



OPORTUNIDADES

QUINTANA ROO



¿QUIÉNES SOMOS?

Somos una empresa inmobiliaria del Sur de Quintana Roo que brinda hospitalidad a la inversión.

Nuestro catálogo de oportunidades incluye propiedades de alta plusvalía estratégicamente ubicadas.

Nuestra propuesta de valor incluye el acompañamiento al inversionista ofreciéndole, desde lo local, servicios profesionales conexos a través de un equipo profesional y eficiente.



SERVICIOS



Servicios Escrow



Peritos



Servicios
Notariales



MARKETING
DIGITAL



Consultoría
Ambiental



Construcción



NUESTRAS

ALIANZAS



YNBADI



Firmamos convenio de colaboración con la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno de Quintana Roo – Oportunidades Quintana Roo



El pasado 20 de Diciembre del 2022, suscribimos un convenio de colaboración con la Mtra. Karla María Almanza Lòpez, Secretaria de Desarrollo Económico del Estado de Quintana Roo (SEDE) <https://qroo.gob.mx/sede/>

El objeto del convenio es el establecimiento de las bases de colaboración para la promoción y atracción de Inversiones, particularmente hacia la zona sur de nuestro Estado, así como la atención integral a los inversionistas antes, durante y después de sus procesos de toma de decisiones e integración de proyectos.

Con esta alianza público-privada hemos establecido las bases de coordinación necesarias para combinar el selecto catálogo de propiedades inmobiliarias y servicios profesionales que ofrecemos a los inversionistas a través de nuestra plataforma de Oportunidades, con el acompañamiento institucional del Gobierno del Estado de Quintana Roo, por conducto de la SEDE.



Firmamos Convenio De Colaboración Con El Instituto Para El Desarrollo Y Financiamiento Del Estado De Quintana Roo (Idefin) – Oportunidades Quintana Roo

El pasado 25 de Julio del 2023, en el marco de la primera reunión ordinaria del Comité Consultivo Empresarial del IDEFIN, en el que participa nuestro Socio Jaime Aguilar Cheluja en su calidad de Presidente de la AMPI-Sección Chetumal, suscribimos un convenio de colaboración con Ari Adler Brotman, Director General del Instituto para el Desarrollo y Financiamiento del Estado de Quintana Roo (IDEFIN) <https://qroo.gob.mx/idefin/>

El objeto del convenio es el establecimiento de las bases de colaboración para la promoción y atracción de Inversiones, particularmente hacia la zona sur de nuestro Estado, así como la atención integral a los inversionistas antes, durante y después de sus procesos de toma de decisiones e integración de proyectos.

Con esta alianza público-privada hemos establecido las bases de coordinación necesarias para combinar el selecto catálogo de propiedades inmobiliarias y servicios profesionales que ofrecemos a los inversionistas a través de nuestra plataforma de Oportunidades, con el acompañamiento institucional del Gobierno del Estado de Quintana Roo, por conducto del IDEFIN.



ANTECEDENTES

SMART CITY Chetumal





CHETUMAL, CAPITAL DE QUINTANA ROO

❖ Con 5000 ha. de Superficie Ubanizada

❖ Zona Conurbada: Calderitas, Subteniente López (frontera con Belice), Huay Pix (laguna Milagros) y Xul- Há (laguna de Bacalar)

❖ Región de Influencia: Belice, Bacalar y la Costa Maya donde ya inició el proyecto Lahun Tikú y Royal Caribbean Global recientemente anunció su nuevo producto: "A Perfect Day México"



LAHUN TIKU



REQUIERE DESARROLLO INMOBILIARIO

- ❖ De enero 2021 a junio 2024, el gobierno municipal autorizó 3 fraccionamientos que representan 703 acciones de vivienda de interés social
- ✓ Mientras que tan sólo en 2023 se realizaron 820 bodas en chetumal
- Ni lo autorizado en 3 años cubre la demanda básica del año pasado.





