The Golden Blueprint

OPORTUNIDADES
QUINTANA ROO

Master Plan Smart City Río Hondo

Análisis de Viabilidad y Tesis de Inversión Estratégica en Chetumal, Quintana Roo

Un ecosistema urbano de usos mixtos diseñado
para la nueva era del Caribe Mexicano.

El Ecosistema en Cifras

289.39 Ha

Superficie Total del Polígono Privado

24.8%

Tasa Interna de Retorno (TIR Proyectada)

$20,000 MDP

Valor Total del Negocio (VTN Proyectado)

$9,470 MDP

Utilidad Neta del Proyecto

Convergencia Macroeconómica

Motor Transfronterizo

+12,000 cruces semanales desde Belice (a 7 kms), garantizando demanda comercial y logística.



Tren Maya y Aeropuerto

Frente al Aeropuerto Internacional y Terminal de Pasajeros; proximidad a la Terminal Multimodal de Carga.

Conexión Hídrica

+100 kms de vía navegable conectando con la Bahía de Chetumal, el Mar Caribe y el sistema lagunar de Bacalar.

La Evolución del Modelo de Referencia

	Modelo Tradicional (Ref. Puerto Cancún)	**Evolución Smart City (Río Hondo)**
Atractivo Ancla	Marina recreativa y Golf.	Marina fluvial, Golf + Conectividad Tren Maya.
Oferta Comercial	Centros comerciales premium.	Town Center Duty Free (Zona Libre) y logística de última milla.
Infraestructura	Servicios estándar de alta gama.	Redes 5G, fibra óptica, gestión inteligente de energía y criterios ESG.
Mercado Objetivo	Turismo vacacional y residencial.	Nómadas digitales, ejecutivos logísticos e inversión institucional verde.

Los 4 Pilares del Master Plan



Marina Fluvial y Muelle Marginal

Aprovechamiento del frente del Río Hondo como destino náutico único.



Town Center y Zona Duty Free

Núcleo comercial aprovechando beneficios fiscales para marcas de lujo.



Campo de Golf y Pulmón Verde

Paisajismo estratégico que preserva el entorno y detona la plusvalía colindante.



Distrito de Negocios y Saber

Ecosistema de oficinas corporativas, universidades en línea y centros de datos.

Mezcla de Usos de Suelo: El Ecosistema Integrado

35% | 101.28 Ha

Residencial Lujo

Lotes premium frente a canales y torres de alta gama.

15% | 43.41 Ha

Comercial y Servicios

Lifestyle mall, Duty Free.

15% | 43.41 Ha

Tecnología y Negocios

Centros de datos, universidades, oficinas.

15% | 43.41 Ha

Áreas Verdes

Golf, preservación.

10% | 28.94 Ha

Turístico Hotelero

Boutique, negocios.

10% | 28.94 Ha

Equipamiento

Marina, servicios urbanos

Potencial de Densidad y Zonificación (PDU 2021)

Corredor Turístico (CT)	Corredor de Alto Impacto (CAI)	Habitacional Residencial Mixto Vertical (HRMV)
COS: 0.80	COS: 0.70	COS: 0.60
CUS: 6.0	CUS: 6.0	CUS: **6.0**
Densidad: 120 Viv/Ha	Densidad: 120 Viv/Ha	Densidad: 200 Viv/Ha
Altura: 12 Niveles	Altura: 12 Niveles	Altura: **18** Niveles

Un CUS de 6.0 permite construir hasta seis veces la superficie del terreno, optimizando el retorno en torres de departamentos.

Gestión de Viabilidad Técnica y Sostenibilidad



Plataformas Elevadas

Diseño antinundaciones con drenaje pluvial inteligente (gravedad/cárcamos).

Infraestructura Verde

PTAR propia, microrredes solares y certificación Agenda 2030 (ESG) para acceder a fondos verdes.

