

DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDUTUS/DAU/DdR/0133/2025.

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

ASUNTO: AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN

Nº DE EXPEDIENTE: MT/DGDUTUS/DAU/DR/0100/2025

PATAGRA, 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 21 de mayo 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., el cual se detalla a continuación:

DATOS DEL LOTE PROPUESTO A SUBDIVIDIR.			
LOTE.	SUPERFICIE.	CLAVE CATASTRAL.	USO DE SUELO
[REDACTED]	200,000.00 M ²	[REDACTED]	NO SE ENCUENTRA DENTRO DEL PLAN DE DESARROLLO

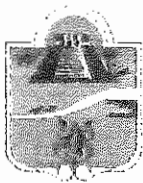
Tomando en consideración:

CERTIFICADO DE DESLINDE CATASTRAL
Oficio N° TM/DC/DDC/0250/2025 de fecha 2 de mayo de 2025, 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 Población de Tulum 2006-2030, publicado en el periódico oficial el día 9 de abril del 2008. Al igual que no aplica al programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del corredor Cancún-Tulum publicado en el periódico oficial el día 16 de noviembre del 2001, ni algún ordenamiento vigente para el territorio municipal.

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]	39,399.99	NO SE ENCUENTRA DENTRO DEL PLAN DE DESARROLLO
[REDACTED]	39,399.99	NO SE ENCUENTRA DENTRO DEL PLAN DE DESARROLLO
[REDACTED]	39,399.99	NO SE ENCUENTRA DENTRO DEL PLAN DE DESARROLLO
[REDACTED]	39,400.00	NO SE ENCUENTRA DENTRO DEL PLAN DE DESARROLLO
[REDACTED]	39,400.00	NO SE ENCUENTRA DENTRO DEL PLAN DE DESARROLLO
[REDACTED]	3,000.04	NO SE ENCUENTRA DENTRO DEL PLAN DE DESARROLLO
SUPERFICIE TOTAL		200,000.00 METROS CUADRADOS



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS/DAU/DdR/0133/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 29 DE MAYO 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 combustibles; 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, tomando 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 los fraccionamientos 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, respetuosamente, saludo cordial.

DIRECCIÓN DE
ACCIONES URBANÍSTICAS
TULUM, QUINTANA ROO

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

ATENTAMENTE DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO
TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE
M. AYUNTAMIENTO DE TULUM Q. ROO

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

C.C.P. ARCHIVO
LBMM/jamt/geec