



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS/DAU/DdR/0055/2025.

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

ASUNTO: AUTORIZACIÓN DE FUSIÓN
N° DE EXPEDIENTE: MT/DGDTUS/DAU/DR/0040/2025

INMOBILIARIA AXKABA, S.A DE C.V.

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 Interno 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 07 de marzo del presente año, mediante el cual solicita la autorización de la fusión del predio ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] EN LA CIUDAD DE TULUM, MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE ESTADO DE QUINTANA ROO, que a continuación se detallan:

DATOS DE LOS LOTES PROPUESTOS A FUSIONAR.			
LOTE.	SUPERFICIE.	CLASE CATASTRAL.	USO DE SUELO
[REDACTED]	4,697.32 M ²	[REDACTED]	H4 (UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR)
[REDACTED]	4,767.74 M ²	[REDACTED]	H4 (UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR)
[REDACTED]	4,761.76 M ²	[REDACTED]	H4 (UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR)
[REDACTED]	4,861.86 M ²	[REDACTED]	H4 (UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR)

Tomando en consideración:

CERTIFICADO DE DESLINDE CATASTRAL
NO PRESENTA

NORMATIVIDAD

El predio referido anteriormente no 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:



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS/DAU/DdR/0055/2025.

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

DATOS DE LOTE RESULTANTE

LOTE

SUPERFICIE M²

USO DE SUELO

H4

19,094.78 METROS CUADRADOS

(UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR)

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 fusión y ha resuelto expedir la **AUTORIZACIÓN DE FUSIÓN CONDICIONADA**, debiendo sujetarse a los siguientes condicionantes:

- I. La presente autorización tiene una vigencia de un año contados a partir de la fecha de emisión y solo será válida si trae anexo el plano cartográfico sellado de la propuesta de fusión aprobada por la Dirección de Acciones Urbanísticas, deberá ser mencionado en la protocolización que de la misma se practique; dentro del mismo término.
- II. El promovente y/o propietario deberá realizar el trámite de Informe Catastral de la presente fusión 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 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. Estaciones públicas; y lo que demanden los lotes resultantes", teniendo por aceptada dicha obligación con la construcción del trámite respectivo por el que se formalice la fusión 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 de 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 fusionar o el lote resultante de la fusión, sin necesidad de realizar trámite judicial o administrativo alguno, la presente autorización de fusión será cancelada.

Sin otro particular, recibí un saludo cordial.

ATENTAMENTE

DIRECCIÓN DE
ACCIONES URBANÍSTICAS
TULUM QUINTANA ROO
PROF. JORGE ARMANDO MANIZ TOVAR
TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE ACCIONES
URBANÍSTICAS

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO
TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE
H. AYUNTAMIENTO DE TULUM Q. ROO
2024-2027
ING. LORENZO BERNABE MIRANDA MIRANDA
TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE
DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE