



# CHETUMAL: NUEVO POLO DE DESARROLLO ECONÓMICO DE QUINTANA ROO

PRESENTADOR:

Jaime Miguel Aguilar Cheluja  
Consejero Ciudadano de Planeación  
Socio Director de Oportunidades Quintana Roo



**2.<sup>a</sup> CUMBRE  
INTERNACIONAL  
CANCÚN 2026**

# Gobernanza y Gestión Territorial: Liderazgo Estratégico



## Visión Financiera y Portuaria

Licenciado en Contaduría y Finanzas. +20 años en sector público; experto en planeación y gestión portuaria.

## Gobernanza Urbana

Actor clave en la validación del PDUCP (2025) para garantizar viabilidad social. Miembro del Consejo Ciudadano de Planeación Municipal de Othón P. Blanco.

## Autoridad Inmobiliaria

Socio-Director en Oportunidades Quintana Roo y Miembro del Consejo Directivo de AMPI Chetumal.

## Certeza Transnacional

Perito traductor inglés-español acreditado ante el Poder Judicial, facilitando negociaciones institucionales sin fricciones.

# Chetumal: El Nuevo **Nodo Dorado** de la Relación **Texas-México**

Perspectiva Estratégica de  
Inversión y Expansión Logística

Preparado para la 2.<sup>a</sup> International  
Bilateral Summit RGV-COIN Cancún 2026





## La Potencia (Texas)

Conectando la 8.<sup>a</sup> economía del mundo con el mercado emergente más importante del sur de México y Centroamérica.



## La Transformación (Chetumal)

Evolución acelerada de un destino administrativo a un Polo de Desarrollo Económico del Bienestar (PODECOBI).



## El Vehículo (Nearshoring)

Capitalización de incentivos fiscales masivos, infraestructura federal inyectada y posición geográfica estratégica.

# Seguridad Geopolítica y Acceso de Mercado

## Pilar Marítimo: Derecho de Tránsito a Perpetuidad

Los tratados Spencer-Mariscal garantizan a México una salida marítima soberana por aguas beliceñas, eliminando riesgos operativos para exportaciones al Caribe y EE. UU.

Chetumal

Belize

Caribbean Sea

## Pilar Terrestre: Mayan World Alliance

Integración directa con 5 estados mexicanos y 4 países centroamericanos (241,784 km<sup>2</sup> de mercado unificado).



# El Puerto de Entrada al Caribe y Centroamérica



## Frontera Natural

La única conexión directa y estructurada con Belice.

## Puente a CARICOM

Acceso privilegiado a la Comunidad del Caribe.

## El Hub del Sur

La ubicación estratégica permite a las empresas texanas establecer un centro de distribución regional, controlando no solo la exportación hacia EE. UU., sino el suministro de todo Centroamérica desde una sola base libre de impuestos.

# La Llave de Expansión: Acceso Directo a la Red CARICOM

## El Arbitraje Arancelario

Los bienes procesados significativamente en el distrito de Corozal adquieren estatus de origen pleno, obteniendo acceso libre de aranceles a toda la Comunidad del Caribe (CARICOM).

## Infraestructura Habilitadora

- Expansión programada del Puerto de Belice.
- Interconexión de la red de carreteras beliceña con la terminal de carga del Tren Maya en Chetumal.



**El Veredicto:** Chetumal es la nueva puerta de entrada a una región históricamente bloqueada por barreras logísticas. Hecho en México, distribuido como CARICOM.

# EL MOVIMIENTO DE AJEDREZ: MANUFACTURA GEMELA.

## NODO A: CHETUMAL (PROCESAMIENTO PESADO)

- 0% Impuestos
- Infraestructura Férrea
- Energía Estable (Parque Eólico 200 MW)

### TRÁNSITO TRANSFRONTERIZO EFICIENTE

## NODO B: COROZAL, BELICE (ENSAMBLAJE FINAL)

- Mano de obra complementaria
- Etiquetado de origen

### EXPORTACIÓN REGIONAL

## RESULTADO: MERCADO CARICOM

- Acceso a todo el Caribe con Cero Aranceles
- Hecho en México, distribuido como CARICOM



CARICOM MARKET ACCESS // ZERO TARIFF ZONE // STRATEGIC ADVANTAGE

A historical map of the Yucatan region is shown in the upper left, with a compass rose and the word 'YUCATAN' clearly visible. To the right, a portion of a classical building with columns and a pediment is visible. The overall background is a light, textured beige.

De la nostalgia  
histórica...

