



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



**CONSTANCIA DE USO DE SUELO**

No. de Licencia:	<b>0484</b>	No de Expediente:	<b>MT/DGDTUS/DDUN/0275/2025</b>
Fecha de Autorización:	<b>03</b>	<b>07</b>	<b>2025</b>
	DIA	MES	AÑO

**DATOS DEL PROPIETARIO**

NOMBRE: **SNZK RESIDENCES DESARROLLADORES INMOBILIARIOS S. DE R.L. DE C.V.**

**UBICACIÓN DEL PREDIO**

REGIÓN: [REDACTED] MANZANA: [REDACTED] LOTE: [REDACTED] LOCALIDAD: **AKUMAL** MUNICIPIO: **TULUM, Q. ROO**

DOMICILIO: [REDACTED] CLAVE CATASTRAL: [REDACTED]

NIVELES	M <sup>2</sup>		DESCRIPCIÓN DE LA OBRA
	COMERCIAL	HABITACIONAL	
BARDA (M)	-----	148.94	BARDA PERIMETRAL.
PISCINA	-----	271.85	ÁREA DE PISCINA CON ASOLEADERO.
PLANTA BAJA	-----	743.17 + 361.88 (B.S.C.)	9 DEPARTAMENTOS: CADA UNO CUENTA CON ACCESO, COCINA CON DESAYUNADOR, COMEDOR, SALA, ÁREA DE LAVADO, 1 RECAMARA CON BAÑO Y VESTIDOR, ESCALERA INTERIOR, TERRAZA CON COCINETA, ÁREA DE PISCINA Y ASOLEADERO. ÁREAS DE USO COMÚN: LOBBY Y BAÑO. ÁREAS DE SERVICIO: ALMACENES, CUARTO DE SERVICIO 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 9 DEPARTAMENTOS DE PLANTA BAJA: CADA UNO CUENTA CON ESCALERA INTERIOR, ESTANCIA Y 2 RECAMARAS CON BAÑO Y VESTIDOR. ÁREAS DE SERVICIO: ÁREA DE SERVICIO, BODEGAS Y ADMINISTRACIÓN. ÁREAS DE CIRCULACIÓN: PASILLOS, CUBO DE ESCALERAS Y ELEVADOR.
2. NIVEL	-----	704.90 + 60.14 (B.S.C.)	7 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.
3. NIVEL	-----	868.44 + 10.25 (B.S.C.)	PERTENECIENTE A 9 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 + 219.99 (B.S.C.) + 11.98 (PISCINA)	PERTENECIENTE A 9 DEPARTAMENTOS DE 2 NIVEL: CADA UNO CUENTA CON ESCALERA, COCINETA 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 <sup>2</sup> )	<b>4,375.27</b>		USO AUTORIZADO: <b>HABITACIONAL/PLURIFAMILIAR</b>

**NORMATIVIDAD:**

CON FUNDAMENTO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE AKUMAL 07-2025 PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO EL 13 DE DICIEMBRE DEL 2007.

**TR-1 (CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL BAJA)**

RESTRICCIÓN (M <sup>2</sup> )	FRONTAL:	10.00	POSTERIOR:	6.00
	LATERAL:	6.00	VIA PÚBLICA:	10.00

**COSTO DE CONSTANCIA:**

DERECHOS:	[REDACTED]
TOTAL:	[REDACTED]

**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 COMO CONECTAR LA INSTALACIÓN SANITARIA A LA RED MUNICIPAL, EN CASO DE COMPROBARSE QUE SE LE INDICA Y DE SER SORPRENDIDO LA DESCARGA AL MANTO FREÁTICO, SE HARÁ ACREDEDOR A LA SANCIÓN CORRESPONDIENTE.

<p align="center"><b>PAGADO</b></p> <p align="center">10 JUL. 2025</p> <p>SNZK RESIDENCES DESARROLLADORES INMOBILIARIOS S. DE R.L. DE C.V. PROPIETARIO</p>	<p align="center">USARO, VERÓNICA HUERVO MORALES DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA REGISTRO P.R.O.-TU-AR-14</p>	<p align="center">LIC. RAMIRO DANIEL SANCAS DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO 2025-2027</p>	<p align="center">DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE TULUM Q. ROO MIRANDA MIRANDA DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE</p>
--	--	---	--

**ANTECEDENTES:**

**CONDICIONANTE:**

- 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 CONSTANCIA, BITACORA Y PLANOS AUTORIZADOS DEBERÁN ESTAR EN LA OFICINA PARA SER MOSTRADOS AL INSPECTOR DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO.
- III. ESTE DOCUMENTO NO TENDRÁ VALIDEZ COMO CONSTANCIA SI CARECE DE FIRMAS AUTORIZADAS, SELLOS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, TESORERÍA MUNICIPAL Y DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.
- IV. NO SE PERMITE INVASION A LA VIA PUBLICA, EN CASO CONTRARIO SE HARÁ ACREEDOR A LA REVOCACION DE LA PRESENTE CONSTANCIA.
- V. LA PRESENTE CONSTANCIA SOLO AVALA LA SUPERFICIE TOTAL DE M<sup>2</sup> 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 PREJUZGA SOBRE LA CALIDAD DEL PROMOVENTE, SU PERSONALIDAD A LA LEGITIMIDAD SOBRE EL TITULO O DERECHO QUE OSENERA 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, HACIENDOSE 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.

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