



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDUTUS/DAU/DdR/0112/2024.

TULUM, QUINTANA ROO. A 16 DE MAYO DE 2025.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN
N° DE EXPEDIENTE: MT/DGDUTUS/DAU/DR/0085/2025

TIERRAS MEXICANAS DEL CARIBE, S.A. DE C.V.

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 09 de mayo 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.	Ff ₃ 1
[REDACTED]	[REDACTED]	(FLORA Y FAUNA)

Tomando en consideración:

CERTIFICADO DE DESLINDE CATASTRAL
Oficio N° TM/DC/DDC/0204/2025 de fecha 06 de mayo de 2025, expedido por la Dirección de Catastro de este Municipio.

NORMATIVIDAD

El predio producto a la subdivisión se encuentra dentro de los límites de los polígonos que aplican al Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del corredor Cancún-Tulum, publicado en el periódico oficial el día 16 de noviembre del 2002, ningún ordenamiento vigente para el territorio municipal.

Al respecto, se permite 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]	106,210.00	Ff ₃ 1	(FLORA Y FAUNA)
[REDACTED]	12,301.10	Ff ₃ 1	(FLORA Y FAUNA)
[REDACTED]	21,866.65	Ff ₃ 1	(FLORA Y FAUNA)
[REDACTED]	564,119.49	Ff ₃ 1	(FLORA Y FAUNA)
[REDACTED]	81,641.53	Ff ₃ 1	(FLORA Y FAUNA)
[REDACTED]	500,000.00	Ff ₃ 1	(FLORA Y FAUNA)
[REDACTED]	235,396.57	Ff ₃ 1	(FLORA Y FAUNA)



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

●FICHO: DGDUS/DAU/DdR/0112/2024.

TULUM, QUINTANA ROO. A 16 DE MAYO DE 2025.

100,000.00

Ff₃1

(FLORA Y FAUNA)

240,000.00

Ff₃1

(FLORA Y FAUNA)

23,994.17

Ff₃1

(FLORA Y FAUNA)

SUPERFICIE TOTAL

1,885,529.51 METROS CUADRADOS

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 en consecuencia 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 la forma 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 solicita 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 se informará a 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 en saludo cordial.

ATENTAMENTE

DIRECCIÓN DE
ACCIONES URBANÍSTICAS
TULUM, QUINTANA ROO
AÑO. JORGE ARMANDO MUÑOZ TOVAR
TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE ACCIONES
URBANÍSTICAS

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO
TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE
TULUM, QUINTANA ROO
ING. CONSENZO BERNAL MIRANDA
TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO
TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

C.C.P. ARCHIVO
LBH/af/jmt/ceec