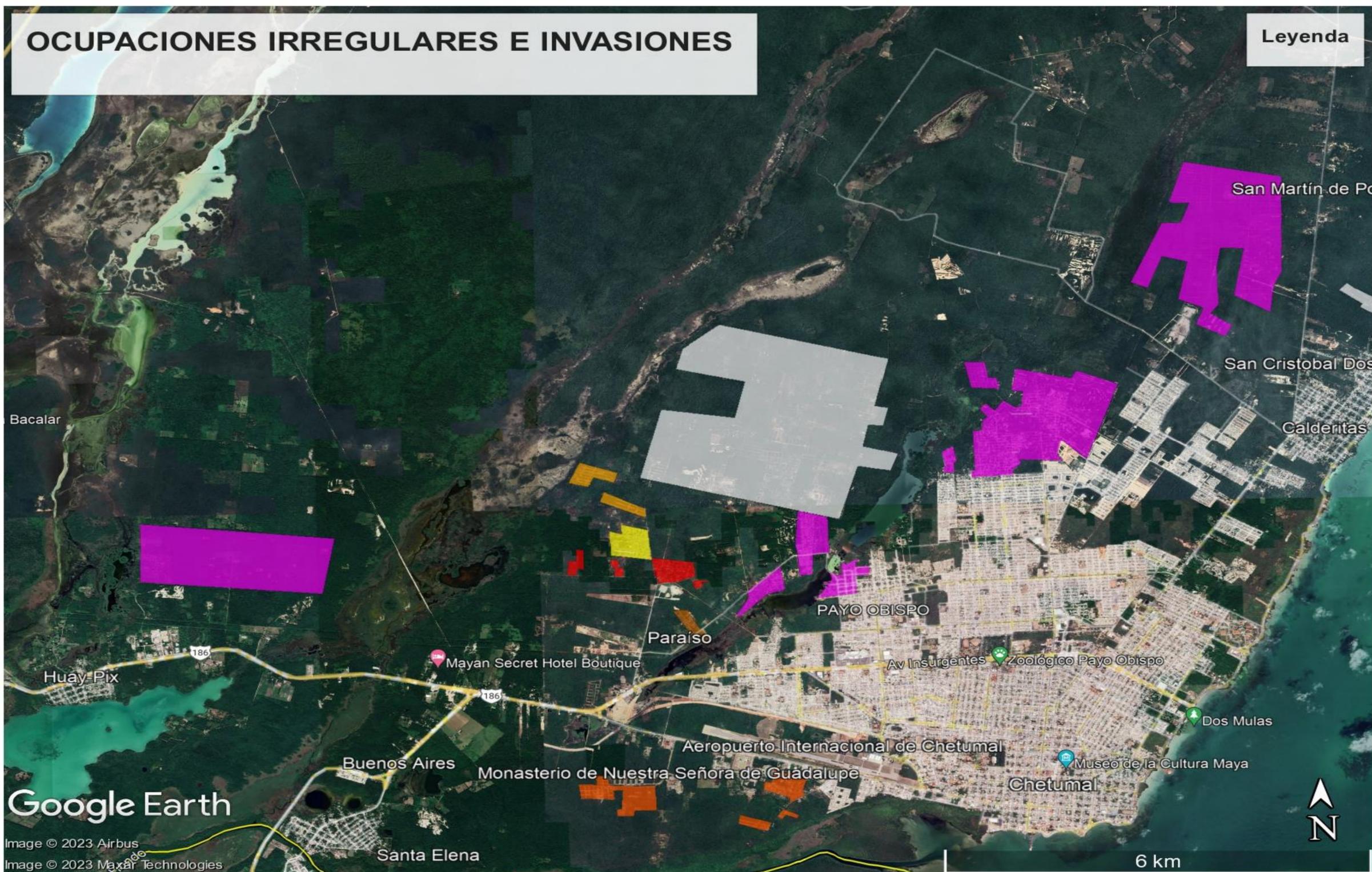
Y HA CRECIDO IRREGULARMENTE

❖ Actualmente hay +2,000 ha. de Asentamientos Irregulares que comprometen su desarrollo ordenado.

✓ La Falta de Vivienda ha generado un desorden que propicia;

➤ INSEGURIDAD

➤ REZAGO SOCIAL





SU INFRAESTRUCTURA PRESENTA SIGNOS DE DETERIORO

- ❖ De acuerdo al “programa emergente” de la SEOP (Secretaría de Obras Públicas) en agosto 2024 se registraron;
- ✓ +12,000 baches y +110 hundimientos en la parte baja de la ciudad.
- Tenemos una ciudad deteriorada por dentro y desordenada por fuera.





POR LO QUE SE PLANEÓ RESTAURARLA Y ORDENARLA

❖ Como se establece claramente en el *Objetivo general* (imagen objetivo) y *particulares del PDU* (Programa de Desarrollo Urbano) de Chetumal y su zona conurbada, publicado el 25 de Noviembre del 2021.

➤ En el que se planteó:

2.2.1. Objetivo general.

Crear las condiciones urbanas para que Chetumal pueda constituirse en un Centro Industrial, Logístico y de Negocios de nivel internacional y en un destino turístico de naturaleza y cultura, manteniendo el equilibrio entre las actividades económicas y urbanas y la capacidad de soporte del territorio para alcanzar el desarrollo sustentable en lo económico, lo social y lo ambiental; y recuperar la función urbano regional de Chetumal como la principal ciudad del sur de Quintana Roo.

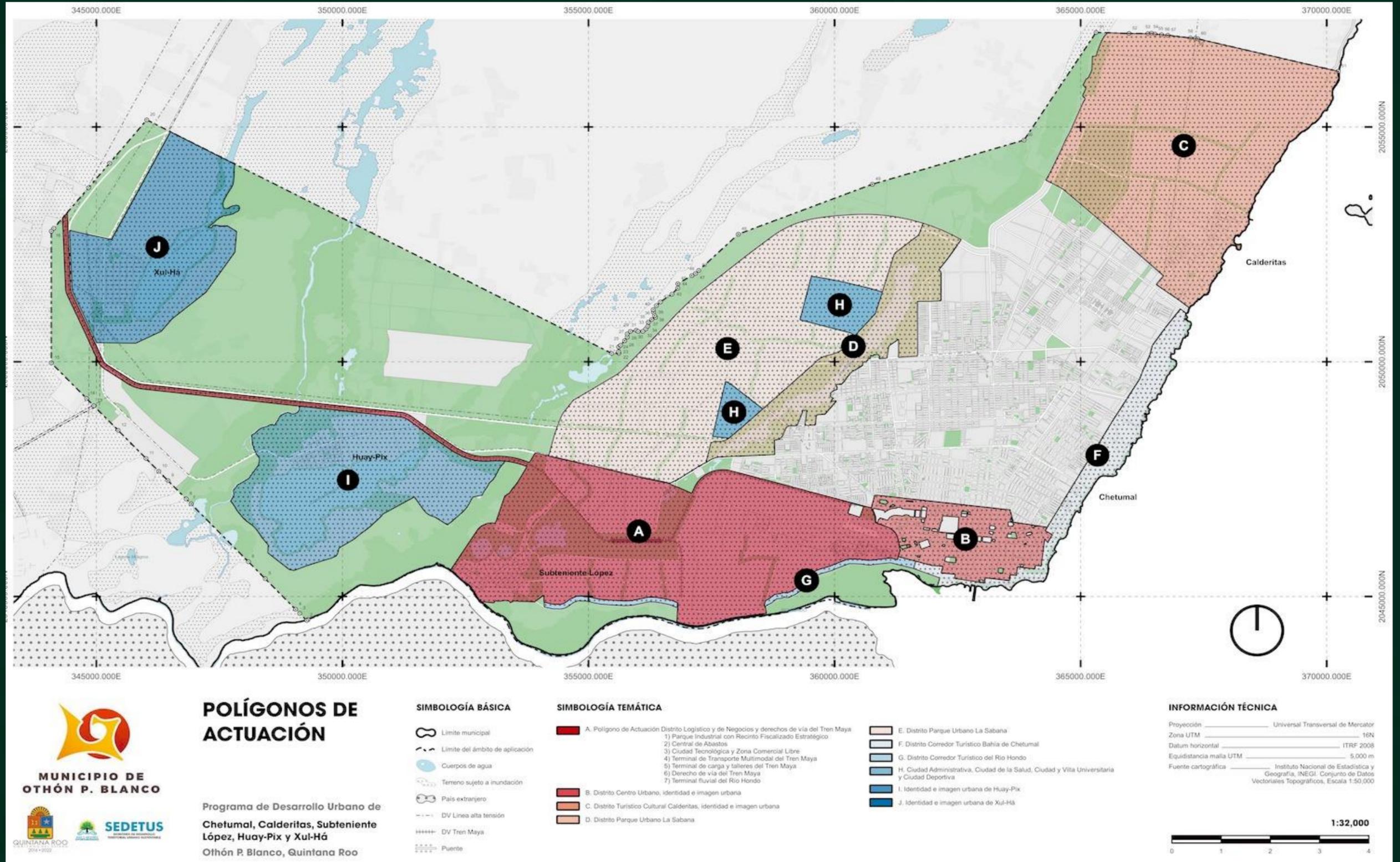
2.2.2. Objetivos particulares.

