



H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL
URBANO SUSTENTABLE
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO



CONSTANCIA DE USO DE SUELO

| | | | |
|------------------------|------|-------------------|--------------------------|
| No. de Licencia: | 0833 | No de Expediente: | MT/DGDTUS/DDUN/0035/2025 |
| Fecha de Autorización: | 20 | 11 | 2025 |
| | DIA | MES | AÑO |

DATOS DEL PROPIETARIO

NOMBRE: BANCA MIFEL S.A. I.B.M. GRUPO FINANCIERO MIFEL, FIDEICOMISO 3928/2020

UBICACIÓN DEL PREDIO

| | | | | |
|------------|----------|-------|------------------|---------------|
| REGIÓN: | MANZANA: | LOTE: | LOCALIDAD: | MUNICIPIO: |
| | | | TULUM | TULUM, Q. ROO |
| DOMICILIO: | | | CLAVE CATASTRAL: | |

DATOS TÉCNICOS

| NIVELES | M ² | | DESCRIPCIÓN DE LA OBRA |
|------------------------------|----------------------|--------------|--|
| | COMERCIAL | HABITACIONAL | |
| BARDA (M) | | | |
| PISCINA | | | |
| PLANTA BAJA | 39.78 | | 1 LOCAL COMERCIAL, CUENTA CON ACCESO Y AREA DE CAJEROS. |
| 1. NIVEL | | | |
| 2. NIVEL | | | |
| 3. NIVEL | | | |
| SUP. TOTAL (M ²) | 39.78 M ² | | USO AUTORIZADO: COMERCIAL SUP. TOTAL DEL PREDIO: 10, 787.94 M ² |

NORMATIVIDAD

CON FUNDAMENTO EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE TULUM 2006-2030, PUBLICADO EN EL PERIODO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, EL 9 DE ABRIL DEL 2008.

TR2 (TURÍSTICO RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA)

| | | | | |
|---------------------|----------|-------|--------------|-------|
| RESTRICCIONES: (ML) | FRONTAL: | 10.00 | POSTERIOR: | 10.00 |
| | LATERAL: | 6.00 | VIA PÚBLICA: | 6.00 |

COSTO DE CONSTANCIA:

| | |
|-----------|--|
| DERECHOS: | |
| TOTAL: | |

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 INSTALACIÓN SANITARIA A LA RED MUNICIPAL, EN CASO DE OMITIR LO QUE SE LE INDICA Y DE SER SOBRENDEUDADO LA DESCARGA AL MANTO FREÁTICO, SE HARÁ ACREDEDOR A LA SANCIÓN CORRESPONDIENTE.

| | | | |
|--|---|--|---|
| BANCA MIFEL S.A. I.B.M. GRUPO FINANCIERO MIFEL, FIDEICOMISO 3928/2020 PROPIETARIO | PERITO RESPONSABLE DE OBRA REGISTRO: ----- | DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO 2024-2027 LIC. RAMIRO DANIEL CASTAÑÓN CHAVEZ DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO | DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE LIC. LÓRENZO BERNABE MIRANDA MIRANDA DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE |
|--|---|--|---|

J.J.H.S.

ES EN LA PARTE POSTERIOR DE LA HOJA:

FOLIO: 0833

ANTECEDENTES:

PRESENTA COMO ANTECEDENTE LA:

LICENCIA DE OBRA NUEVA CON N° DE LIC: 0759 Y N° DE EXP: DDUCC 21-0503, CON SUPERFICIE DE (13,889.87 M²), EMITIDA CON FECHA DE 15/09/2021, DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL, URBANO Y CAMBIO CLIMÁTICO, DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM, QUINTANA ROO.

LICENCIA DE PRORROGA CON N° DE LIC: 0678 Y N° DE EXP: DDUCC 21-0503, CON SUPERFICIE DE (13,889.87 M²), EMITIDA CON FECHA DE 10/07/2023, DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE, DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM, QUINTANA ROO.

LICENCIA DE TERMINACIÓN PARCIAL CON N° DE LIC: 0358 Y N° DE EXP: MT/DGDTUS/DDUN/0035/2025, CON SUPERFICIE DE (8,936.02 M²), EMITIDA CON FECHA DE 15/05/2025, DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE, DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM, QUINTANA ROO.

CONDICIONANTE:

- I. SE RESTRINGE CUALQUIER TIPO DE AMPLIACIÓN EN GENERAL EN LO FUTURO 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 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 CONSTANCIA SI CARECE DE FIRMAS AUTORIZADAS, SELLOS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, TESORERÍA MUNICIPAL Y 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 CONSTANCIA.
- V. LA PRESENTE CONSTANCIA SOLO AVALA LA SUPERFICIE TOTAL DE M² DE CONSTRUCCION QUE DESCRIBE EN EL APARTADO DE DATOS TECNICOS. CUALQUIER MODIFICACIÓN AL PROYECTO APROBADO REQUERIRA DE AUTORIZACION Y CONSTANCIA RESPECTIVA, EXPEDIDA POR DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.
- VI. ESTA CONSTANCIA NO PREJUDICA SOBRE LA CALIDAD DEL PROMOVENTE, SU PERSONALIDAD A LA LEGITIMIDAD SOBRE EL TITULO 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 CONSTANCIA 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, HACIÉNDOSE 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 NIVELES DE GOBIERNO CON BASE EN SUS COMPETENCIAS Y FACULTADES EN MATERIA URBANA Y AMBIENTAL.

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