

DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDUTS/DAU/DdR/0061/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 19 DE MARZO DE 2025.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN
Nº DE EXPEDIENTE: MT/DGDTUS/DAU/DR/0047/2025

AGENCIA DE PROYECTOS ESTRATEGICOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO (AGEPRO)

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 13 fracción III 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 XII 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 18 de marzo 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:

DATOS DEL LOTE PROPUESTO A SUBDIVIDIR.			
LOTE.	SUPERFICIE.	CLAVE CATASTRAL.	USO DE SUELO
[REDACTED]	80,656.02 m ²	[REDACTED]	H4 (UNIFAMILIAR)

Tomando en consideración:

CERTIFICADO DE DESLINDE CATASTRAL
Oficio N° TM/DC/DDC/0047/2024 de fecha 24 de octubre de 2024, expedido por la Dirección de Catastro de este Municipio.

NORMATIVIDAD

El predio referido anteriormente no se encuentra dentro de los límites de los polígonos que aplican al Programa de Desarrollo Urbano Del Centro De la Población De Chetumal 2002-2027, publicado en el periódico oficial del Estado de Quintana Roo el 11 de abril de 2002.

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

DATOS DE LOTES RESULTANTES			
LOTE	SUPERFICIE M ²	USO DE SUELO	DESTINO
[REDACTED]	225.00	H4	(UNIFAMILIAR)
[REDACTED]	126.00	H4	(UNIFAMILIAR)



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS/DAU/DdR/0061/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 19 DE MARZO DE 2025.

126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)

MANZANA 02

126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)

MANZANA 03

126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)
126.00	H4	(UNIFAMILIAR)

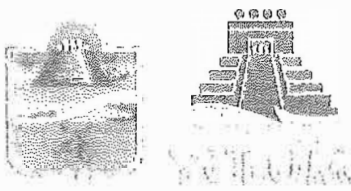


TULUM, QUINTANA ROO. A 19 DE MARZO DE 2025.

[illegible]



TULUM, QUINTANA ROO. A 19 DE MARZO DE 2025.



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS/DAU/DdR/0061/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 19 DE MARZO DE 2025.

126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.08	H4	(UNIFAMILIAR)
126.08	H4	(UNIFAMILIAR)
126.03	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
125.87	H4	(UNIFAMILIAR)
MANZANA 10		
126.08	H4	(UNIFAMILIAR)
126.08	H4	(UNIFAMILIAR)
126.02	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.08	H4	(UNIFAMILIAR)
126.08	H4	(UNIFAMILIAR)
126.02	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)



TULUM, QUINTANA ROO. A 19 DE MARZO DE 2025.

[illegible]



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS/DAU/DdR/0061/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 19 DE MARZO DE 2025.

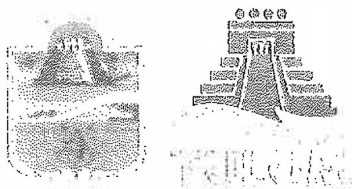
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)

MANZANA 13

126.08	H4	(UNIFAMILIAR)
126.06	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.08	H4	(UNIFAMILIAR)
126.06	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)

MANZANA 11

126.08	H4	(UNIFAMILIAR)
126.05	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)
126.01	H4	(UNIFAMILIAR)



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS/DAU/DdR/0061/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 19 DE MARZO DE 2025.

29.32	H4	(UNIFAMILIAR)
53.01	H4	(UNIFAMILIAR)
201.04	H4	(UNIFAMILIAR)
308.77	H4	(UNIFAMILIAR)
355.73	H4	(UNIFAMILIAR)
193.91	H4	(UNIFAMILIAR)
199.30	H4	(UNIFAMILIAR)
215.21	H4	(UNIFAMILIAR)
96.14	H4	(UNIFAMILIAR)
133.42	H4	(UNIFAMILIAR)
691.79	H4	(UNIFAMILIAR)
504.31	H4	(UNIFAMILIAR)

VIALIDADES

8,674.35	H4	(UNIFAMILIAR)
978.54	H4	(UNIFAMILIAR)
1,417.52	H4	(UNIFAMILIAR)
540.84	H4	(UNIFAMILIAR)
1,255.94	H4	(UNIFAMILIAR)
1,010.64	H4	(UNIFAMILIAR)
1,239.80	H4	(UNIFAMILIAR)
1,126.84	H4	(UNIFAMILIAR)
1,140.08	H4	(UNIFAMILIAR)
1,140.16	H4	(UNIFAMILIAR)
1,149.19	H4	(UNIFAMILIAR)
910.12	H4	(UNIFAMILIAR)
969.80	H4	(UNIFAMILIAR)
50.71	H4	(UNIFAMILIAR)
368.88	H4	(UNIFAMILIAR)
167.48	H4	(UNIFAMILIAR)
1.66	H4	(UNIFAMILIAR)

ÁREA TOTAL

30,656.02 METROS CUADRADOS

VERSIÓN PÚBLICA



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS/DAU/DdR/0061/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 19 DE MARZO 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 y 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 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 demanden 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 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, 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 cordial.

ATENTAMENTE

DIRECCIÓN DE
ACCIONES URBANÍSTICAS
TULUM QUINTANA ROO

2025-03-27
ING. JORGE ARMANDO MUÑOZ TOVAR
TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE ACCIONES
URBANÍSTICAS

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

C.C.P. ARCHIVO
LBMM/jenit/geuc