



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:	0484	No de Expediente:	MT/DGDTUS/DDUN/0275/2025	
		Fecha de Autorización:		03	07	2025
				DIA	MES	AÑO

VIGENCIA DE:	03 DE JULIO DEL 2025	A	03 DE JULIO DEL 2027
--------------	-----------------------------	---	-----------------------------

DATOS DEL PROPIETARIO:	
NOMBRE:	SNZK RESIDENCIAS DESARROLLADORES INMOBILIARIOS S. DE R.L. DE C.V.

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

DATOS TÉCNICOS:			DESCRIPCIÓN DE LA OBRA
NIVELES	M²		
	COMERCIAL	HABITACIONAL	
BARDA (M)	-----	148.94	BARDA PERIMETRAL.
PISCINA	-----	271.85	ÁREA DE PISCINA CON ASOLEADERO.
PLANTA BAJA	-----	743.17 + 361.88 (E.S.C.)	2 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, COCINA CON DESAYUNADOR, COMEDOR, SALA, ÁREA DE LAVADO, 1 RECAMARA CON BAÑO Y VESTIDOR, ESCALERA INTERIOR, TERRAZA CON COCINITA, ÁREA DE PISCINA Y ASOLEADERO. ÁREAS DE USO COMÚN: LOBBY Y PASILLOS. ÁREAS DE SERVICIO: ALMACÉN, CUARTO DE SERVIDOR Y CUARTO DE BASURA ÁREAS DE CIRCULACIÓN: PASILLOS, CUBO DE ESCALERAS Y ELEVADOR. CUENTA CON 24 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.
1. NIVEL	-----	928.56	PERTENECIENTE A 2 DEPARTAMENTOS DE PLANTA BAJA: CADA UNO CUENTA CON ESCALERA INTERIOR, ESTANCIA Y 2 RECAMARAS CON BAÑO Y VESTIDOR, COCINA CON DESAYUNADOR, COMEDOR, SALA, ÁREA DE LAVADO, 1 RECAMARA CON BAÑO Y VESTIDOR, ESCALERA INTERIOR Y TERRAZA. ÁREAS DE SERVICIO: BODEGAS Y ADMINISTRACIÓN. ÁREAS DE CIRCULACIÓN: PASILLOS, CUBO DE ESCALERAS Y ELEVADOR.
2. NIVEL	-----	704.90 + 60.14 (E.S.C.)	2 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, COCINA CON DESAYUNADOR, COMEDOR, SALA, ÁREA DE LAVADO, 1 RECAMARA CON BAÑO Y VESTIDOR, ESCALERA INTERIOR Y TERRAZA. 2 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, COCINA CON DESAYUNADOR, COMEDOR, SALA, ÁREA DE LAVADO, 1 RECAMARA CON BAÑO Y VESTIDOR Y ESCALERA INTERIOR. ÁREAS DE SERVICIO: BODEGAS. ÁREAS DE CIRCULACIÓN: PASILLOS, CUBO DE ESCALERAS Y ELEVADOR.
3. NIVEL	-----	868.44 + 10.25 (E.S.C.)	PERTENECIENTE A 2 DEPARTAMENTOS DE 2 NIVEL: CADA UNO CUENTA CON ESCALERA INTERIOR, ESTANCIA, 1 RECAMARA CON BAÑO Y 1 RECAMARA CON BAÑO Y VESTIDOR. ÁREAS DE SERVICIO: BODEGAS. ÁREAS DE CIRCULACIÓN: PASILLOS, CUBO DE ESCALERAS Y ELEVADOR.
ROOF	-----	102.71 + 215.39 + 107.50 (PISCINA)	PERTENECIENTE A 2 DEPARTAMENTOS DE 2 NIVEL: CADA UNO CUENTA CON ESCALERA, COCINITA CON DESAYUNADOR, ESTANCIA, BAÑO Y ÁREA DE PISCINA CON ASOLEADERO. ÁREAS DE USO COMÚN: BAÑOS Y JACUZZI. ÁREAS DE CIRCULACIÓN: PASILLOS, CUBO DE ESCALERAS Y ELEVADOR.
SUP. TOTAL (M ²)	4,375.27 M²		USO AUTORIZADO: HABITACIONAL/PLURIFAMILIAR
			SUP. TOTAL DEL PREDIO: 2,633.60 M²

NO MATRÍCULO:			
CON FUNDAMENTO EN EL PROCESO DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE AKUMAL, 2000, PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO EL 13 DE DICIEMBRE DEL 2007.			
TR-1 URBANICO RESIDENCIAL BAJA)			
COEFICIENTE DE COMPACTACION DEL SUELO (C.O.S.)	0.15	SUPERFICIE MINIMA DEL TERRENO (M ²)	10,000.00
COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO (C.U.S.)	0.40	NIVELES:	3.00
DENSIDAD	9 VIV/HTC	ALTURA	METROS: 12.00

COSTO DE LICENCIA:	
DERECHOS:	
SANCIÓN:	
TOTAL:	0.00

OBSERVACIONES:
 *SERÁ 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 INSTALACION SANITARIA A LA RED MUNICIPAL, EN CASO DE SER NECESARIO QUE SE LE INDICA Y DE SER SORPRENDIDO LA DESCARGA AL MANTO FREÁTICO, SE HARÁ ACREDITAR LA SANCION CORRESPONDIENTE.

10 JUL. 2025

LAGADO

SNZK RESIDENCIAS DESARROLLADORES INMOBILIARIOS S. DE R.L. DE C.V.
PROPIETARIO

DR. VERONICA HUERTO MOO.
DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRAS Y REGISTRO: P.R.O.TU-AR-14

DR. RAMIRO DANIEL CASTAÑON CHAVEZ
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL Q. ROO
MIRANDA MIRANDA
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

ANTECEDENTES:

CONDICIONANTES:

- I. SE RESTRINGE CUALQUIER TIPO DE AMPLIACIÓN EN GENERAL EN LO FUTURO, POR EXCEDERSE EN EL COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO 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 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 HARÁ CREDOR 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 NO PREJUZGA SOBRE LA CALIDAD DEL PROMOVENTE, SU PERSONALIDAD A LA LEGITIMIDAD SOBRE EL TITULO O DERECHO QUE OBTIENE Y LA 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 REGULAMENTACION Y NORMAS OFICIALES MEXICANAS, PARA PREVENIR LA CONTAMINACION DEL SUELO, DEPENDIENDO DEL PROCESO O ACTIVIDAD A DESARROLLAR, HACIENDOSE ACREDOR 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 PRÓRROGA.

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