



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS/DAU/DdR/0220/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 04 DE SEPTIEMBRE DE 2025.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN
N° DE EXPEDIENTE: MT/DGDTUS/DAU/DR/0153/2025

LUSEANMAR, S. DE R. L. DE C.V. Y COPROPIETARIOS

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 su escrito recibido con fecha 16 de julio del presente año, mediante el cual solicita la autorización de la subdivisión del predio ubicado en LA CALLE

, que a continuación se detallan:

DATOS DE LOS LOTES PROPOSTOS DE SUBDIVIDIR.			
LOTE.	SUPERFICIE.	CLAVE CATASTRAL	USO DE SUELO
	2,151.49 M ²		PE/rs (PRESERVACIÓN ECOLÓGICA EN CAUSES DE RÍOS SUBTERRÁNEOS) Y TH-2 (TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD BAJA)

Tomando en consideración:

CERTIFICADO DE DESLINDE CATASTRAL
Oficio N° TM/DC/DDC/0394/2025 de fecha 05 de agosto de 2025, expedido por la Dirección de Catastro de este Municipio.

CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO
Con expediente número DGTUS/DAU/01-0142, con fecha de emisión del día 01/12/2021, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano 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 fusión presentada por usted, resultando los siguientes lotes:

DATOS DE LOTES RESULTANTES			
LOTE	SUPERFICIE M ²	USO DE SUELO	DESTINO
LOTE 003	1,210.86	PE/rs y TH-2	(PRESERVACIÓN ECOLÓGICA EN CAUSES DE RÍOS SUBTERRÁNEOS) Y (TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD BAJA)
LOTE 003-1	470.31	PE/rs y TH-2	(PRESERVACIÓN ECOLÓGICA EN CAUSES DE RÍOS SUBTERRÁNEOS) Y (TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD BAJA)
LOTE 003-2	470.31	PE/rs y TH-2	(PRESERVACIÓN ECOLÓGICA EN CAUSES DE RÍOS SUBTERRÁNEOS) Y (TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD BAJA)
SUPERFICIE TOTAL		2,151.49 METROS CUADRADOS	

Calle Ook-Kof Región 003 Manzana 130 Lote 001 Interior Plaza Andador Tulum, C.P. 77780,



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS/DAU/DdR/0220/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 04 DE SEPTIEMBRE 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 y en 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** ante la presente subdivisión ante la Dirección de Catastro de esta municipalidad.
- III. Corresponde al propietario del predio original costear por su cuenta las obras públicas 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, teniendo por aceptada dicha obligación con la consecución del trámite respectivo por el que se formalice la subdivisión que se autoriza, notificando 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. Que presentará una copia de su **Constancia de Anejo** ante esta dependencia debido a que el presente predio presenta una Afectación de vialidad.
- VI. 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.
- VII. Así mismo le informo que 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, recibí un saludo cordial.

ATENTAMENTE

MIGUEL ÁNGEL SOBERANIS BELTRÁN
TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS

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

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