



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS/DAU/DdR/0184/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 15 DE AGOSTO DE 2025.

0000047

ASUNTO: AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN  
N° DE EXPEDIENTE: MT/DGDTUS/DAU/DR/0139/2025

OM SHIVA, S.A. DE C.V. Y [REDACTED]

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 XXI 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 24 de julio 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] | 933.78 M <sup>2</sup> | [REDACTED]       | H4<br>(UNIFAMILIAR, PL) |

Tomando en consideración:

#### CERTIFICADO DE DESLINDE CATASTRAL

Oficio N° TM/DC/DDC/0134/2025 de fecha 10 de julio de 2025, expedido por la Dirección de Catastro de este Municipio.

#### NORMATIVIDAD

Los predios propuestos a subdividirse 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, resolviendo los siguientes lotes:

#### DATOS DE LOTES RESULTANTES

| LOTE             | SUPERFICIE M <sup>2</sup> | USO DE SUELO            | DESTINO                      |
|------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------------|
| [REDACTED]       | 483.524                   | H4                      | (UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR) |
| [REDACTED]       | 449.823                   | H4                      | (UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR) |
| SUPERFICIE TOTAL |                           | 933.78 METROS CUADRADOS |                              |

Copia simple de recibo de pago con número de **Folio 10155 AR** del trámite correspondiente como Autorización de Subdivisión.



**DIRECCIÓN:** DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

**ÁREA:** DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

**OFICIO:** DGDTUS/DAU/DdR/0184/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 15 DE AGOSTO DE 2025.

0000042

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 los 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 demande 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 mismo, tampoco autoriza el aprovechamiento y disposición de los lotes resultantes en lo individualmente permite el uso del suelo o edificación o 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 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, reciba un saludo cordial.

**LIC. MIGUEL ÁNGEL SOBERANIS BELTRÁN**  
TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS  
TULUM, QUINTANA ROO  
2024-2027

C.C.P. ARCHIVO  
LBMM / masb/ mzo

**ATENTAMENTE** DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE  
MUNICIPIO DE TULUM, Q. ROO  
15 AGO 2025

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