1. Elevar la competitividad de la ciudad.
2. Hacer de Chetumal una ciudad sensible al agua y a las características del subsuelo.
3. Definir la capacidad de soporte del área urbana actual y de las áreas urbanizables.
4. Orientar el desarrollo urbano de acuerdo con el modelo de ciudad definido en la imagen objetivo.
5. Adecuar los servicios urbanos, el equipamiento y la infraestructura de la ciudad a su función de Centro Industrial, Logístico y de Negocios de nivel internacional y en un destino turístico de naturaleza y cultura regional, nacional e internacional.
6. Facilitar la generación de oferta de suelo, vivienda y servicios urbanos cercana a los nuevos centros de trabajo.
7. Facilitar la función de Gobierno y el desarrollo de actividades de servicios asociadas.
8. Hacer de la ciudad un atractivo turístico en sí misma.
9. Optimizar el aprovechamiento de sus recursos naturales y culturales para impulsar las actividades culturales, turísticas, recreativas y de entretenimiento.
10. Conservar y poner en valor el patrimonio histórico, tangible e intangible, como factor de identidad, sentido de pertenencia y orgullo de la población.
11. Revitalizar y aprovechar el Frente de Mar de la Bahía de Chetumal, el Frente de Agua del Río Hondo y los cuerpos lagunares con fines ambientales, turísticos, recreativos y de entretenimiento.
12. Crear las condiciones urbanas que hagan posible la instalación de centros para la educación y la cultura de alta calidad.



1. CON UNA ESTRATEGIA DE POLÍGONOS DE ACTUACIÓN

❖ Una estrategia de polígonos de actuación para el desarrollo ordenado del área Metropolitana de Chetumal y su zona conurbada.





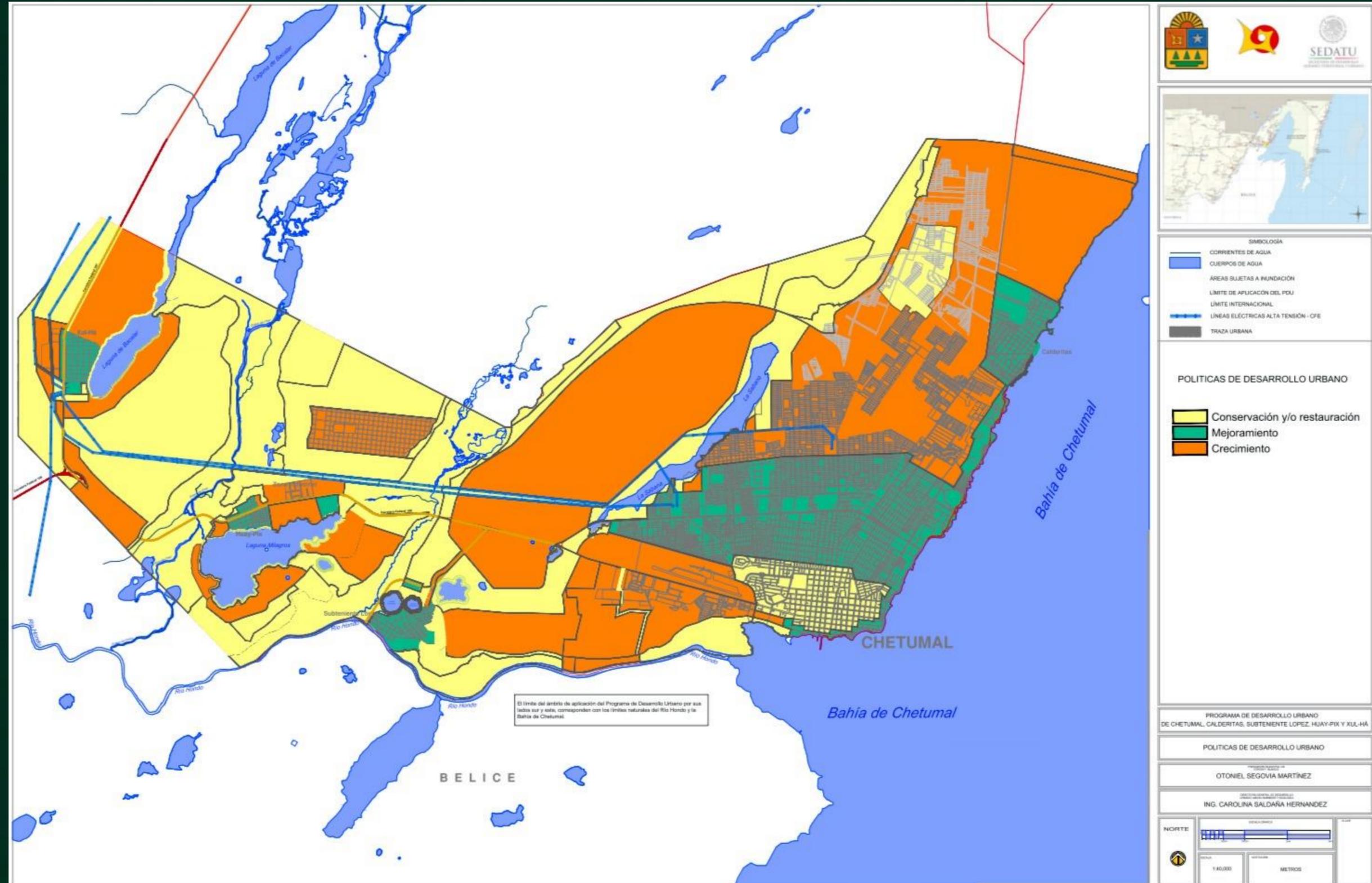
2. Y ACCIONES DE INFRAESTRUCTURA

❖ En 3 ejes:

