



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



TIPO DE LICENCIA:	OBRA NUEVA
-------------------	-------------------

No. de Licencia:	0521	No de Expediente:	MT/DGDTUS/DDUN/0037/2025
Fecha de Autorización:	28 DIA	07 MES	2025 AÑO

VIGENCIA DE:	28 DE JULIO DE 2025	A	28 DE JULIO DE 2026
--------------	---------------------	---	---------------------

DATOS DEL PROPIETARIO	
NOMBRE:	ARQUITECTURA Y DISEÑO LLM S.A. DE C.V.

UBICACIÓN DEL PREDIO			
REGION:	MZA:	LOTE:	LOCALIDAD:
			TULUM
DOMICILIO:			MUNICIPIO:
			TULUM, QUINTANA ROO
			CLAVE CASTRAL:

DATOS TÉCNICOS			
NIVELES	M2		DESCRIPCIÓN DE LA OBRA
	COMERCIAL	HABITACIONAL	
BARDA (ML)		37.00	BARDA PERIMETRAL CON ALTURA DE 2.60 ML.
PISCINA		44.76 - 83.64	AREA DE PISCINA COMUN Y AREA DE ESPEJO DE AGUA.
P. BAJA	167.58	452.59	AREA DE RECEPCION, AREA DE COWORKING, CAFETERIA. 2 LOCALES COMERCIALES CON AREA DE VENTAS, 2 AREAS DE CALZADAS. 1 DEPARTAMENTO CON: ACCESO, SALA, COMEDOR, COCINA, PASILLO, BAÑO, 1 RECAMARA Y 1 RECAMARA, PASILLO Y BAÑO. CUBO DE ESCALERAS, PASILLO Y LAVANDERIA. 1 DEPARTAMENTO CON: ACCESO, SALA, COMEDOR, COCINA, PASILLO, BAÑO, 1 RECAMARA, PASILLO Y BAÑO. 1 DEPARTAMENTO CON: ACCESO, SALA, COMEDOR, COCINA, PASILLO, BAÑO, 1 RECAMARA, PASILLO Y BAÑO. CUBO DE ESCALERAS, PASILLO Y AREA DE MANTENIMIENTO. 1 DEPARTAMENTO CON: ACCESO, SALA, COMEDOR, COCINA, PASILLO, BAÑO, 1 RECAMARA. NO CUENTA CON CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.
1. NIVEL		620.25+ 2.42 (JACUZZI)	1 DEPARTAMENTO CON: ACCESO, SALA, COMEDOR, COCINA, PASILLO Y 2 RECAMARAS. CUBOS DE ESCALERAS Y PASILLOS. 1 DEPARTAMENTO CON: ACCESO, SALA, COMEDOR, COCINA, PASILLO, 1 RECAMARA, BAÑO, 1 RECAMARA, PASILLO Y BAÑO. 1 ESTUDIO CON: ACCESO, BAÑO, COCINETA, AREA DE ESTAR, AREA DE CAMA Y JACUZZI EN TERRAZA. CUBOS DE ESCALERAS Y PASILLOS. 1 DEPARTAMENTO CON: ACCESO, SALA, COMEDOR, COCINA, BAÑO Y 2 RECAMARAS. 1 DEPARTAMENTO CON: ACCESO, SALA, COMEDOR, COCINA, PASILLO, BAÑO, 1 RECAMARA Y 1 RECAMARA, PASILLO Y BAÑO. CUBO DE ESCALERAS Y PASILLOS. 1 DEPARTAMENTO CON: ACCESO, SALA, COMEDOR, COCINA, PASILLO, BAÑO, 1 RECAMARA Y 1 RECAMARA, PASILLO Y BAÑO. PERTENECIENTE A 1 DEPARTAMENTO DE LA PLANTA BAJA CON: CON: ACCESO, 1 RECAMARA, PASILLO Y BAÑO. 1 DEPARTAMENTO CON: ACCESO, SALA, COMEDOR, COCINA, BAÑO Y 2 RECAMARAS.
