



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDUTS/DAU/DdR/0199/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 14 DE AGOSTO DE 2025.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN DE FUSIÓN

N° DE EXPEDIENTE: MT/DGDTUS/DAU/DR/015/2025

BANCO BANCREA, S.A. I.B.M. (NOOK HIDEAWAYS TULUM 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; artículo 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 XL 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 por fecha del día 13 de agosto del presente año, mediante el cual solicita la autorización de la fusión de los predios ubicados en [REDACTED]

[REDACTED] Tulum, municipio del mismo nombre Estado de Quintana Roo, que a continuación se detallan:

DATOS DE LOS LOTES PROPUESTOS A FUSIONAR

LOTE

SUPERFICIE

CLAVE CATASTRAL

2,446.0039 M²

2,446.0000 M²

Tomando en consideración:

CERTIFICADO DE DESLINDE CATASTRAL

Oficio N° MT/DC/DDC/0377/2025 y MT/DC/DDC/0378/2025 de fecha 25 de julio de 2025, expedido por la Dirección de Catastro de este Municipio.

CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO

Expedientes N° MT/DGDTUS/DDUZ/0240/2025 y MT/DGDTUS/DDUZ/0241/2025 de fecha 17 de julio de 2025, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable de este Municipio.

NORMATIVIDAD

Los predios referidos anteriormente corresponden al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum 2006-2030, publicado en el periódico oficial de Quintana Roo el 09 de abril de 2008.



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDUS/DAU/DdR/0199/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 14 DE AGOSTO DE 2025.

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

DATOS DE LOTE RESULTANTE		
LOTE	SUPERFICIE M ²	USO DE SUELO
[REDACTED]	4,892.0039 METROS CUADRADOS	TH-2 (TURISTICO HOTELERO DENSIDAD BAJA)

Copia simple de recibo de pago con número de **Folio 10143 AR** del trámite correspondiente como autorización de fusión.

Por lo antes expuesto, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y toda 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 presentación que de la misma se practique; dentro del mismo término.
- II. El propietario deberá realizar el trámite de **Informe Catastral** de la presente fusión ante la Dirección de Catastro de esta municipalidad.
- III. En el caso de que lo permita el Uso de Suelo, la presente fusión resultante que se destine para la creación de **fraccionamientos, condominios y/o conjuntos urbanos** deberán apegarse a lo establecido en la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo**, así como en la **Ley de Propiedad Registral de Inmuebles del Estado de Quintana Roo**. Asimismo, deberán gestionarse ante las autoridades competentes **los permisos y autorizaciones municipales, estatales y federales** que correspondan, según el tipo de proyecto a desarrollar.
- 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

LIC. MIGUEL ÁNGEL SOBERANIS BELTRÁN
TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS

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

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