

DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS/DAU/DdR/0021/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 29 DE ENERO DE 2025.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN  
N° DE EXPEDIENTE: MT/DGDTUS/DAU/DR/0016/2025

BANCA MIFEL, S.A DE I.B.M. GRUPO FINANCIERO MIFEL FIDEICOMISO 8130/2024

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 22 de enero del presente año mediante el cual solicita la autorización de la subdivisión del predio ubicado en la [REDACTED]

EN EL MUNICIPIO DE TULUM, ESTADO DE QUINTANA ROO., a la cual se anexa a continuación:

LOTE.	DATOS DEL LOTE PROPIETARIO A SU FAVOR.	USO DE SUELO
LOTE.	SUPERFICIE.	CLAVE CATASTRAL.
[REDACTED]	456,429.95 M <sup>2</sup>	MSU-4 (SUB CENTRAL INTENSIDAD ALTA) H4* (UNIFAMILIAR) Ff <sub>3</sub> 9 (FLORA Y FAUNA)

Tomando en consideración:

CELEBRACIÓN DE DESLINDE CATASTRAL  
Oficio N° TM/DC/DDU/0017/2025 de fecha 17 de enero de 2025, expedido por la Dirección de Catastro de este Municipio.

**NORMATIVIDAD**

Los predios producto de la subdivisión corresponden al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Akumal 2007-2032, publicado en el periódico oficial del estado de Quintana Roo, el día 13 de diciembre de 2007. Al igual que aplica el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del corredor Cancún-Tulum publicado en el periódico oficial el día 16 de noviembre del 2001.

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

LOTE	DATOS DE LOTES RESULTANTES
LOTE	SUPERFICIE M <sup>2</sup>
[REDACTED]	253,849.34
[REDACTED]	101,778.08

Recibido  
31/01/25

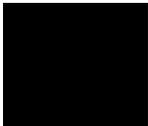


DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS/DAU/DdR/0021/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 29 DE ENERO DE 2025.



93,119.87

Ff<sub>3,9</sub>  
(FLORA Y FAUNA)

7,682.66

SUPERFICIE TOTAL

456,429.95 METROS CUADRADOS

Por lo antes expuesto, con sustento en las disposiciones y ordenamientos jurídicos 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 con fecha a partir de la fecha de expedición y solo será válida si trae anexo el plano cartográfico sellado de la propiedad 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 mínimas 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 deriva de los lotes resultantes, teniendo por aceptada 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 supone 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 para la edificación de construcciones en ellos.
- V. Cualquier litigio, disputa, controversia, 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 fracciones 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, No se permitirá subdividir predios que a su vez provengan de subdivisiones anteriores, que pretendan evitar la aplicación de lo dispuesto en la Ley.

Sin otro particular, quedo muy saludado cordialmente.

DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS  
TULUM, QUINTANA ROO  
TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS

ATENTAMENTE DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE  
TULUM, QUINTANA ROO  
ING. NORLENZO BERNABE MIRANDA  
TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

C.C.P. ARCHIVO  
LDMM/jam/gcc