A complex, futuristic digital network graphic is set against a dark green background. It features glowing yellow lines, nodes, and various icons such as a globe, a bar chart, a lightbulb, and a location pin. The overall aesthetic is high-tech and modern.

...a **reingeniería**  
de **identidad colectiva.**

Hoy, nos presentamos ante el mundo no solo como la capital política de Quintana Roo, sino como una plataforma de innovación y logística internacional.



# Innovación energética: Parque eólico Vientos del Caribe

- Potencia Nominal: **200 MW** →
- Escala: **52 Aerogeneradores** →
- Capacidad Unitaria: **4 MW cada uno** →



**Innovación Verde:** Viabilidad confirmada y autorización ambiental otorgada para operar.

# RIQUEZA AGROALIMENTARIA Y FORESTAL



## AGRO-DASHBOARD



Pitahaya

**6,283.8** Toneladas  
(Ranking Nacional: #1).



Coco

**37,310.7** Ton.  
(Ranking Nacional: #2).



Piña

**45,230.7** Ton.  
(Ranking Nacional: #5).

## FORESTRY-DASHBOARD



**3ra** entidad con mayor superficie forestal activa (667,127.4 ha).



**1er** productor nacional de Tzalam (16,295.7 m<sup>3</sup> autorizados).



**Madera certificada:**  
Caoba (3,753 m<sup>3</sup>),  
Katalox, Machiche.



**Sostenibilidad:**  
12 Ejidos con certificación FSC.

# Un mercado potencial de alto flujo



**+400,000**

Pasajeros anuales  
en el Aeropuerto  
Internacional de  
Chetumal (AICH).



**+2,000,000**

Visitantes a través del  
Puerto Costa Maya  
en Mahahual.



**50,000**


Beliceños cruzan  
mensualmente la  
frontera en busca de  
servicios.

# El Tren Maya: Revolución logística



**El Tren Maya revoluciona la carga multimodal, asegurando la rentabilidad y eficiencia de las cadenas de suministro continentales.**

# La Columna Vertebral Logística: Corredor Multimodal del Sureste



Origen: Corredor Interoceánico del Istmo de Tehuantepec (CIIT) en el Pacífico.

**Nodo Articulador:**  
Tramo Escárcega-Chetumal.  
De ciudad terminal a nodo de tránsito internacional.

## Jerarquía

1 de las 10 Terminales Estratégicas de Carga del sistema ferroviario.

## Interconexión

1 de solo 5 Terminales Multimodales de la red nacional.

## Propuesta de Valor

Capacidad de desembarcar carga en el Pacífico, cruzar el sureste y distribuir desde Chetumal al Caribe y Centroamérica en tiempos récord.

# Recinto Fiscalizado Estratégico (RFE)

Sin pago de impuestos al comercio exterior



- **Avance Actual:** Primeras 5 hectáreas habilitadas.
- **Infraestructura:** Naves industriales de clase mundial con conexión directa a la aduana binacional y al aeropuerto.

# El nuevo decreto de zona libre y tianguis Yum Kaax

## Mercado Mayorista

Desgravación del 100% del Impuesto General de Importación (IGI) y del Derecho de Trámite Aduanero (DTA).

## Mercado Minorista

Franquicia especial fronteriza: Extracción de hasta \$2,500 USD en mercancías extranjeras libres de impuestos por pasajero.

**Infraestructura Base:** Tianguis del Bienestar Yum Kaax — Más de 184,000 m<sup>2</sup> habilitados para comercialización institucionalizada.

# Polo de Desarrollo Económico para el Bienestar (PODECOBI)



# Estímulos Fiscales Federales (PODECOSBI)

	Área Fiscal	Incentivo Federal	Impacto y Valor de Negocio
1	ISR (Activos Fijos)	Deducción inmediata del <b>100%</b> en activos fijos nuevos.	Retorno acelerado de capital (CAPEX).
2	Capacitación e Innovación	Deducción adicional del <b>25%</b> .	Atracción de inversión de alto valor agregado.

**Objetivo:** Promover la prosperidad compartida minimizando el riesgo fiscal del inversionista.

# MATRIZ DE COSTOS: LA VENTAJA COMPETITIVA IRREFUTABLE.

	OPERACIÓN EN CENTRO/NORTE DE MÉXICO	OPERACIÓN EN CHETUMAL (PODECOSI)
ISR (Primeros 3 años)	30%	 0%
IVA en Cadena de Suministro	16%	 0%
Deducción de Activos (CAPEX)	Tasas estándar anuales	 100% Inmediato
Importación de Maquinaria	Aranceles vigentes	 Zona Libre / Arancel Cero

**RESULTADO: OPERAR DESDE CHETUMAL REDUCE EL COSTO IMPOSITIVO TOTAL EN HASTA UN 25%. EL HUB DE MANUFACTURA MÁS EFICIENTE DE NORTEAMÉRICA.**

# Capital Humano: El Motor del Ecosistema

28  
Años

## Juventud y Escala

Edad Mediana.  
Población municipal:  
275,402.