2. NIVEL		620.25+ 4.88 (JACUZZI)	1 DEPARTAMENTO CON: ACCESO, SALA, COMEDOR, COCINA, BAÑO Y 2 RECAMARAS. 1 DEPARTAMENTO CON: ACCESO, SALA, COMEDOR, COCINA, PASILLO, 1 RECAMARA, BAÑO, 1 RECAMARA, PASILLO Y BAÑO. CUBOS DE ESCALERAS Y PASILLOS. 1 DEPARTAMENTO CON: ACCESO, SALA, COMEDOR, COCINA, BAÑO Y 2 RECAMARAS. 1 DEPARTAMENTO CON: ACCESO, SALA, COMEDOR, COCINA, PASILLO, BAÑO, 1 RECAMARA Y 1 RECAMARA, PASILLO Y BAÑO. ESTUDIO CON: ACCESO, BAÑO, COCINETA, AREA DE ESTAR, AREA DE CAMA Y JACUZZI EN TERRAZA. CUBOS DE ESCALERAS Y PASILLOS. 1 DEPARTAMENTO CON: ACCESO, SALA, COMEDOR, COCINA, BAÑO Y 2 RECAMARAS. 1 DEPARTAMENTO CON: ACCESO, SALA, COMEDOR, COCINA, PASILLO, BAÑO, 1 RECAMARA, PASILLO Y BAÑO. CUBOS DE ESCALERAS Y PASILLOS.
3. NIVEL		559.97+ 4.88 (JACUZZI)	1 DEPARTAMENTO CON: ACCESO, SALA, COMEDOR, COCINA, BAÑO Y 2 RECAMARAS. ESTUDIO CON: ACCESO, BAÑO, COCINETA, AREA DE ESTAR, AREA DE CAMA Y JACUZZI EN TERRAZA. CUBOS DE ESCALERAS Y PASILLOS. 1 DEPARTAMENTO CON: ACCESO, SALA, COMEDOR, COCINA, PASILLO, 1 RECAMARA, BAÑO, 1 RECAMARA, PASILLO Y BAÑO. 1 DEPARTAMENTO CON: ACCESO, SALA, COMEDOR, COCINA, CUBO DE ESCALERAS, PASILLO, BAÑO Y 2 RECAMARAS. CUBOS DE ESCALERAS Y PASILLOS. 1 DEPARTAMENTO CON: ACCESO, SALA, COMEDOR, COCINA, PASILLO, 1 RECAMARA, BAÑO, 1 RECAMARA, PASILLO Y BAÑO. ESTUDIO CON: ACCESO, BAÑO, COCINETA, AREA DE ESTAR, AREA DE CAMA Y JACUZZI EN TERRAZA. CUBO DE ESCALERAS Y PASILLOS. 1 DEPARTAMENTO CON: SALA, COMEDOR COCINA, CUBO DE ESCALERAS Y 1 RECAMARA CON BAÑO
4. NIVEL		254.03+ 83.64 (PISCINA)	PERTENECIENTE A 1 DEPARTAMENTO DEL 3. NIVEL CON: CON: AREA DE TERRAZA CON COMEDOR Y PISCINA. ASOLEADERO CON AREA DE PISCINA. PERTENECIENTE A 1 DEPARTAMENTO DEL 3. NIVEL CON: CON: AREA DE TERRAZA CON COMEDOR Y PISCINA. 2 CUBOS DE ESCALERAS PERTENECIENTE A 1 DEPARTAMENTO DEL 3. NIVEL CON: CON: AREA DE TERRAZA CON COMEDOR, PISCINA Y 2 MEDIOS BAÑOS. AREA PERGOLADA CON BARRA Y 2 AREAS DE ESTAR. PERTENECIENTE A 1 DEPARTAMENTO DEL 3. NIVEL CON: CON: 1 RECAMARA, PASILLO Y BAÑO, AREA DE TERRAZA CON PISCINA.
SUP. TOTAL (M2)		3,878.21 M ²	USO AUTORIZADO: MIXTO SUP. TOTAL DEL PREDIO: 1,000.00 M ²