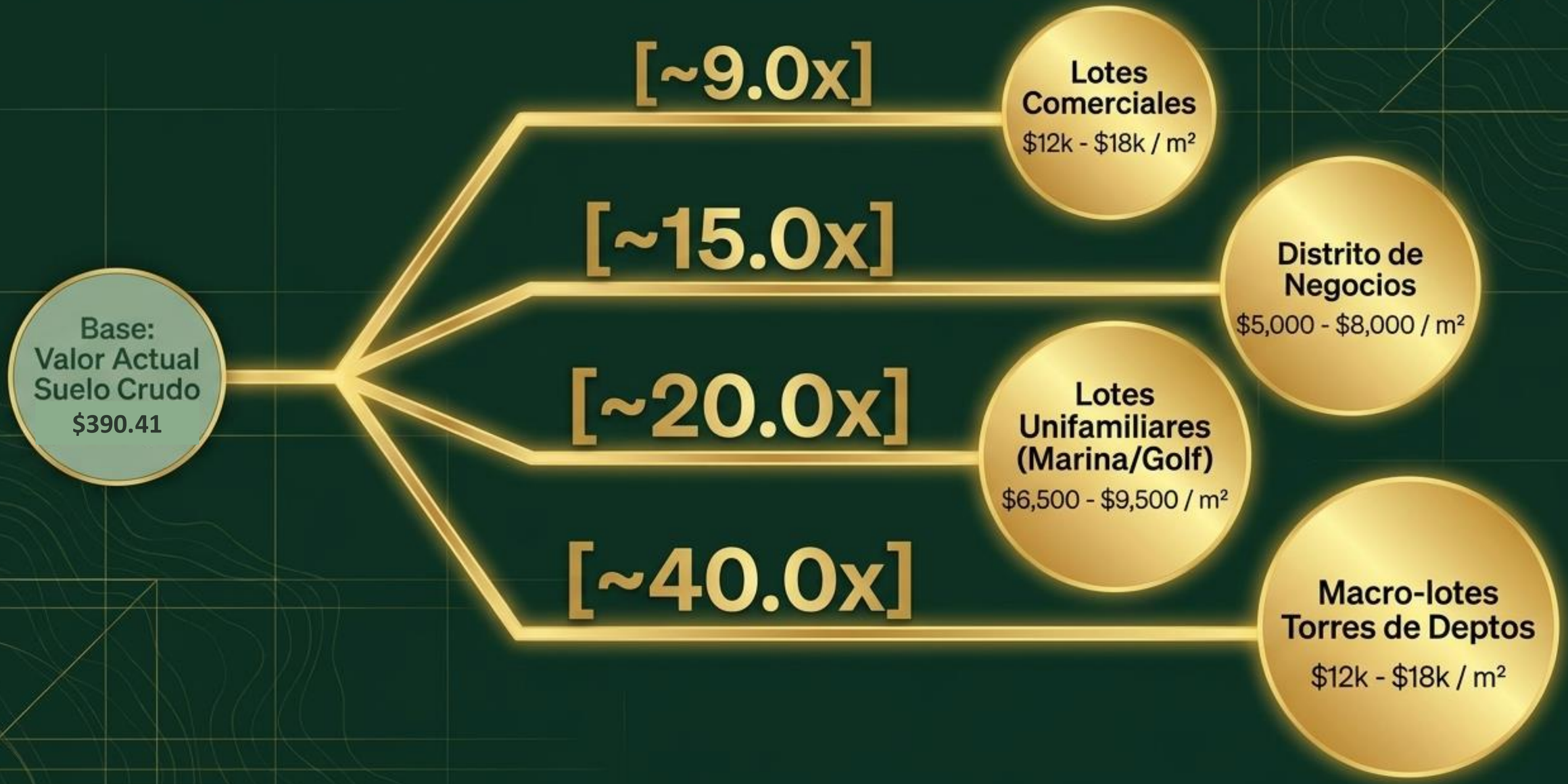
Río Hondo

Respeto a zona federal CONAGUA mediante integración de muelle marginal recreativo.

Subsuelo

Estudios geotécnicos previstos para cimentaciones especiales en edificios de gran altura.

El Arbitraje de Valor: Multiplicadores de Plusvalía (2026-2028)



Modelo Residual y Flujo de Caja (Visión a 10 Años)

Exposición Máxima de Capital: $4,930 MDP (Años 0-2) | VAN (15%): VAN (15%): $3,059 MDP | TIR: 24.8%



Estrategia de Comercialización: El Rol del Master Developer

01

Adquisición Integrada

Asegurar las 289.39 Ha a precio de suelo crudo ($390.41/m² promedio) antes de la especulación post-Tren Maya.

02

Permisología y Urbanización (PDU 2026)

Inversión en factibilidades técnicas, diseño arquitectónico e infraestructura Smart City.

03

Venta de Certidumbre

Comercialización de macro-lotes des-riesgados a desarrolladores secundarios para construcción vertical.

La Ventaja del “First-Mover” en el Sur de Quintana Roo



Anclaje Federal

El proyecto se monta sobre inversiones gubernamentales ya ejecutadas (Aeropuerto, Tren Maya, Zona Libre). No es especulación.



Seguridad Jurídica

Entrega del suelo alineado a la actualización del PDU municipal y pre-factibilidades de servicios de agua y energía.



Océano Azul

El primer desarrollo de hiper-lujo en Chetumal, capturando el excedente de valor ante un Norte de Quintana Roo saturado.