



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDUS-DAU-DdR-0020-2026.

TULUM, QUINTANA ROO. A 17 DE ABRIL DE 2026.

ASUNTO: AUTORIZACIÓN DE FUSIÓN

Nº DE EXPEDIENTE: MT-DGDTUS-DAU-DR-0011-2026

CONSTRUCTORA Y ARRENDADORA CONSTRU TODO, S.A.P.I. DE C.V.

[Redacted text block]

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 a su escrito recibido con fecha del día 06 de marzo del presente año, mediante el cual solicita la autorización de la fusión del predio ubicado en la [Redacted text block]

[Redacted text block], que a continuación se detallan:

DATOS DE LOS LOTES PROPUESTOS A FUSIONAR.			
LOTE.	SUPERFICIE.	CLAVE CATASTRAL.	USO DE SUELO
[Redacted]	4,981.71 M ²	[Redacted]	MS/MB (PLURIFAMILIAR VERTICAL INTENSIDAD MEDIA) y H3 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)
[Redacted]	4,981.17 M ²	[Redacted]	MS/MB (PLURIFAMILIAR VERTICAL INTENSIDAD MEDIA) y H3 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)
[Redacted]	4,980.07 M ²	[Redacted]	H3 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)
[Redacted]	4,980.07 M ²	[Redacted]	H3 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)
[Redacted]	4,980.07 M ²	[Redacted]	H3 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)
[Redacted]	4,980.07 M ²	[Redacted]	H3 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)
[Redacted]	4,980.07 M ²	[Redacted]	H3 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)
[Redacted]	4,980.07 M ²	[Redacted]	H3 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)
[Redacted]	4,980.07 M ²	[Redacted]	H3 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)
[Redacted]	4,980.07 M ²	[Redacted]	H3 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)



DIRECCIÓN: DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE.

ÁREA: DIRECCIÓN DE ACCIONES URBANÍSTICAS.

OFICIO: DGDUTUS-DAU-DdR-0020-2026.

TULUM, QUINTANA ROO. A 17 DE ABRIL DE 2026.

[REDACTED]	4,980.07 M ²	[REDACTED]	H3 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)
[REDACTED]	4,535.23 M ²	[REDACTED]	H3 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)
[REDACTED]	5,429.68 M ²	[REDACTED]	H3 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)
[REDACTED]	4,980.60 M ²	[REDACTED]	H3 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)
[REDACTED]	4,980.69 M ²	[REDACTED]	H3 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)
[REDACTED]	4,980.79 M ²	[REDACTED]	H3 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)
[REDACTED]	4,980.89 M ²	[REDACTED]	H3 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)
[REDACTED]	4,980.93 M ²	[REDACTED]	H3 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)
[REDACTED]	4,980.86 M ²	[REDACTED]	H3 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)
[REDACTED]	4,980.75 M ²	[REDACTED]	H3 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)
[REDACTED]	4,980.65 M ²	[REDACTED]	H3 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)
[REDACTED]	4,980.55 M ²	[REDACTED]	H3 (UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR)

Tomando en consideración:

CONSTANCIA DE DESLINDE CATASTRAL

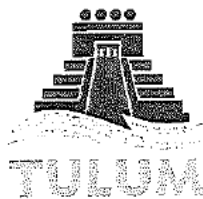
Oficio N° TM/DC/DDC/0024/2026, TM/DC/DDC/0025/2026, TM/DC/DDC/0026/2026, TM/DC/DDC/0027/2026, TM/DC/DDC/0028/2026, TM/DC/DDC/0029/2026, TM/DC/DDC/0030/2026, TM/DC/DDC/0031/2026, TM/DC/DDC/0032/2026, TM/DC/DDC/0033/2026, TM/DC/DDC/0034/2026, TM/DC/DDC/0035/2026, TM/DC/DDC/0036/2026, TM/DC/DDC/0037/2026, TM/DC/DDC/0038/2026, TM/DC/DDC/0039/2026, TM/DC/DDC/0040/2026, TM/DC/DDC/0041/2026, TM/DC/DDC/0042/2026, TM/DC/DDC/0043/2026, TM/DC/DDC/0044/2026, TM/DC/DDC/0045/2026, de fecha del día 11 de febrero de 2026, expedido por la Dirección de Catastro de este Municipio.

CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO

Expedientes N° MT/DGDTUS/DDUZ/0183/2025, de fecha del día 19 de mayo 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: DGDТУS-DAU-DdR-0020-2026.

TULUM, QUINTANA ROO. A 17 DE ABRIL DE 2026.

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]	109,575.15 METROS CUADRADOS	MS/MB (PLURIFAMILIAR VERTICAL/ENTIDAD MEDIA) Y H3 (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 condicionamientos:

- 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 protocolación 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. 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.

H. AYUNTAMIENTO DE TULUM, Q. ROO
2024 - 2027

ATENTAMENTE

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

H. AYUNTAMIENTO DE TULUM, Q. ROO
2024 - 2027



ARQ. IRENE VÁSQUEZ BURGOS
TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE
DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

C.C.P. ARCHIVO
LVB/masb/mzo