



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS/DAU/DdR/0234/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 06 DE OCTUBRE DE 2025.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN DE FUSIÓN

N° DE EXPEDIENTE: MT/DGDTUS/DAU/DR/0179/2025

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 XII 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 en fecha del día 13 de agosto del presente año, mediante el cual solicita la autorización de la fusión de los predios ubicados en **Predio Tankah Fracción IV entre calle s/n y calle s/n; 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.	CLAVE CATASTRAL	USO DE SUELO
	259,694.04 M ²		H4 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)
	5,999.96 M ²		H4 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR) Y MS/MB (PLURIFAMILIAR VERTICAL INTENSIDAD MEDIA)
	11,999.92 M ²		H4 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR) Y MS/MB (PLURIFAMILIAR VERTICAL INTENSIDAD MEDIA)
	12,399.45 M ²		H4 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR) Y MS/MB (PLURIFAMILIAR VERTICAL INTENSIDAD MEDIA)
	2,399.93 M ²		H4 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR) Y MS/MB (PLURIFAMILIAR VERTICAL INTENSIDAD MEDIA)
	158,360.94 M ²		H4 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)
	45,013.35 M ²		H4 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)

Tomado en consideración:

CERTIFICADO DE DESLINDE CATASTRAL

Oficio TM/DC/DDC/0448/2025, TM/DC/DDC/0449/2025, TM/DC/DDC/0450/2025, TM/DC/DDC/0451/2025, TM/DC/DDC/0452/2025, TM/DC/DDC/0449/2025 y TM/DC/DDC/0453/2025 de fecha 05 de septiembre de 2025, expedido por la Dirección de Catastro de este Municipio.

CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO

Expedientes N° DDUCC 19-119, DDUCC 19-117 Y DDUCC 19-118 de fecha 21 de febrero de 2019, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio. Expediente N° MT/DGDTUS/DDUZ/0288/2025, de fecha 03 de septiembre de 2025, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano, de la Dirección General de Desarrollo Territorial Urbano Sustentable.



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDTUS/DAU/DdR/0234/2025.

TULUM, QUINTANA ROO. A 06 DE OCTUBRE DE 2025.

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.

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

LOTE	DATOS DE LOTE RESULTANTE	USO DE SUELO
[REDACTED]	SUPERFICIE M ² 495,865.64 METROS CUADRADOS	H4 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR) Y MS/MB (PLURIFAMILIAR VERTICAL INTENSIDAD MEDIA)

Por lo antes expuesto, con sustento en las disposiciones y ordenamientos aplicados y la 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 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, Ley de Acciones Urbanísticas del estado de Quintana Roo; así como 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. Que tramitará el Dictamen 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 XI. Por cada fracción que forme parte de la fusión de terrenos con superficie resultante igual o mayor a los cinco mil metros cuadrado. Conforme a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo.
- V. El presente 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 del suelo o edificación de construcciones.
- VI. 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

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

LIC. MIGUEL ANGEL SOBERANIS BELTRÁN
TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS
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/fmcb/mzo

Calle Oak Kot Región 003 Manzana 130 lote 001 Interior Plaza Andador Tulum, C.P. 77780

RECIBO OFICIAL N° 21853 AN

Tulum, Quintana Roo México

PÁGINA 212