1. Conservación y/o restauración (amarillo/pendiente)

2. Mejoramiento (verde/ parcialmente ejecutado y en proceso)

1. Crecimiento (naranja/pendiente)





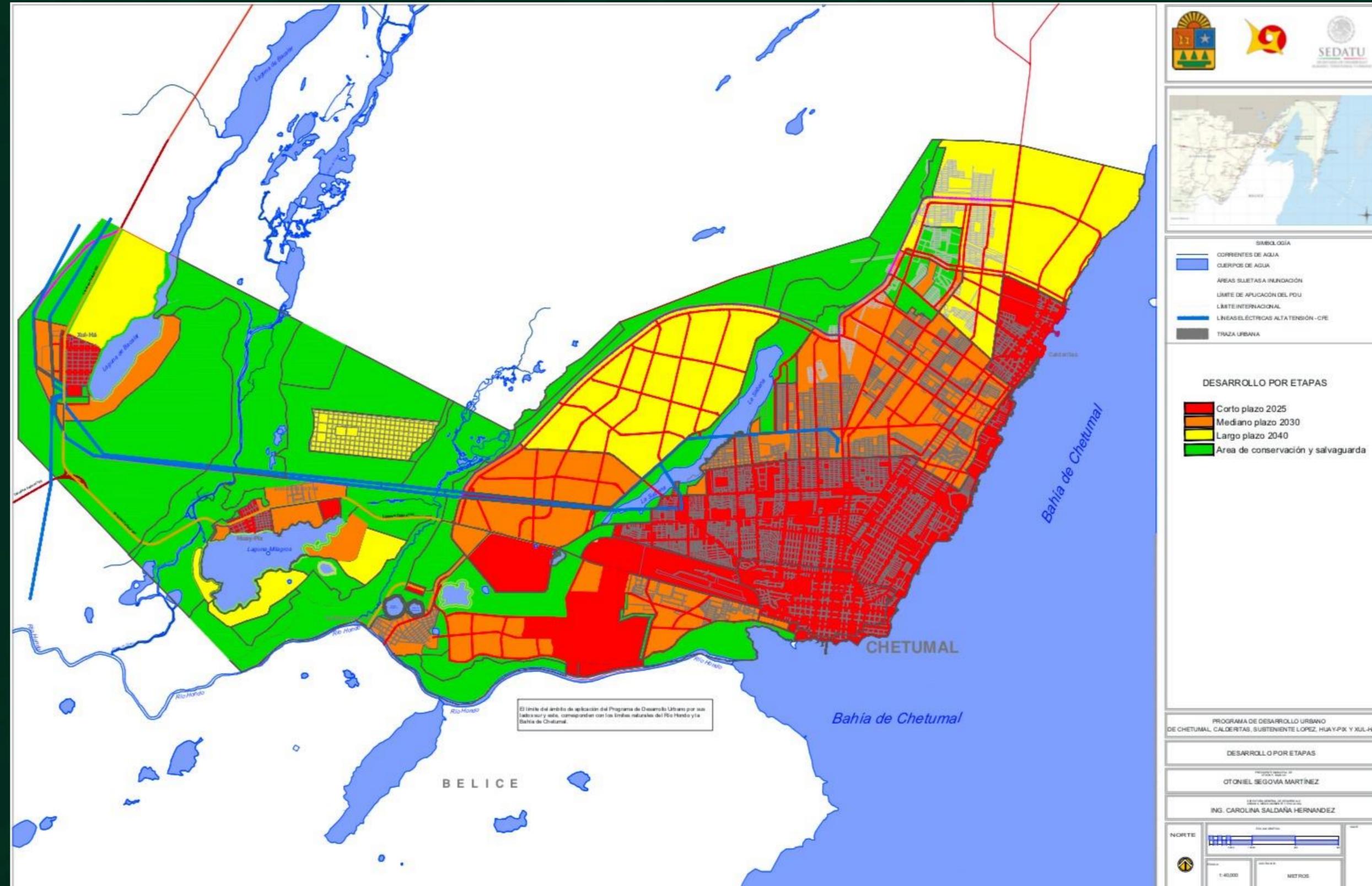
3. A CORTO, MEDIANO, Y LARGO PLAZO

❖ Corto Plazo
(Al 2025)

❖ Mediano Plazo
(Al 2030)

❖ Largo Plazo
(Al 2040)

❖ Zona De
Conservación Y
Salvaguarda

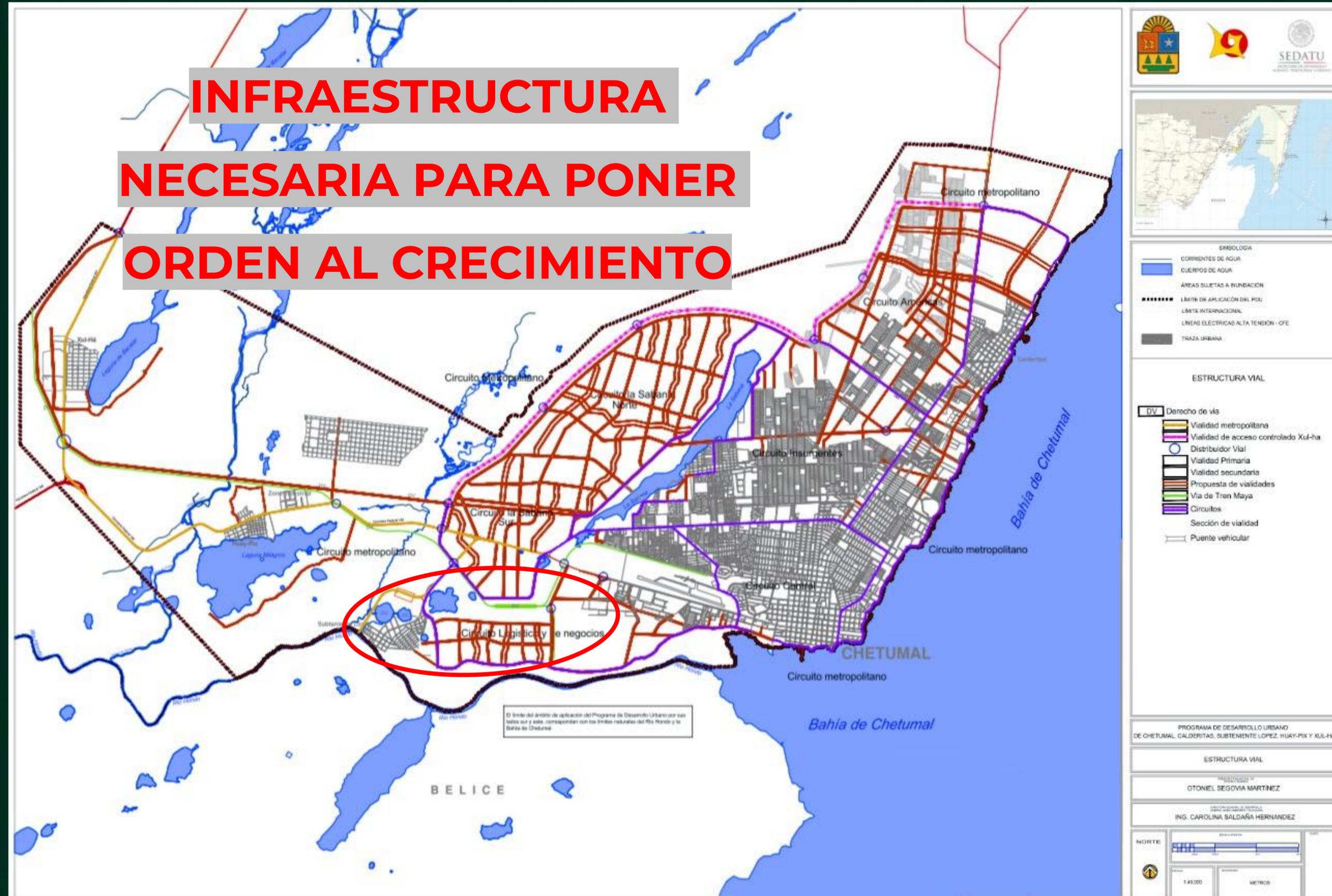




4. PARA PONER ORDEN AL CRECIMIENTO

❖ Donde destaca la **Construcción de la infraestructura necesaria** para:

- ✓ Urbanizar lo **irregular**,
- ✓ abatir la **desigualdad**,
- ✓ combatir la **inseguridad**,
- ✓ generar **bienestar social**
- ✓ y poner orden al **crecimiento**.





5. Y CON UNA ZONIFICACIÓN EN SECTORES Y DISTRITOS

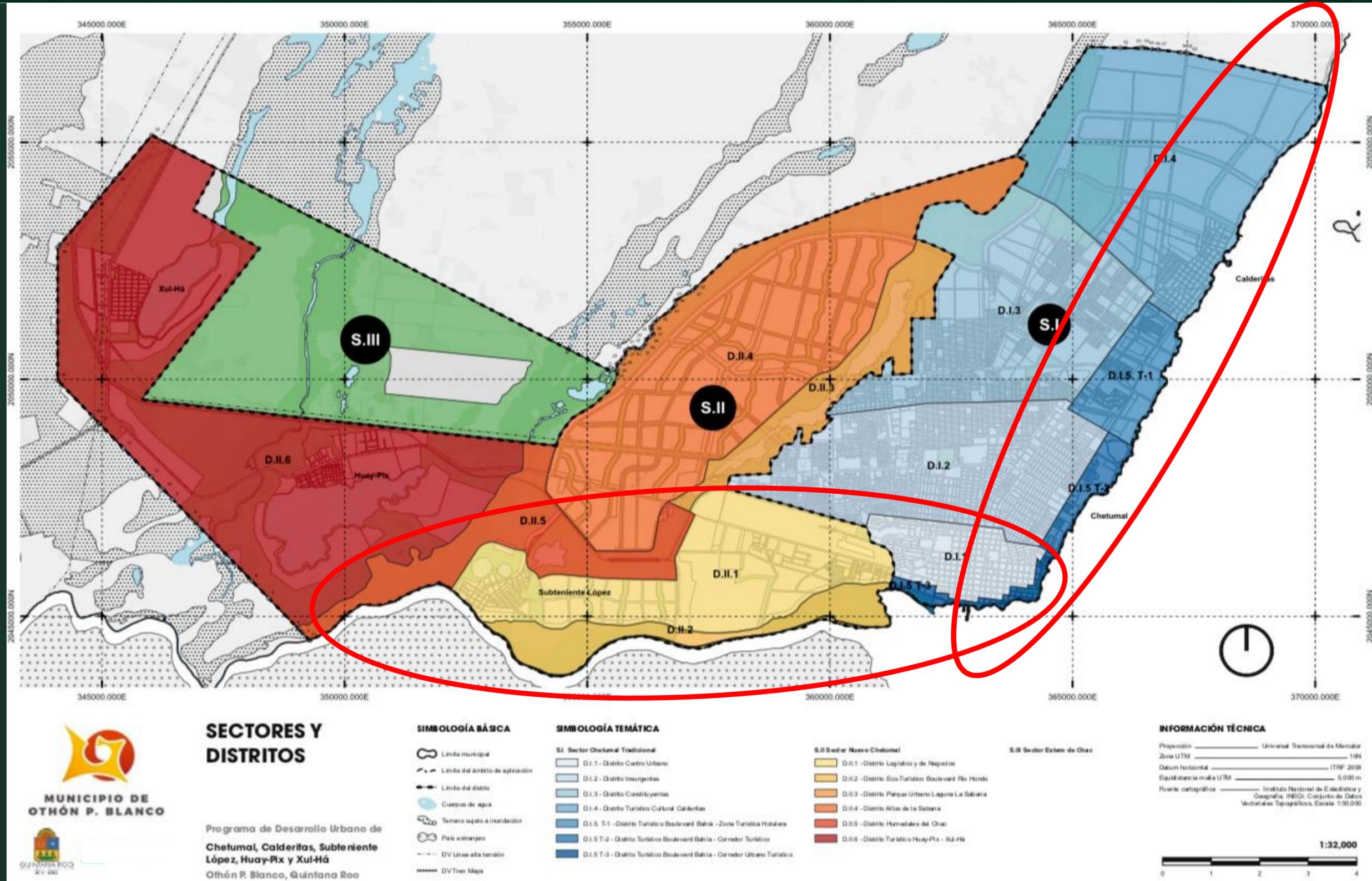
❖ entre los que destacan (de derecha a izquierda):

1. Distritos Turísticos (con crecimiento vertical)

2. Distrito Centro Urbano

3. Distrito Logístico - Negocios (con crecimiento vertical)

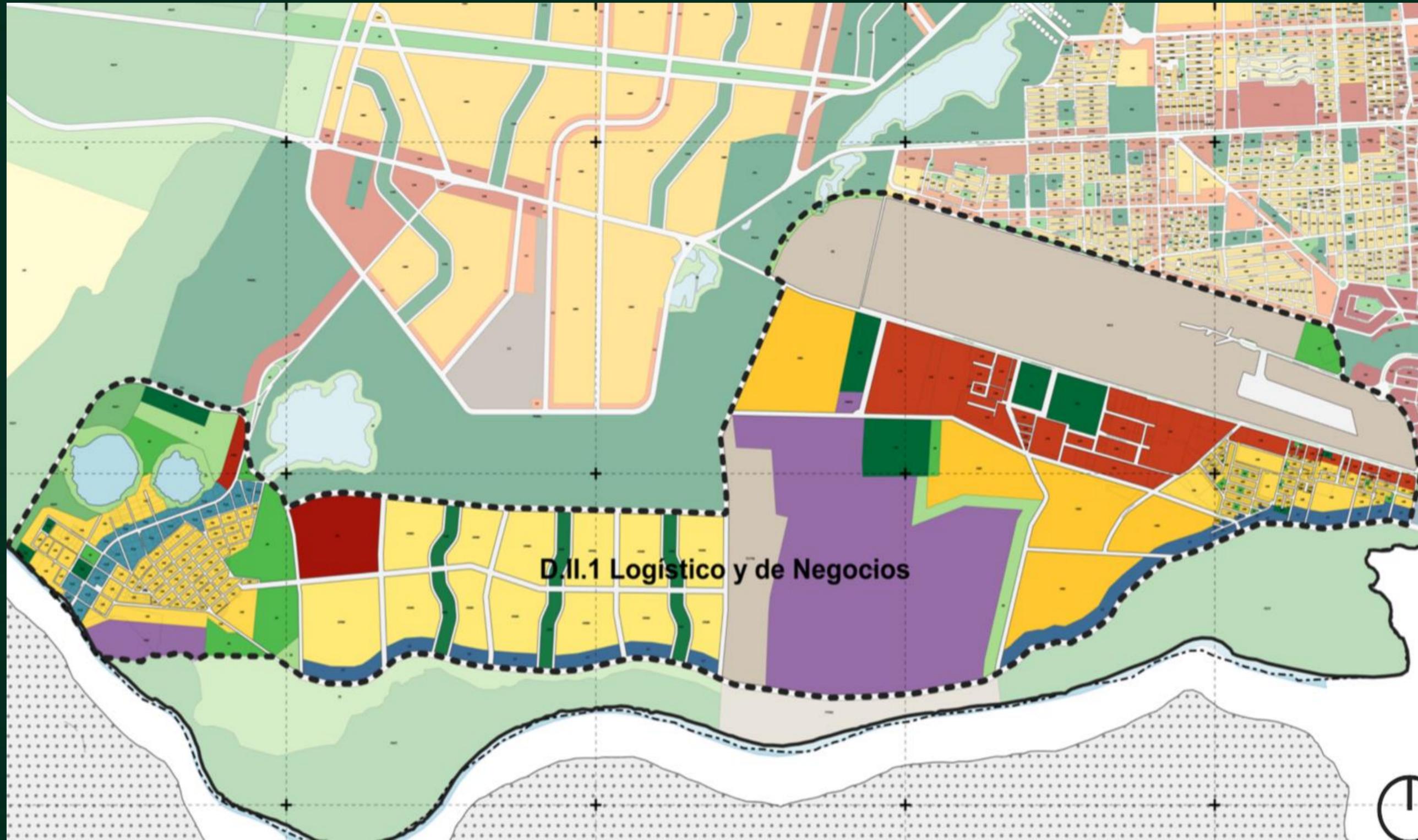
4. Distrito eco-turístico Boulevard Río Hondo





