE 2025.

- II. Las características de las obras de urbanización deberán respetar las especificaciones contenidas en el proyecto original de lotificación, números, superficies medidas y colindancias, autorizado por esta Dependencia, y deberá ir anexo al presente oficio firmados y sellados de autorización por la dirección de Desarrollo Urbano.
- III. Tal como se proyectó en el plano de lotificación, numerados con superficies, medidas y colindancias, el cual forma parte del presente oficio, debidamente firmado y sellado por la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable.
- IV. **"SERUENDO S.A. DE C.V. Y TULUM TIERRAS DEL PARAISO MAYA, S.A. DE C.V."**, deberá tramitar la autorización correspondiente para llevar a cabo obras de infraestructura y/o urbanización, así como los tramites ambientales pertinentes previo inicio a cualquier actividad.
- V. En caso de pretender transmitir, vender o arrendar unidades o lotes, total o parcialmente, antes de la conclusión de la totalidad de las obras de infraestructura o urbanización, **"SERUENDO, S.A. DE C.V. Y TULUM TIERRAS DEL PARAISO MAYA, S.A. DE C.V."**, deberá otorgar a esta Autoridad fianza o garantía por el equivalente al **100%** del presupuesto de obras y obligaciones a que se refiere el artículo 28 de la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, según corresponda, importe que equivale a la cantidad de: **\$ 1,317,731.22 pesos** (Son: Un millón trescientos diecisiete mil setecientos treinta y un pesos. 22/100 M.N.).
- VI. En caso de que **"SERUENDO, S.A. DE C.V. Y TULUM TIERRAS DEL PARAISO MAYA, S.A. DE C.V."** pretenda y realice la venta o comercialización a terceros de los lotes o unidades de aprovechamiento individual del fraccionamiento previo a la municipalización, deberá presentar a esta Autoridad Municipal fianza expedida por afianzadora legalmente autorizada a favor de la tesorería municipal, que garantice la terminación de las obras proyectadas y la operación y mantenimiento de la infraestructura urbana.
- VII. Al concluir las Obras de Urbanización. la razón social **"SERUENDO, S.A. DE C.V. Y TULUM TIERRAS DEL PARAISO MAYA, S.A. DE C.V."**, deberá comunicar a esta Dirección en un plazo que no exceda los quince días naturales posteriores a la fecha terminación de las actividades del proyecto, y hacer el trámite pertinente para la obtención de la **Terminación de las Obras de Urbanización**.

Así mismo se le indica que para el aprovechamiento de su predio deberá de tramitar sus respectivas licencias ante las instancias correspondientes, cumpliendo con los diversos planes, programas y reglamentos vigentes, emitidos para tal efecto, debiendo de cumplir con los criterios y condicionantes en materia de impacto ambiental dictados por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Sin más por el momento nos despedimos, enviándole un cordial saludo

DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS  
TULUM QUINTANA ROO  
2024-2027

**LIC. MIGUEL ÁNGEL SOBERANIS BELTRÁN**  
TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS

ATENTAMENTE DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE  
H. AYUNTAMIENTO DE TULUM Q. ROO  
2024-2027

**ING. LORENZO BERNABE MIRANDA MIRANDA**  
TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

C.C.P. ARCHIVO  
LBMIM /masb/mzo