

DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS/DAU/DdR/0005/2026.

TULUM, QUINTANA ROO. A 30 DE ENERO DE 2026.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN  
N° DE EXPEDIENTE: MT/DGDTUS/DAU/DR/0008/2026

AGENCIA DE PROYECTOS ESTRATEGICOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO (AGEPRO)

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 29 de enero del presente año, mediante el cual solicita la autorización de la subdivisión del predio ubicado en la

MUNICIPIO DE TULUM, ESTADO DE QUINTANA ROO., el cual se detalla a continuación:

LOTE.	SUPERFICIE.	CLAVE CATASTRAL.	USO DE SUELO
	401,275.39 M <sup>2</sup>		MS/MB, H3*, H3, TH-1, PE/rs y PN

Tomando en consideración:

**CERTIFICADO DE DESLINDE CATASTRAL**

Oficio N° TM/DC/DDC/0668/2025 de fecha 11 de noviembre de 2025, expedido por la Dirección de Catastro 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 subdivisión presentada por usted, resultando los siguientes lotes:

LOTE	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	USO DE SUELO	DESTINO
FRACCIÓN 01	33,113.85	MS/MB, H3*, H3, TH-1, PE/rs y PN	(PLURIFAMILIAR VERTICAL INTENSIDAD MEDIA), (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR), (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR), (TURISTICO HOTELERO DENSIDAD MUY BAJA), (PERSERVACIÓN ECOLOGICA EN CAUSES DE RIOS SUBTERRANEOS) Y PARQUE NATURAL)
FRACCIÓN 02	11,552.90	MS/MB, H3*, H3, TH-1, PE/rs y PN	(PLURIFAMILIAR VERTICAL INTENSIDAD MEDIA), (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR), (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR), (TURISTICO HOTELERO DENSIDAD MUY BAJA), (PERSERVACIÓN ECOLOGICA EN CAUSES DE RIOS SUBTERRANEOS) Y PARQUE NATURAL)



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

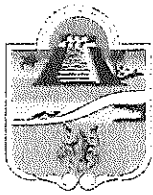
OFICIO: DGDTUS/DAU/DdR/0005/2026.

TULUM, QUINTANA ROO. A 30 DE ENERO DE 2026.

FRACCIÓN 03	755.93	MS/MB, H3*, H3, TH-1, PE/rs y PN	(PLURIFAMILIAR VERTICAL INTENSIDAD MEDIA), (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR), (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR), (TURISTICO HOTELERO DENSIDAD MUY BAJA), (PERSERVACIÓN ECOLOGICA EN CAUSES DE RIOS SUBTERRANEOS) Y PARQUE NATURAL)
FRACCIÓN 04	3,501.36	MS/MB, H3*, H3, TH-1, PE/rs y PN	(PLURIFAMILIAR VERTICAL INTENSIDAD MEDIA), (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR), (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR), (TURISTICO HOTELERO DENSIDAD MUY BAJA), (PERSERVACIÓN ECOLOGICA EN CAUSES DE RIOS SUBTERRANEOS) Y PARQUE NATURAL)
FRACCIÓN 05	3,619.02	MS/MB, H3*, H3, TH-1, PE/rs y PN	(PLURIFAMILIAR VERTICAL INTENSIDAD MEDIA), (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR), (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR), (TURISTICO HOTELERO DENSIDAD MUY BAJA), (PERSERVACIÓN ECOLOGICA EN CAUSES DE RIOS SUBTERRANEOS) Y PARQUE NATURAL)
FRACCIÓN 06	3,567.00	MS/MB, H3*, H3, TH-1, PE/rs y PN	(PLURIFAMILIAR VERTICAL INTENSIDAD MEDIA), (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR), (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR), (TURISTICO HOTELERO DENSIDAD MUY BAJA), (PERSERVACIÓN ECOLOGICA EN CAUSES DE RIOS SUBTERRANEOS) Y PARQUE NATURAL)
FRACCIÓN 07	21,175.41	MS/MB, H3*, H3, TH-1, PE/rs y PN	(PLURIFAMILIAR VERTICAL INTENSIDAD MEDIA), (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR), (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR), (TURISTICO HOTELERO DENSIDAD MUY BAJA), (PERSERVACIÓN ECOLOGICA EN CAUSES DE RIOS SUBTERRANEOS) Y PARQUE NATURAL)
FRACCIÓN 08	227,680.08	MS/MB, H3*, H3, TH-1, PE/rs y PN	(PLURIFAMILIAR VERTICAL INTENSIDAD MEDIA), (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR), (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR), (TURISTICO HOTELERO DENSIDAD MUY BAJA), (PERSERVACIÓN ECOLOGICA EN CAUSES DE RIOS SUBTERRANEOS) Y PARQUE NATURAL)
FRACCIÓN 09	36,81.08	MS/MB, H3*, H3, TH-1, PE/rs y PN	(PLURIFAMILIAR VERTICAL INTENSIDAD MEDIA), (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR), (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR), (TURISTICO HOTELERO DENSIDAD MUY BAJA), (PERSERVACIÓN ECOLOGICA EN CAUSES DE RIOS SUBTERRANEOS) Y PARQUE NATURAL)
FRACCIÓN 10	32,772.32	MS/MB, H3*, H3, TH-1, PE/rs y PN	(PLURIFAMILIAR VERTICAL INTENSIDAD MEDIA), (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR), (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR), (TURISTICO HOTELERO DENSIDAD MUY BAJA), (PERSERVACIÓN ECOLOGICA EN CAUSES DE RIOS SUBTERRANEOS) Y PARQUE NATURAL)
FRACCIÓN 11	1,998.30	MS/MB, H3*, H3, TH-1, PE/rs y PN	(PLURIFAMILIAR VERTICAL INTENSIDAD MEDIA), (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR), (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR), (TURISTICO HOTELERO DENSIDAD MUY BAJA), (PERSERVACIÓN ECOLOGICA EN CAUSES DE RIOS SUBTERRANEOS) Y PARQUE NATURAL)
FRACCIÓN 12	25,408.14	MS/MB, H3*, H3, TH-1, PE/rs y PN	(PLURIFAMILIAR VERTICAL INTENSIDAD MEDIA), (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR), (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR), (TURISTICO HOTELERO DENSIDAD MUY BAJA), (PERSERVACIÓN ECOLOGICA EN CAUSES DE RIOS SUBTERRANEOS) Y PARQUE NATURAL)

SUPERFICIE TOTAL

401,275.39 METROS CUADRADOS



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDUS/DAU/DdR/0005/2026.

TULUM, QUINTANA ROO. A 30 DE ENERO DE 2026.

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 en 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. Evaluación de la **Manifestación de Impacto Ambiental (Resolutivo)** con superficie igual o mayor a cinco mil quinientos metros cuadrado (según aplica conforme al artículo 24 fracción XVIII y XIX, de la ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo).
- VII. Que tramitará el **Actamen 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 remediación, 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.
- VIII. Asimismo, se informa 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 estar la publicación de lo dispuesto en la Ley.

Sin otro particular, reciba un saludo cordial.



ATENTAMENTE

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

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

C.C.P. ARCHIVO  
LBNM/masb/mzo