



H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL

URBANO SUSTENTABLE

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN



TIPO DE LICENCIA:	PRORROGA
-------------------	-----------------

No. de Licencia:	0658	No de Expediente:	DGDTUSN 23-0507
Fecha de Autorización:	09	09	2025
	DÍA	MES	AÑO

VIGENCIA DE:	09 DE SEPTIEMBRE DEL 2025	A	09 DE SEPTIEMBRE DEL 2026
--------------	---------------------------	---	---------------------------

DATOS DEL PROPIETARIO	
NOMBRE:	KAAB TULUM S.A.P.I. DE C.V.

UBICACIÓN DEL PREDIO			
REGIÓN:	MANZANA:	LOTE:	LOCALIDAD:
			TULUM
DOMICILIO:			MUNICIPIO:
			TULUM, Q. ROO
			CLAVE CATASTRAL:

DATOS TÉCNICOS			DESCRIPCIÓN DE LA OBRA
NIVELES	M ²		
	COMERCIAL	HABITACIONAL	
PLANTA BAJA	-----	571.85	3 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, BAÑO COMPLETO, COCINA-DESAYUNADOR, SALA DE ESTAR, CLOSET Y 2 RECAMARAS. AREA DE USO COMÚN: CUENTA CON 1 COMEDOR COMÚN, CUCINA Y 1 BAÑO. AREA DE CIRCULACIÓN: ACCESOS PRINCIPAL, PASILLO, 2 CUBOS DE ESCALERA Y 2 ELEVADORES.
1. NIVEL	-----	571.85	2 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, BAÑO COMPLETO, COCINA-DESAYUNADOR, COMEDOR, SALA DE ESTAR Y 2 RECAMARAS. 2 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, BAÑO COMPLETO, COCINA-DESAYUNADOR, SALA DE ESTAR, CLOSET, PATIO DE SERVICIO Y 3 RECAMARAS. AREA DE CIRCULACIÓN: PASILLO, 2 CUBOS DE ESCALERA Y 2 ELEVADORES.
2. NIVEL	-----	559.84	2 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, BAÑO COMPLETO, COCINA-DESAYUNADOR, COMEDOR, SALA DE ESTAR, 2 TERRAZAS Y 2 RECAMARAS CADA UNO CON CLOSET. 2 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, BAÑO COMPLETO, ESCALERAS AL INTERIOR Y 2 RECAMARAS CADA UNO CON CLOSET. AREA DE CIRCULACIÓN: PASILLO, 2 CUBOS DE ESCALERA Y 2 ELEVADORES.
3. NIVEL	-----	559.84	2 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, BAÑO COMPLETO, COCINA-DESAYUNADOR, SALA DE ESTAR, 2 TERRAZAS, 1 RECAMARA CON CLOSET, Y 1 RECAMARA CON VESTIDOR. 2 ÁREAS PERTENECIENTE A 2 DEPTOS. DE SEGUNDO NIVEL: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, AREA DE ESCALERA, BAÑO COMPLETO, 1 RECAMARA CON VESTIDOR, 1 RECAMARA CON TERRAZA, 1 COMEDOR, SALA DE ESTAR, COCINA-DESAYUNADOR Y TERRAZA. AREA DE CIRCULACIÓN: PASILLOS, 2 CUBOS DE ESCALERA Y 2 ELEVADORES.
4. NIVEL	-----	102.87	2 DEPARTAMENTOS PERTENECIENTE A 1 DEPTO. DE SEGUNDO NIVEL: CUENTA CON AREA DE ESCALERA, TERRAZA CON COMEDOR, SALA DE ESTAR Y JACUZZI. AREA DE USO COMÚN: CUENTA CON AREA DE ESCALERA, TERRAZA CON COMEDOR, SALA DE ESTAR Y JACUZZI. 1 BAR CON REFRIGERADERAS, 1 BAÑO Y 1 CUARTO DE MAQUINA Y PISCINA. AREA DE CIRCULACIÓN: PASILLOS, 2 CUBOS DE ESCALERA Y 2 ELEVADORES.
SUP. TOTAL (M ²)	2,366.25 M ²		USO AUTORIZADO: HABITACIONAL/PLURIFAMILIAR
			SUP. TOTAL DEL PREDIO: 913.36 M ²

NORMATIVIDAD			
CON FUNDAMENTO EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE TULUM 1965-2030, PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, EL 9 DE ABRIL DEL 2008.			
ZONIFICACION: Z-4 (URBANO FAMILIAR/PLURIFAMILIAR)			
COEFICIENTE DE OBTENCION DE SUELO (C.O.S.):	0.60	SUPERFICIE MINIMA DEL TERRENO (M ²):	110.00
COEFICIENTE DE UTILIZACION DE SUELO (C.U.S.):	1.70	NIVELES:	3.00
DENSIDAD:	60 VIV/HA	ALTURA METROS:	12.00

COSTO DE LICENCIA	
DERECHOS:	
SANCIÓN:	
TOTAL:	

OBSERVACIONES
 LA RESPONSABILIDAD 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 ESTE SENTIDO LO QUE SE LE INDICA Y DEBERÁ SER SORPRENDIDO LA DESCARGA AL MANTO FREÁTICO, SE HARÁ ACREDITACIÓN A LA SANCIÓN CORRESPONDIENTE.

09 SEP. 2025			
KAAB TULUM S.A.P.I. DE C.V. PROPIETARIO	ING. VICTOR ALEJANDRO CAUCH CHACON PERITO RESPONSABLE DE OBRA REGISTRO: P.R.O.-TU-IN-12	DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE MUNICIPIO DE TULUM Q. ROO DIRECCIÓN DE AYUNTAMIENTO DURAZO MIRANDA	DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

S.K.V.G. 2024-2025 NANTES EN LA PARTE POSTERIOR DE LA HOJA:

ANTECEDENTES:

PRESENTA COMO ANTECEDENTE LA:

LICENCIA DE OBRA NUEVA CON N° DE LIC: 0941 Y N° DE EXP: DGD/TUSN 23-0507, CON SUPERFICIE DE (2,366.25 M²), EMITIDA CON FECHA DE 05/09/2023, 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 EXCEPCIÓN 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 POBLACION 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 DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.
- IV. NO SE PERMITE INVASIÓN A LA VÍA PÚBLICA, EN CASO CONTRARIO SE HARÁ ACREEDOR A LA REVOCACIÓN DE LA PRESENTE LICENCIA.
- V. LA PRESENTE LICENCIA SOLO AVALA LA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN QUE DESCRIBE EN EL APARTADO DE DATOS TÉCNICOS. CUALQUIER MODIFICACIÓN AL PROYECTO APROBADO REQUERIRÁ DE AUTORIZACIÓN Y LICENCIA RESPECTIVA, EXPEDIDA POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.
- VI. ESTA LICENCIA NO PREJUZGA SOBRE LA CALIDAD DEL PROMOVENTE, SU PERSONALIDAD A LA LEGITIMIDAD SOBRE EL TÍTULO 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 REGLAMENTACIÓN Y NORMAS OFICIALES MEXICANAS, PARA PREVENIR LA CONTAMINACIÓN DEL SUELO, DEPENDIENDO DEL PROCESO O ACTIVIDAD A DESARROLLAR, HACIÉNDOSE ACREEDOR A LAS SANCIONES EN CASO DE OMISIÓN Y CONTAMINACIÓN.
- 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 ÓRDENES 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 RENOVACIÓN.

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