



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS/DAU/DCR/0103/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 14 DE MAYO DE 2025.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN
N° DE EXPEDIENTE: MT/DGDTUS/DAU/DR/0002/2025

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 06 de mayo del presente año, mediante el cual solicita la autorización de la subdivisión del predio ubicado en [REDACTED], el cual se detalla a continuación:

DATOS DEL LOTE PROPUESTO A SUBDIVIDIR			
LOTE.	SUPERFICIE.	CLAVE CATASTRAL.	USO DE SUELO
[REDACTED]	48,591.00 M ²	[REDACTED]	Ffs1 (FLORA Y FAUNA)

Tomando en consideración:

CERTIFICADO DE DESLINDE CATASTRAL	
NO PRESENTA	
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 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:

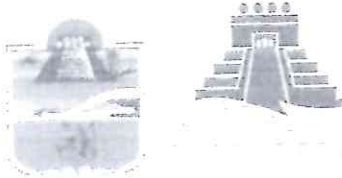
DATOS DE LOTES RESULTANTES			
LOTE	SUPERFICIE M ²	USO DE SUELO	DESTINO
[REDACTED]	187.97	[REDACTED]	(FLORA Y FAUNA)
[REDACTED]	186.95	[REDACTED]	(FLORA Y FAUNA)
[REDACTED]	186.95	[REDACTED]	(FLORA Y FAUNA)
[REDACTED]	186.94	[REDACTED]	(FLORA Y FAUNA)
[REDACTED]	186.95	[REDACTED]	(FLORA Y FAUNA)
[REDACTED]	186.95	[REDACTED]	(FLORA Y FAUNA)
[REDACTED]	186.95	[REDACTED]	(FLORA Y FAUNA)
[REDACTED]	186.95	[REDACTED]	(FLORA Y FAUNA)
[REDACTED]	186.95	[REDACTED]	(FLORA Y FAUNA)
[REDACTED]	187.97	[REDACTED]	(FLORA Y FAUNA)
[REDACTED]	209.92	[REDACTED]	(FLORA Y FAUNA)
[REDACTED]	205.89	[REDACTED]	(FLORA Y FAUNA)
[REDACTED]	201.52	[REDACTED]	(FLORA Y FAUNA)
[REDACTED]	197.16	[REDACTED]	(FLORA Y FAUNA)
[REDACTED]	192.79	[REDACTED]	(FLORA Y FAUNA)

Recibi Original
25-05-16.



TULUM, QUINTANA ROO. A 14 DE MAYO DE 2025.

[illegible]



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS/DAU/DdR/0103/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 14 DE MAYO DE 2025.

FRACCION 63	157.40	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 64	166.39	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 65	166.91	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 66	158.18	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 67	154.46	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 68	150.68	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 69	146.88	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 70	143.31	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 71	143.83	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 72	143.20	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 73	143.20	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 74	143.20	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 75	143.20	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 76	143.20	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 77	143.48	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 78	160.06	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 79	178.05	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 80	173.69	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 81	175.81	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 82	178.41	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 83	181.51	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 84	184.48	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 85	187.46	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 86	190.55	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 87	193.72	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 88	195.58	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 89	195.28	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 90	192.71	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 91	190.09	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 92	187.71	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 93	184.16	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 94	181.31	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 95	178.26	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 96	175.70	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 97	171.66	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 98	175.92	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 99	250.36	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 100	249.63	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 101	215.13	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 102	169.3	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 103	169.23	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 104	169.16	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 105	169.09	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 106	169.02	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 107	168.95	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 108	168.88	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 109	168.81	Ff31	(FLORA Y FAUNA)



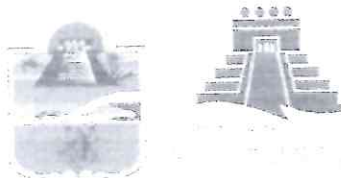
DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO
TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS/DAU/DdR/0103/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 14 DE MAYO DE 2025.

