



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



CONSTANCIA DE USO DE SUELO

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

DATOS DEL PROPIETARIO

NOMBRE: **ARQUITECTURA Y DISEÑO LLM S.A. DE C.V.**

UBICACIÓN DEL PREDIO

REGION:	MZA:	LOTE:	LOCALIDAD:	MUNICIPIO:
			TULUM	TULUM, Q. ROO
DOMICILIO:			CLAVE CASTRAL:	

DATOS TÉCNICOS

NIVELES	M2		DESCRIPCIÓN DE LA OBRA
	COMERCIAL	MIXTO	
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 LOCALS COMERCIALES CON AREA DE VENTAS. 2 AREAS DE ESCALERAS. 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, RECAMARA, 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 Y 2 RECAMARAS. NO CUENTA CON CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.
1. NIVEL		620.25+ 2.42 (JACUZZI)	1 DEPARTAMENTO CON: ACCESO, SALA, COMEDOR, COCINA, PASILLO, BAÑO, 2 RECAMARAS. CUBOS DE ESCALERAS Y PASILLOS. 1 DEPARTAMENTO CON: ACCESO, SALA, COMEDOR, COCINA, PASILLO, RECAMARA, BAÑO, 1 RECAMARA, PASILLO Y BAÑO. 1 ESTUDIO CON: ACCESO, BAÑO, COCINETA, AREA E 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.
2. NIVEL		620.25+ 4.88 (JACUZZI)	1 DEPARTAMENTO CON: ACCESO, SALA, COMEDOR, COCINA, PASILLO, BAÑO, 1 RECAMARA Y 1 RECAMARA, PASILLO Y BAÑO. PERTENECIENTE A 1 DEPARTAMENTO DEL 1.º NIVEL CON: ACCESO, 1 RECAMARA, PASILLO Y BAÑO. 1 DEPARTAMENTO CON: ACCESO, SALA, COMEDOR, COCINA, BAÑO Y 2 RECAMARAS. CUBO DE ESCALERAS Y PASILLOS. 1 DEPARTAMENTO CON: ACCESO, SALA, COMEDOR, COCINA, PASILLO, 1 RECAMARA, BAÑO, 1 RECAMARA, PASILLO Y BAÑO. PERTENECIENTE A 1 DEPARTAMENTO DEL 1.º NIVEL CON: ACCESO, SALA, COMEDOR, COCINA, PASILLO, 1 RECAMARA, PASILLO Y BAÑO. CUBO DE ESCALERAS Y PASILLOS.
3. NIVEL		559.97+ 4.88 (JACUZZI)	1 DEPARTAMENTO CON: ACCESO, SALA, COMEDOR, COCINA, PASILLO, BAÑO Y 2 RECAMARAS. CUBOS DE ESCALERAS Y PASILLOS. 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. PERTENECIENTE A 1 DEPARTAMENTO DEL 3.º NIVEL CON: CON: AREA DE TERRAZA CON COMEDOR Y PISCINA. PERTENECIENTE A 1 DEPARTAMENTO DEL 3.º NIVEL CON: CON: AREA DE TERRAZA CON COMEDOR Y PISCINA. 2 CUBOS DE ESCALERAS. PERTENECIENTE A 1 DEPARTAMENTO DEL 3.º NIVEL CON: CON: AREA DE TERRAZA CON COMEDOR, PISCINA Y 2 MEDIOS BANOS. AREA PERGOLADA CON BARRA Y 2 AREAS DE ESTAR. PERTENECIENTE A 1 DEPARTAMENTO DEL 3.º NIVEL CON: CON: 1 RECAMARA, PASILLO Y BAÑO, AREA DE TERRAZA CON PISCINA.
4. NIVEL		83.64 (PISCINA)	
SUP. TOTAL (M ²)	2,878.21 M ²		USO AUTORIZADO: MIXTO SUP. TOTAL DEL PREDIO: 1,000.00 M ²

NORMATIVIDAD

CONFORME AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE TULUM 2006-2030, EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, EL 9 DE ABRIL DEL 2008.

H2 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)

RESTRICCIONES: (ML)	FRONTAL:	5.00	POSTERIOR:	3.00
	LATERAL:	2.00	VIA PÚBLICA:	5.00

COSTO DE LICENCIA:

DERECHOS:	
TOTAL:	

OBSERVACIONES:

*SERÁ RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO Y DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA, LA EJECUCION 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 SORPRENDIDO LA DESCARGA AL MANTO FREÁTICO, SE HARÁ ACREEDOR A LA SANCIÓN CORRESPONDIENTE.

31 JUL 2025 ARQUITECTURA Y DISEÑO LLM S.A. DE C.V. PROPIETARIO	 ARQ. DENNIS ALBIN JIMENEZ SANTOS PERITO RESPONSABLE DE OBRA REGISTRO: P.R.O.-TULAR-07	 LIC. RAMIRO DANIEL CASTAÑÓN CHAVEZ DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO	 LIC. LORENZO BERVANE MIRANDA DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE
--	---	---	---

DESARROLLO URBANO
 VERIFICACION ANTES EN LA PARTE POSTERIOR DE LA HOJA:
 2024-2027

ANTECEDENTES.

CONDICIONANTES.

- I. SE RESTRINGE CUALQUIER TIPO DE AMPLIACION EN GENERAL POR EXCEDERSE EN LA ALTURA, LOS NIVELES, EL COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO, COEFICIENTE DE USO DE SUELO Y A 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 CONSTANCIA, BANCORA 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 CONSTANCIA 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 DEL PRESENTE CONSTANCIA.
- V. LA PRESENTE CONSTANCIA SOLO AVALA LA SUPERFICIE TOTAL DE M² DE CONSTRUCCION QUE DESCRIBE EN EL APARTADO DE DATOS TECNICOS. CUALQUIER MODIFICACION AL PROYECTO APROBADO REQUIERE DE AUTORIZACION Y LICENCIA RESPECTIVA, EXPEDIDA POR LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.
- VI. ESTA CONSTANCIA O PREJUDICA SOBRE LA CALIDAD DEL PROMOVIENTE, SU PERSONALIDAD A LA LEGITIMIDAD SOBRE EL TITULO QUE OBTIENE Y EN CONSECUENCIA NO GENERA MAYOR DERECHO DEL QUE LE CORRESPONDA CONFORME A LA LEY.
- VII. LA EXPEDICION DE LA PRESENTE CONSTANCIA NO CONSTITUYE NINGUN DERECHO DE PROPIEDAD.
- VIII. EL PROMOVIENTE DEBERA CUMPLIR CON LA REGlamentACION 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.

EL INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONANTES ANTES DESCRITAS SE CONSIDERARA COMO INCUMPLIMIENTO PARA CLAUSURAR LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCION EN EL PREDIO, ASI COMO REVOCACION DEL PRESENTE CONSTANCIA.

VERSION PUBLICA