¿QUÉ PROPONEMOS PARA EL DESARROLLO DE LA CIUDAD?

- ❖ Para el desarrollo en los distritos logístico y de negocios, y **ecoturístico Boulevard Río Hondo**
- ❖ Proponemos **una sinergia** entre las acciones de la **iniciativa privada** y el **gobierno**



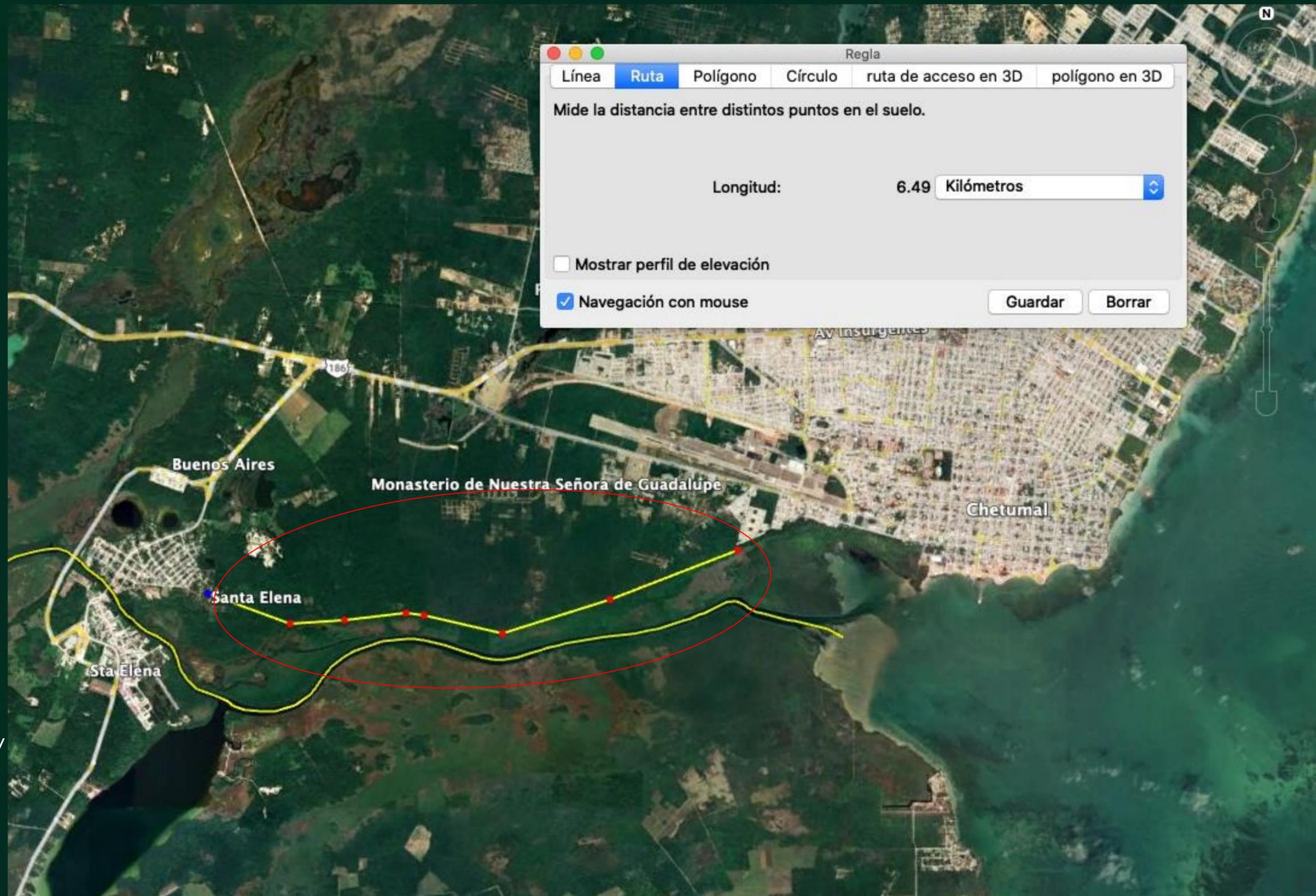


1. CONSTRUCCIÓN DEL BOULEVARD RÍO HONDO

Con la inversión pública para la construcción de:

- ❖ Boulevard Río Hondo (290 mdp*)
- ❖ Infraestructura de energía eléctrica,
- ❖ Agua potable,
- ❖ Drenaje y
- ❖ Tratamiento de aguas negras (85 mdp*)

*Importes estimados en propuesta de acciones del CCE y Empresarios entregadas al Secretario de la SEFIPLAN el 20 de Febrero del 2024





2. AMPLIACION DEL POLÍGONO CIUDAD INTELIGENTE Y ZONA COMERCIAL LIBRE (DUTY FREE)

➤ En virtud de la **reubicación** de la **Terminal de Carga y Talleres del Tren Maya**, fuera del polígono del PDU, **hacia** las inmediaciones de **Xul-Há o Juan Sarabia**.

❖ Para el desarrollo de un **MASTER PLAN** que se convertirá en el **PROYECTO EMBLEMÁTICO** de nuestra ciudad capital:

Simbología:

CICC =	Ciudad Inteligente y Zona Comercial Libre (Duty Free)
PIRFE =	Parque Industrial con Recinto Fiscalizado Estratégico
AICH =	Aeropuerto Internacional de Chetumal
TTMTM =	Terminal de Transporte Multimodal del Tren Maya
TCTTM =	Terminal de Carga y Talleres del Tren Maya
TTFRH =	Terminal de transporte fluvial Río Hondo
CA =	Central de Abastos





2. AMPLIACION DEL POLÍGONO CIUDAD INTELIGENTE Y ZONA COMERCIAL LIBRE (DUTY FREE)

➤ En virtud de la **reubicación** de la **Terminal de Carga y Talleres del Tren Maya**, fuera del polígono del PDU, **hacia** las inmediaciones de **Xul-Há o Juan Sarabia**.