FRACCION 110	168.74	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 111	168.67	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 112	168.23	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 113	202.33	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 114	202.29	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 115	168.04	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 116	168.33	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 117	168.26	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 118	168.19	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 119	168.12	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 120	168.05	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 121	167.98	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 122	167.90	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 123	167.83	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 124	167.76	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 125	167.69	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 126	212.88	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 127	163.59	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 128	161.74	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 129	161.75	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 130	161.75	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 131	161.76	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 132	161.77	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 133	161.78	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 134	161.78	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 135	161.79	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 136	161.78	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 137	161.81	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 138	161.81	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 139	161.81	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 140	161.72	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 141	161.78	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 142	161.84	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 143	161.85	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 144	161.85	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 145	161.86	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 146	161.87	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 147	161.88	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 148	161.88	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 149	161.89	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 150	161.90	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 151	161.91	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 152	161.91	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 153	161.92	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 154	163.79	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 155	215.13	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 156	169.3	Ff31	(FLORA Y FAUNA)



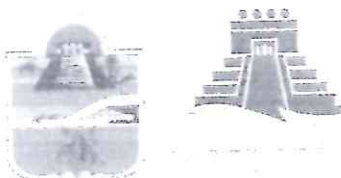
DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO
TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS/DAU/DdR/0103/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 14 DE MAYO DE 2025.

FRACCION 157	169.23	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 158	169.16	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 159	169.09	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 160	169.02	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 161	168.95	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 162	168.88	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 163	168.81	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 164	168.73	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 165	168.66	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 166	168.23	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 167	202.33	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 168	202.29	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 169	168.04	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 170	168.34	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 171	168.26	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 172	168.19	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 173	168.12	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 174	168.05	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 175	167.97	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 176	167.9	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 177	167.83	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 178	167.76	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 179	167.69	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 180	212.88	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 181	163.74	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 182	163.74	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 183	163.74	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 184	161.76	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 185	161.76	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 186	161.76	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 187	161.77	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 188	161.78	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 189	161.79	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 190	161.79	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 191	161.8	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 192	161.81	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 193	161.82	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 194	163.61	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 195	163.67	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 196	161.84	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 197	161.85	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 198	161.85	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 199	161.86	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 200	161.87	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 201	161.88	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 202	161.89	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 203	161.89	Ff31	(FLORA Y FAUNA)



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDUS/DAU/DdR/0103/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 14 DE MAYO DE 2025.

FRACCION 204	161.9	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 205	161.91	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 206	161.92	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 207	161.92	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 208	163.79	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 209	2,996.34	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 210	5,386.47	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
FRACCION 211	5,126.18	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
SUPERFICIE TOTAL		48,591.00 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:

- La presente autorización tiene una vigencia de dos años 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.
- El promovente y/o propietario deberá realizar el trámite de informe Catastral de la presente subdivisión ante la Dirección de Catastro de esta municipalidad.
- Corresponde al propietario del predio original costear por 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.
- El presente, no sustituye el documento de propiedad del predio original, ni prejuzga derechos reales del mismo, tampoco autoriza el aprovechamiento o disposición de los lotes resultantes en lo individual, ni permite el uso del suelo o edificación de construcciones ajenas.
- 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.
- Así mismo le informo que las fracciones resultantes de este procedimiento administrativo, **YA NO PODRÁN SER SUJETAS A NINGUNA SUBDIVISIÓN**, de acuerdo al artículo 46 de la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, No se permitirán subdividir predios que a su vez provengan de subdivisiones anteriores, con el fin de evitar la aplicación de lo dispuesto en esta Ley.

Sin otro particular, reciba el presente cordial.

DIRECCIÓN DE
ACCIONES URBANÍSTICAS
ARG. JORGE ARMANDO MUNIZ TOVAR
2024-2027
TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE ACCIONES
URBANÍSTICAS

ATENTAMENTE DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO
TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE
M. 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/grec