

DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS/DAU/DdR/0117/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 25 DE JUNIO DE 2025.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN

N° DE EXPEDIENTE: MT/DGDTUS/DAU/DR/0088/2025

GRUPO NASELU, 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 14 de mayo del presente año, mediante el cual solicita la autorización para la subdivisión del predio ubicado en la [REDACTED]

DE TULUM, ESTADO DE QUINTANA ROO., el cual se detalla a continuación:

DATOS DEL LOTE PROPUESTO PARA SUBDIVIDIR

LOTE.	SUPERFICIE.	CLAVE CATASTRAL.	USO DE SUELO
[REDACTED]	10,000.00 M ² 288.0317 M ² ÁREA DE AFECTACIÓN DE VIALIDAD 9,711.97 M ² POLIGONO CON AFECTACIÓN DE VIALIDAD	[REDACTED]	H2 (UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR)

Tomando en consideración:

CERTIFICADO DE DESLINDE CATASTRAL

Oficio N° TM/DC/DDC/0207/2025 de fecha 07 de mayo de 2025, expedido por la Dirección de Catastro de este Municipio.

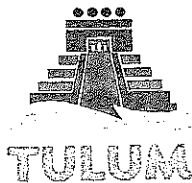
NORMATIVIDAD

El predio referido anteriormente 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.

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
LOTE 001	1,457.19	H2	(UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR)
LOTE 002	549.79	H2	(UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR)
LOTE 003	549.79	H2	(UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR)
LOTE 004	1,328.12	H2	(UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR)
LOTE 005	512.36	H2	(UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR)
LOTE 006	484.76	H2	(UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR)
LOTE 007	856.32	H2	(UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR)
LOTE 008	1,119.11	H2	(UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR)



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDUS/DAU/DdR/0117/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 25 DE JUNIO DE 2025.

	1,119.16	H2	(UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR)
	906.43	H2	(UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR)
	427.47	H2	(UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR)
	401.47	H2	(UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR)
SUPERFICIE TOTAL		9,711.97 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 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 en cuenta dicha obligación con la consecución del trámite respectivo por el que se formalice la subdivisión que se autoriza, vinculando 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 ello.
- 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 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 permite subdividir predios que a su vez provengan de subdivisiones anteriores, que pretendan evitar la aplicación de lo dispuesto en la Ley.

Sin otro particular, reciba un saludo cordial.

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

ATENTAMENTE

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
LBMM /jamt/ geec