❖ Para el desarrollo de un **MASTER PLAN** que se convertirá en el **PROYECTO EMBLEMÁTICO** de nuestra ciudad capital:

Simbología:

CICC =	Ciudad Inteligente y Zona Comercial Libre (Duty Free)
PIRFE =	Parque Industrial con Recinto Fiscalizado Estratégico
AICH =	Aeropuerto Internacional de Chetumal
TTMTM =	Terminal de Transporte Multimodal del Tren Maya
TCTTM =	Terminal de Carga y Talleres del Tren Maya
TFRH =	Terminal de transporte fluvial Río Hondo
CA =	Central de Abastos

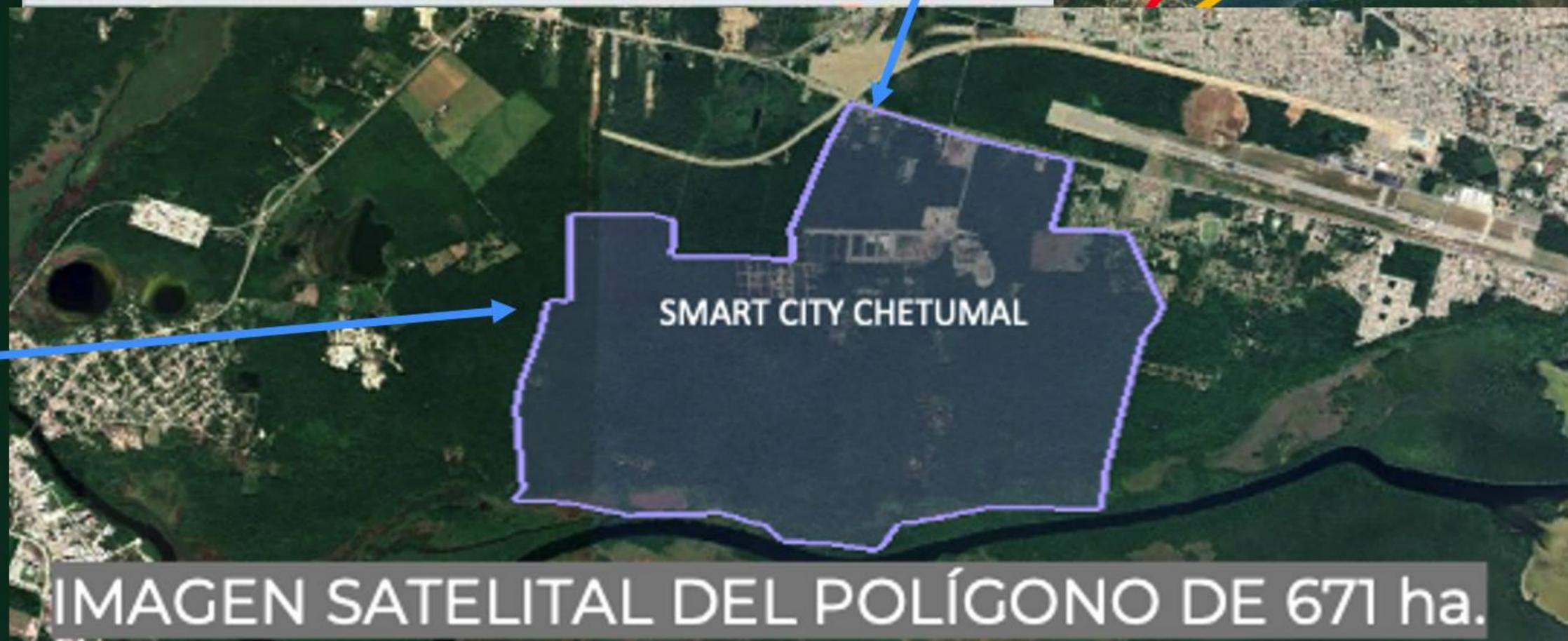


IMAGEN SATELITAL DEL POLÍGONO DE 671 ha.



SMART CITY CHETUMAL

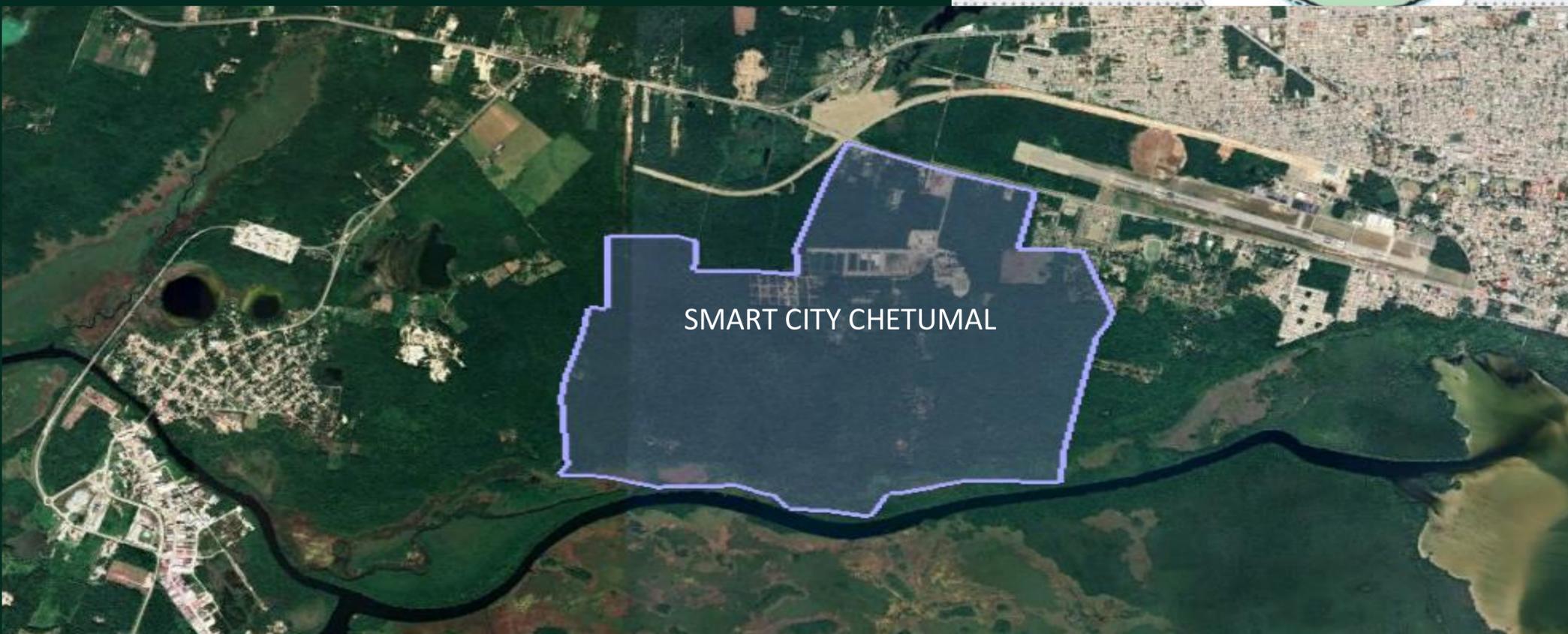
EL PROYECTO EMBLEMÁTICO QUE LE
DEVOLVERÁ EL BRILLO A CHETUMAL





¿DÓNDE?

