

DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS/DAU/DdR/0002/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 07 DE ENERO DE 2025.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN  
N° DE EXPEDIENTE: MT/DGDTUS/DAU/DR/0002/2025

BANCA MIFEL, S.A. I.B.M., GRUPO FINANCIERO MIFEL FIDEICOMISO 5807/2022

MUNICIPIO DE TULUM, ESTADO DE QUINTANA ROO.

PRESENTE:

Con fundamento en los artículos 13 fracción XIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo; artículos 6 fracción II de la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo; artículo 42 fracción XV del Reglamento de la administración Pública del Municipio de Tulum Quintana Roo; Artículo 10 fracción XVIII, fracción XLI del Reglamento Interior de la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano sustentable del Municipio de Tulum Quintana Roo, a través de la Dirección de Acciones Urbanísticas se dio trámite a su escrito recibido con fecha 03 de enero del presente año, mediante el cual solicita la autorización de la subdivisión del predio ubicado en [REDACTED]

EN EL MUNICIPIO DE TULUM, ESTADO DE QUINTANA ROO, el cual se detalla a continuación:

LOTE.	DATOS DEL LOTE PROPUESTO A SUBDIVIDIR	USO DE SUELO
	SUPERFICIE. CLAVE CATASTRAL.	
[REDACTED]	32,599.67 M <sup>2</sup> [REDACTED]	H4 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)

Tomando en consideración:

**CERTIFICACIÓN DE LÍMITE CATASTRAL**

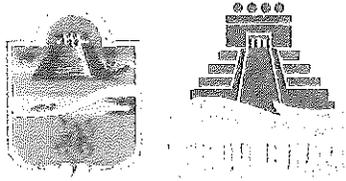
Oficio N° TM/DC/DDC/0106/2024 de fecha 10 de noviembre de 2024, expedido por la Dirección de Catastro de este Municipio.

**CONFORMATIVIDAD**

El predio referido anteriormente no se encuentra dentro de los límites de los polígonos que aplican al programa de Desarrollo Urbano del centro de población de Tulum 2006-2030, publicado en el periódico oficial el día 9 de abril del 2008. Acuerdos mediante los cuales se prueban diversas Autorizaciones de aprovechamiento de diversos predios en el Municipio de Tulum, publicado el día 24 de septiembre del 2022. En El periódico Oficial Del Estado De Quintana Roo

Al respecto me permite informarle que, habiendo visto y revisado la propuesta de subdivisión presentada por usted, resultando los siguientes lotes:

LOTE	DATOS DE LOTES RESULTANTES	DESTINO
	SUPERFICIE M <sup>2</sup> USO DE SUELO	
[REDACTED]	16,299.83 H4	(UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)
[REDACTED]	16,299.83 H4	(UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)
	SUPERFICIE TOTAL 32,599.67 METROS CUADRADOS	



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS/DAU/DdR/0002/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 07 DE ENERO DE 2025.

Por lo antes expuesto, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación para en este caso y para esta acción urbanística, esta Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable en el ejercicio de sus atribuciones, determina **PROCEDENTE** el proyecto de Subdivisión y ha resuelto expedir la **AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN CONDICIONADA**, debiendo sujetarse a los siguientes condicionantes:

- I. La presente autorización tiene una **vigencia de un año** contado a partir de la fecha de expedición, solo será **válida si trae anexo el plano cartográfico sellado** de la propuesta de subdivisión autorizada, y deberá ser mencionado en la protocolización que de la misma se practique.
- II. El promovente y/o propietario deberá realizar el trámite de Informe Catastral de la presente subdivisión ante la Dirección de Catastro de esta municipalidad.
- III. Corresponde al propietario del predio original costear por su cuenta las obras muelanas de urbanización que refiere el numeral 28 de la Ley de acciones urbanísticas del Estado de Quintana Roo, que a la letra dice "I. Red vial; II. Infraestructura; III. Red de Distribución y almacenamiento de agua potable; IV. Red de alcantarillado; V. Red de drenaje pluvial; VI. En su caso Red de distribución de combustible; VII. Red de distribución de energía eléctrica; VIII. Red de alumbrado público; IX. Servicios para la disposición de residuos y emisiones; X. Espacios públicos"; y lo que demanden los lotes resultantes, teniendo por cumplida dicha obligación con la consecución del trámite respectivo por el que se formalice la subdivisión que se autoriza, deslindando a la autoridad municipal de tal compromiso.
- IV. El presente, no sustituye el documento de propiedad del predio original, ni prejuzga derechos reales del mismo, tampoco autoriza el aprovechamiento y disposición de los lotes resultantes en lo individual, ni permite el uso del suelo o edificación de construcciones en ellos.
- V. Cualquier litigio, disputa, controversia o procedimiento administrativo o penal relacionado con la legítima propiedad de los lotes propuestos a subdividir o los lotes resultantes de la subdivisión, sin necesidad de realizar trámite judicial o administrativo alguno, la presente autorización de subdivisión será cancelada.
- VI. Así mismo le informo que las acciones resultantes de este procedimiento administrativo, **YA NO PODRÁN SER SUJETAS A UNA NUEVA SUBDIVISIÓN**, de acuerdo al artículo 46 de la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, que permitirá subdividir predios que a su vez provengan de subdivisiones anteriores, que permitan evitar la aplicación de lo dispuesto en la Ley.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

**VERSION PUBLICA**

DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS  
TULUM, QUINTANA ROO  
2024-2027

ARQ. JORGE ARMANDO MUÑOZ TOVAR  
TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE  
H. AYUNTAMIENTO DE TULUM Q. ROO  
2024-2027

ING. LORENZO BERNABE MIRANDA MIRANDA  
TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

C.C.P. ARCHIVO  
LBN:IM /jamt/ geec