NORMATIVIDAD			
CON PLANEAMIENTO 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 2006.			
H2 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)			
COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO (C.O.S)	0.45	SUPERFICIE MINIMA DEL TERRENO (M ²)	270.00
COEFICIENTE DE UTILIZACION DE SUELO (C.U.S)	1.10	NIVELES:	2.00
DENSIDAD	12 VIV/HA	ALTURA	9.00
		METROS:	

COSTO DE LICENCIA:	
DERECHOS:	
SANCION:	
TOTAL:	

OBSERVACIONES

*SERA RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO Y DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA, LA EJECUCION DE LA OBRA, EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS EN LOS ASPECTOS ESTRUCTURALES; ASI MISMO CONECTAR LA INSTALACION SANITARIA A LA RED MUNICIPAL, EN CASO DE OMITIR LO QUE SE LE INDICA Y DE SER SORPRENDIDO LA DESCARGA AL MANTO FREATICO, SE HARÁ ACREEDOR A LA SANCION CORRESPONDIENTE.

31 JUL 2025 ARQUITECTURA Y DISEÑO LLM S.A. DE C.V. PROPIETARIO	 ARO DENNIS RIAN JIMENEZ SANTOS PERITO RESPONSABLE DE OBRA REGISTRO: P.R.O.-TU.-AR-47	 LIC. RAMIRO DANIEL CASTANO CHAVEZ DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO	 LIC. LORENZO BENAS BENAS MIRANDALLUM O. ROO DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE
--	--	--	--

ANTECEDENTES:

CONDICIONANTES:

- I. SE RESTRINGE CUALQUIER TIPO DE AMPLIACIÓN EN GENERAL POR EXCEDERSE EN LA ALTURA, LOS NIVELES, EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO, COEFICIENTE DE USO DE SUELO Y LA DENSIDAD PERMITIDA DE ACUERDO AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE TULUM 2006-2030, Y POR NO CUMPLIR CON EL NUMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE ACUERDO AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION, VIGENTES.
- II. LA PRESENTE LICENCIA, BITACORA Y PLANOS AUTORIZADOS DEBERAN ESTAR EN LA OBRA PARA SER MOSTRADOS AL INSPECTOR DE LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO.
- III. ESTE DOCUMENTO NO TENDRA VALIDEZ COMO LICENCIA SI CARECE DE FIRMAS AUTORIZADAS, SELLOS DE LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO, TESORERIA 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 MODIFICACION AL PROYECTO APROBADO REQUERIRA DE AUTORIZACION Y LICENCIA RESPECTIVA, EXPEDIDA POR LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.
- VI. ESTA LICENCIA CONSTITUYE GARANTIA SOBRE LA CALIDAD DEL PROMOVENTE, SU PERSONALIDAD A LA LEGITIMIDAD SOBRE EL DERECHO QUE OSTENTA Y EN CONSECUENCIA NO GENERA MAYOR DERECHO DEL QUE LE CORRESPONDE CONFORME A LA LEY.
- VII. LA EXPEDICION DE LA PRESENTE LICENCIA NO CONSTITUYE NINGUN DERECHO DE PROPIEDAD.
- VIII. EL PROMOVENTE DEBERA CUMPLIR CON LA REGULAMENTACION 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 DEBERA 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, DEBERA CANTAR TERMINACIÓN DE OBRA O PRÓRROGA.

EL INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONANTES ANTES DESCRITAS SERA CAUSATIVO PARA CLAUSURAR LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCION EN EL PREDIO, ASI COMO REVOCAR LA PRESENTE LICENCIA.

VERSION PUBLICA