

DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS/DAU/DdR/0239/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 16 DE OCTUBRE DE 2025.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN
N° DE EXPEDIENTE: MT/DGDTUS/DAU/DR/0188/2025

DESARROLLADORES BRAVO & MUÑOZ, S.A. DE C.V.

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 29 de Agosto del presente año, mediante el cual solicita la autorización de la subdivisión del predio ubicado en [REDACTED]

QUINTANA ROO, que a continuación se detallan:

DATOS DE LOS LOTES PROYECTO DE SUBDIVIDIR.			
LOTE.	SUPERFICIE.	CLAVE CATASTRAL.	USO DE SUELO
[REDACTED]	14,996.58 M ²	[REDACTED]	Ff31 (FLORA Y FAUNA)

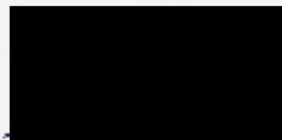
Tomando en consideración:

CERTIFICADO DE DESLINDE CATASTRAL
Oficio N° TM/DC/DDC/0055/2025 de fecha 24 de febrero de 2025, expedido por la Dirección de Catastro de este Municipio.

CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO
No presenta

NORMATIVIDAD
El predio referido anteriormente se encuentra dentro de los límites de los polígonos que aplican al programa de Ordenamiento Ecológico Territorial Corredor Cancún-Tulum, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 16 de Noviembre de 2021.

Al respecto, me permito informarle que, habiendo visto y revisado la propuesta de fusión presentada por usted, resultando los siguientes lotes:





DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS/DAU/DdR/0239/2025.

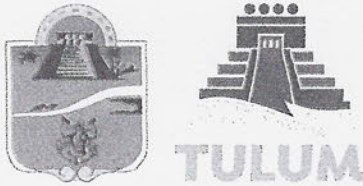
TULUM, QUINTANA ROO. A 16 DE OCTUBRE DE 2025.

DATOS DE LOTES RESULTANTES

LOTE	SUPERFICIE M ²	USO DE SUELO	DESTINO
[REDACTED]	634.145	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
	634.145	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
	634.145	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
	634.145	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
	634.145	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
	634.145	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
	634.145	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
	634.145	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
	634.145	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
	634.145	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
	634.145	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
	634.145	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
	634.145	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
	634.145	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
	634.145	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
	634.145	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
	634.145	Ff31	(FLORA Y FAUNA)
3,582.570		VIALIDAD	VIALIDAD
SUPERFICIE TOTAL		14,996.58 METROS CUADRADOS	

Por la presente se expone, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación para en este caso y en 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.



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS/DAU/DdR/0239/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 16 DE OCTUBRE DE 2025.

- 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 por aceptada dicha obligación con la consecución del trámite respectivo por el que se formalice la subdivisión que se autoriza, deslindeando 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. La razón social **DESARROLLADORES BRAVO & MUÑOZ, S.A. DE C.V.**, deberá transmitir las áreas de cesión para destinos que permitan generar o alojar las áreas verdes, equipamientos, infraestructuras y oficinas públicas, necesarios para la adecuada y sana convivencia de los mismos. El porcentaje mínimo de la superficie cedida para destinos será equivalente al 15% de la superficie neta (La superficie neta no considera las superficies destinadas a vialidades). Conforme al artículo 46 de la Ley de Acciones Urbanísticas. Los gastos notariales e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio serán a costa del promovente.
- VII. Que tramitará la Evaluación de la manifestación de impacto ambiental (Resolutivo) con superficie igual o mayor a cinco mil quinientos metros cuadrados; (según aplique conforme al artículo 24 fracción XVIII y XIX, de la ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo)
- VIII. Que tramitará el **Dictamen de Viabilidad en Materia de Acciones Urbanísticas que corresponda**, expedida por la Secretaría de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable del Gobierno del Estado de Quintana Roo. Artículo 81 Fracción X. La relotificación, parcelación o subdivisión de terrenos con superficie igual o mayor a los cinco mil quinientos metros cuadrados. Conforme a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo.
- IX. Así mismo lo informo que las fracciones resultantes de este procedimiento administrativo, **YA NO PODRÁN SER SIETAS 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.

Si otro particular reciba un saldo cordial.

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

ATENTAMENTE

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

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