



**DIRECCIÓN:** DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

**ÁREA:** DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

**OFICIO:** DGDUS/DAU/DdR/0237/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 23 DE SEPTIEMBRE DE 2025.

**ASUNTO:** AUTORIZACIÓN DE FUSIÓN

**Nº DE EXPEDIENTE:** MT/DGDTUS/DAU/DR/0237/2025

**ALCARUZZ, S. DE R.L. DE C.V.**

[Redacted]

**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 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 del día 19 de septiembre del presente año, mediante el cual solicita la autorización de la fusión de los predios ubicados en [Redacted]

[Redacted] que a continuación se detallan:

| DATOS DE LOS LOTES PROPUESTOS A FUSIONAR |                         |                 |
|------------------------------------------|-------------------------|-----------------|
| LOTE                                     | SUPERFICIE              | CLAVE CATASTRAL |
| [Redacted]                               | 1,462.51 M <sup>2</sup> | [Redacted]      |
| [Redacted]                               | 1,462.62 M <sup>2</sup> | [Redacted]      |

Tomando en consideración:

**CERTIFICADO DE DESLINDE CATASTRAL**

Oficio N° TM/DC/DDC/0467/2025 y TM/DC/DDC/0466/2025 de fecha 08 de septiembre de 2025, expedido por la Dirección de Catastro de este Municipio.

**CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO**

No Presenta

**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:** DGDTUS/DAU/DdR/0237/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 23 DE SEPTIEMBRE 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 <sup>2</sup> | USO DE SUELO                                |
| [REDACTED]               | 2,925.13 METROS CUADRADOS | TH-1 (TURISTICO HOTELERO) DENSIDAD MUY BAJA |

Copia simple de recibo de pago con número de **Folio 11022 AR** del trámite correspondiente como autorización de fusión.

Por lo antes expuesto, con sustento en las disposiciones y ordenamientos vigentes 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 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 u/o conjuntos urbanos** deberán apegarse a lo establecido en la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo**, a la **Ley de Acciones Urbanísticas** y al convenio en la **Ley de Propiedad en Condominio 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 constituye 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 o modelo de 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.

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE  
H. AYUNTAMIENTO DE TULUM, Q. ROO  
2024-2027

**LIC. MIGUEL ÁNGEL 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  
LBMM /masb/ mzo