66%

## Disponibilidad

PEA (T1-2025).  
Alta disponibilidad de  
mano de obra.

10.5  
Años

## Preparación

Escolaridad Promedio.  
Analfabetismo bajo (4.06%).

16.7%

## Dinamismo

Crecimiento de  
Exportaciones (2024).  
Tracción probada.

**Universidades** locales alineando planes de estudio (logística, agroindustria) a vocaciones industriales para reducir costos de reclutamiento.

# Microlocalización: El Distrito Logístico y de Negocios



**El epicentro exacto donde convergen todos los decretos federales y la infraestructura de gran calado.**

# Visión Espacial: Smart City Chetumal



## Polígono de Desarrollo:

290 Hectáreas

**Vivienda: 15,000 acciones**  
(70% residencial, 30% usos mixtos).

1. Boulevard Río Hondo.
2. Marina Turística / Muelle.
3. Edificio del Saber  
(Universidades en Línea y Biblioteca Digital).
4. Conectividad Aeropuerto  
- Tren Maya.
5. Libramiento y Red de Transporte.

# Oferta Inmobiliaria y Smart City Chetumal



## Reserva Territorial

290 hectáreas de desarrollo privado.

## Imagen Objetivo

Nivel Puerto Cancún.  
Conectividad fluvial directa vía el Río Hondo y Marina Turística.

## Usos de Suelo (Claves)

Corredor Turístico (CT),  
Habitacional Residencial Mixto Vertical (HRMV), Corredor de Alto Impacto (CAI).

# La Ventaja de la Entrada Temprana: Arbitraje Inmobiliario

Zona de Inversión	Precio Promedio m <sup>2</sup> (MXN)	Etapa de Mercado
<b>Chetumal - PODECOBI/RFE</b>	<b>\$350 - \$1,600</b>	<b>Crecimiento Acelerado (Precio de Salida / Alta Plusvalía).</b>
Mérida - Umán/Industrial	\$2,000 - \$4,500	Consolidado (Plusvalía Estable).
Cancún - Aeropuerto	\$5,000 - \$9,500	Maduro (Precios Premium).
Playa del Carmen	\$4,500 - \$7,000	Saturación Comercial.

**Entrar a Chetumal hoy equivale a posicionarse en Cancún en los 80s, pero con infraestructura aeroportuaria y ferroviaria ya operativa, eliminando el riesgo de especulación.**

