

DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS/DAU/DdR/0086/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 09 DE MAYO DE 2025.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN DE FUSIÓN

Nº DE EXPEDIENTE: MT/DGDTUS/DAU/DR/0086/2025

RANCHO MARIA ISABEL, 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 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 24 de abril del presente año, mediante el cual solicita la autorización de la fusión del predio ubicado

TULUM, MUNICIPIO DE TULUM, ESTADO DE QUINTANA ROO, que a continuación se detallan:

DATOS DE LOS LOTES PROPUESTOS A FUSIONAR.			
LOTE.	SUPERFICIE.	CLAVE CATASTRAL.	USO DE SUELO
	64,710.36 M ²		TR2 (TURISTICO RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA)
	50,000.00 M ²		TR2 (TURISTICO RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA)
	121,717.12 M ²		TR2 (TURISTICO RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA)

Tomando en consideración:

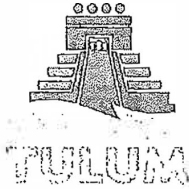
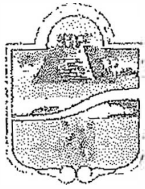
CERTIFICADO DE DESLINDE CATASTRAL

Oficio N° TM/DC/DDC/0090/2025, TM/DC/DDC/0091/2025, TM/DC/DDC/0089/2025 de fecha 13 de mayo de 2025, expedido por la Dirección de Catastro de este Municipio.

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/0086/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 09 DE MAYO DE 2025.

DATOS DE LOTE RESULTANTE

LOTE

SUPERFICIE M²

USO DE SUELO

TR2

229,427.48 METROS CUADRADOS (TURISTICO RESIDENCIAL DENSIDAD

BAJA)

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 a la misma se practique; dentro del mismo término.
- II. El promovente y/o propietario deberá realizar el trámite de **Reforma 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. 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 fusión 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 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 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, reciba un saludo cordial.

ATENTAMENTE

ARQ. JORGE AURELIO MURIZ TOVAR
TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS
TULUM, QUINTANA ROO
2024-2027

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

C.C.P. ARCHIVO
LBMM /jam/ gec