



# H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL  
URBANO SUSTENTABLE  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO  
**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**



TIPO DE LICENCIA:	<b>REMODELACION CON CAMBIO ESTRUCTURAL</b>	No. de Licencia:	0722	No de Expediente:	MT/DGDTUS/DDUN/0385/2025
		Fecha de Autorización:	10 DIA	10 MES	2025 AÑO

VIGENCIA DE:	10 DE OCTUBRE DEL 2025	A.	10 DE ABRIL DEL 2025
--------------	------------------------	----	----------------------

DATOS DEL PROPIETARIO:	
NOMBRE:	JASZPER JAMES TULUM S. DE R.L.

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

DATOS TÉCNICOS:			
NIVELES	M <sup>2</sup>		DESCRIPCIÓN DE LA OBRA
	COMERCIAL	HABITACIONAL	
BARDA (M)	----	----	
PISCINA	----	----	
PLANTA BAJA	----	138.76	ÁREAS COMUNES (CABANA): CUENTA CON AREA DE MESAS, COCINA, ALACENA, 3 ÁREAS DE REGADERAS, 2 ÁREAS DE V.C. 3 CUARTOS (CABANAS): CUENTA CON AREA DE CAMA, CLOSET, BAÑO Y TERRAZA. ÁREAS DE SERVICIO (CABANA D): OFICINA, CUARTO DE SERVICIOS, CUARTO DE LAVANDERIA Y 1 BAÑO. ÁREAS DE CIRCULACIÓN: CUBO DE ESCALERA EXTERIOR.
1. NIVEL	----	56.33	1 DEPARTAMENTO: CUENTA CON SALA, COMEDOR, COCINETA, 1 BAÑO, TERRAZA Y 1 RECORRIDO CON CLOSET. ÁREAS DE CIRCULACIÓN: CUBO DE ESCALERA EXTERIOR.
2. NIVEL	----	----	
3. NIVEL	----	----	
SUP. TOTAL (M <sup>2</sup> )	195.09 M <sup>2</sup>		USO AUTORIZADO: HABITACIONAL/PLURIFAMILIAR SUP.TOTAL DEL PREDIO: 1,200.03 M <sup>2</sup>

NORMAS TÉCNICAS:			
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.			
MS/MB (PLURIFAMILIAR VERTICAL INTENSIDAD MEDIA)			
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (C.O.S)	0.60	SUPERFICIE MINIMA DEL TERRENO (M <sup>2</sup> )	180.00
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO (C.U.S)	1.70	NIVELES:	3.00
DENSIDAD	38 VIV/HA	ALTURA:	METROS: 12.00

COSTO DE LICENCIA:	
DERECHOS:	
SANCIÓN	\$0.00
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 DE SER SURPRENDIDO LA DESCARGA AL MANTO FREÁTICO, SE HARÁ ACREDITAR LA SANCIÓN CORRESPONDIENTE A LOS HECHOS.

22 OCT. 2025			
JASZPER JAMES TULUM S. DE R.L. PROPIETARIO	ING. MANUEL FERNANDO AZNAR PALLÓN PERTO RESPONSABLE DE OBRA REGISTRO: P.R.O.-TU-IN-03	DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO CASTAÑO CHAVEZ DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO	DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM, Q. ROO MIRANDA BERANDA DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

S.K. V.G.

VER CONDICIONANTES EN LA PARTE POSTERIOR DE LA HOJA

**ANTECEDENTES:**

PRESENTA COMO ANTECEDENTE LA:

**LICENCIA DE OBRA NUEVA** CON **Nº DE LIC: 2820** Y **Nº DE EXP: DDU 18-408**, CON SUPERFICIE DE (607.42 M<sup>2</sup>), EMITIDA CON FECHA DE 29/06/2018, DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA. DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM, QUINTANA ROO.

**LICENCIA DE TERMINACIÓN** CON **Nº DE LIC: 0591** Y **Nº DE EXP: DDU 18-408**, CON SUPERFICIE DE (607.42 M<sup>2</sup>), EMITIDA CON FECHA DE 31/07/2019, DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA. DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM, QUINTANA ROO.

**LICENCIA DE TALA Y/O DESMONTE** CON **Nº LT/ECO/18/197** Y **Nº DE EXP: ECO 18-323**, CON SUPERFICIE DE (1,200.03 M<sup>2</sup>), EMITIDA CON FECHA DE 27/06/2018, DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA. DIRECCIÓN DE ECOLOGIA DEL H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM, QUINTANA ROO.

**CONDICIONANTES:**

- I. SE RESTRINGE CUALQUIER TIPO DE AMPLIACIÓN EN GENERAL EN LO FUTURO, POR EXCEDERSE EN LA DENSIDAD DE VIVIENDA PERMITIDA 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 FISCALIZACIÓN.
- 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 EN M<sup>2</sup> 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 CAPACIDAD DEL PROMOVENTE, SU PERSONALIDAD A LA LEGITIMIDAD SOBRE EL TITULO O DERECHO QUE SOSTENTA 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, HABIENDOSE 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 PARALIZACIÓN.

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