**CONDOMINIO MAESTRO**

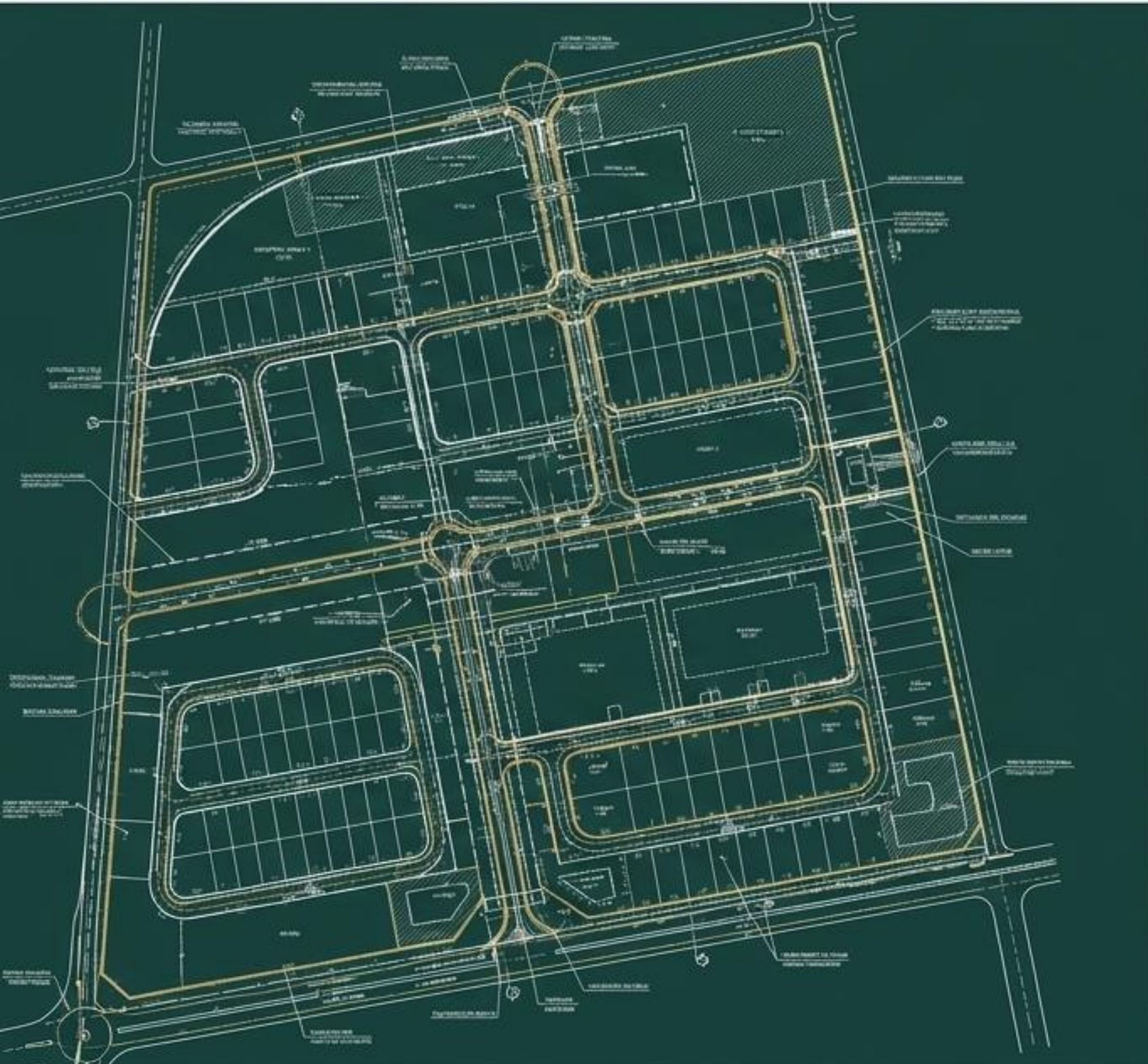
Administra vialidades generales,  
plantas de tratamiento,  
seguridad perimetral.



**SUB-  
CONDOMINIO**

Administración  
interna y amenidades  
exclusivas  
(Torres o Clústers)

# Certeza Jurídica y Planeación Urbana Estricta



## Blindaje PDU

El Programa de Desarrollo Urbano (PDU) garantiza el uso de suelo industrial, protegiendo la inversión inmobiliaria a largo plazo.



## Datos Técnicos de Valuación

Decisiones de inversión basadas en estudios topográficos, viabilidad hídrica y proyecciones de valuación financiera auditables, no en especulación.



## Acompañamiento Estratégico Local

Monitoreo y auditoría por parte de Consejeros Ciudadanos locales expertos. Red de seguridad institucional que traduce la certidumbre técnica en confianza financiera para la reubicación de capitales.

## FASES DEL MASTER PLAN

**FASE DE URBANIZACIÓN: 4 AÑOS**  
(A partir del Año 1). Incluye programación de inversión en Boulevard Río Hondo y contratación del master plan

**FASE DE VENTAS: 12 AÑOS**  
(A partir del Año 1). Lotes urbanizados proyectados en \$5,500/m<sup>2</sup>.

### GOBERNANZA COLABORATIVA PARA EL SIGLO XXI.

La convergencia de logística, ventajas fiscales y polígonos industriales requiere la acción conjunta de autoridades, empresariado y sociedad civil.

Chetumal está lista para transformar su memoria histórica en la metrópoli innovadora más importante de la frontera sur.

EL DESTINO ESTRATÉGICO

## Visión de Othón P. Blanco al 2050

---

Consolidar a Othón P. Blanco como un centro logístico y de negocios de nivel internacional, y un destino de turismo de naturaleza y cultura. Nuestro objetivo es el equilibrio entre la actividad económica y la capacidad de soporte del territorio, recuperando la función urbano-regional de Chetumal como la principal ciudad del sur de Quintana Roo.

**El momento de invertir en el Nuevo  
Polo Económico de Bienestar es hoy.  
Las rutas logísticas del 2030 se  
aseguran en esta cumbre.**

**Jaime Miguel Aguilar Cheluja**

Socio-Director, Oportunidades Quintana Roo  
Miembro de AMPI y Consejo Ciudadano OPB