- ✓ Donde están los **proyectos del estado**, en armonía con el PDU.
- ✓ Donde la **reserva territorial** presenta las condiciones favorables en una **superficie aproximada de 671 hectáreas** con 1.3 km de colindancia con la av. Alvaro Obregón y el Boulevard Río Hondo (Proyecto).



- En una **ubicación estratégica** junto al Río Hondo y colindante con la vialidad primaria de entrada de la Ciudad, frente al **Aeropuerto-terminal del Tren Maya**.



INTEGRANDO LOS SIGUIENTES PROYECTOS:

❖ EXISTENTES

1. Edificio Federal Compartido.
2. Hospitales UNEME, Oncológico, IMSS .
3. Tianguis del Bienestar Yum Kaax.
4. Nuevo Hospital General de Chetumal
5. Recinto Fiscalizado Estratégico
6. Universidad Tecnológica.

❖ COMPLEMENTARIOS

1. Desarrollo Inmobiliario de 364 ha. con un umbral de 15,000 acciones de Vivienda residencial vertical/horizontal que la ciudad necesita.
2. Edificio del Saber: Universidades en Línea y Biblioteca Digital Mundial.
3. Teatro del Pueblo.
4. Boulevard Río Hondo



➤ Cumpliendo a su vez con los objetivos de la **AGENDA 2030** de la O.N.U.

3 SALUD Y BIENESTAR



4 EDUCACIÓN DE CALIDAD



8 TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO



11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES



16 PAZ, JUSTICIA E INSTITUCIONES SÓLIDAS



17 ALIANZAS PARA LOS OBJETIVOS





Esquema estratégico



Proyectos Estratégicos:

1. Boulevard Río Hondo
2. Marina turística o Muelle marginal-Río Hondo
3. Red de transporte público
4. Conectividad con Aeropuerto-Tren Maya
5. Anillo Periférico

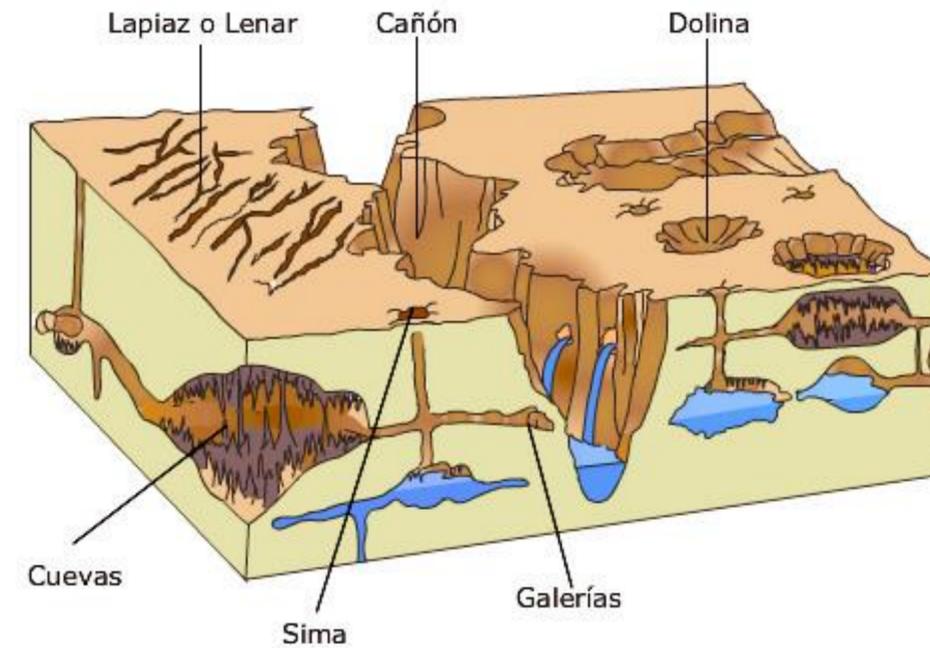
EN UN MASTER PLAN CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS DE DISEÑO:

- ✓ Construcción amigable con el **Medio Ambiente**.
- ✓ Con conceptos de **Diseño Bioclimático**.
- ✓ Con implementación de normas de uso de **Energías Renovables**.
- ✓ Con una priorización de la **Movilidad Peatonal**.
- ✓ Con una **Mejora de la Movilidad** (Transporte urbano, Ciclovías)



PROPUESTA DE ESTUDIOS-MASTER PLAN

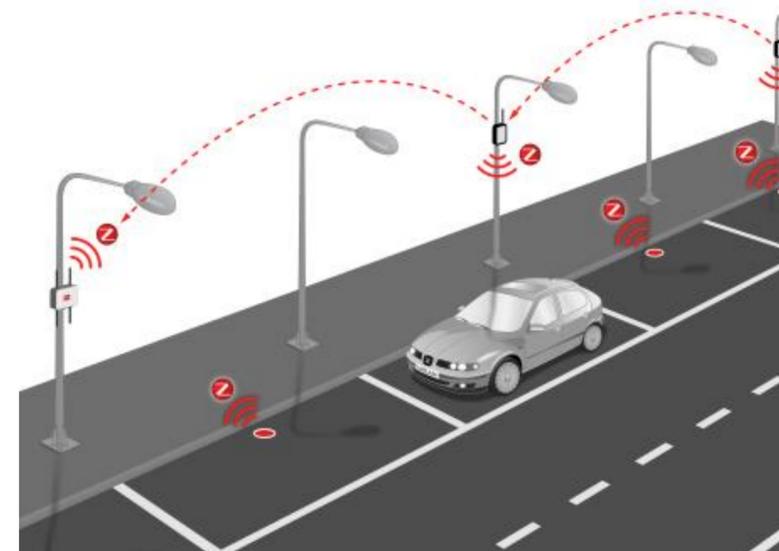
- Topografía General y Modelaje Hidrológico del sitio
- Caracterización Vegetal con inventario de hitos forestales
- Estudio de Suelos con fines de conocimiento de potenciales flujos sub-superficiales y capacidad mecánica.



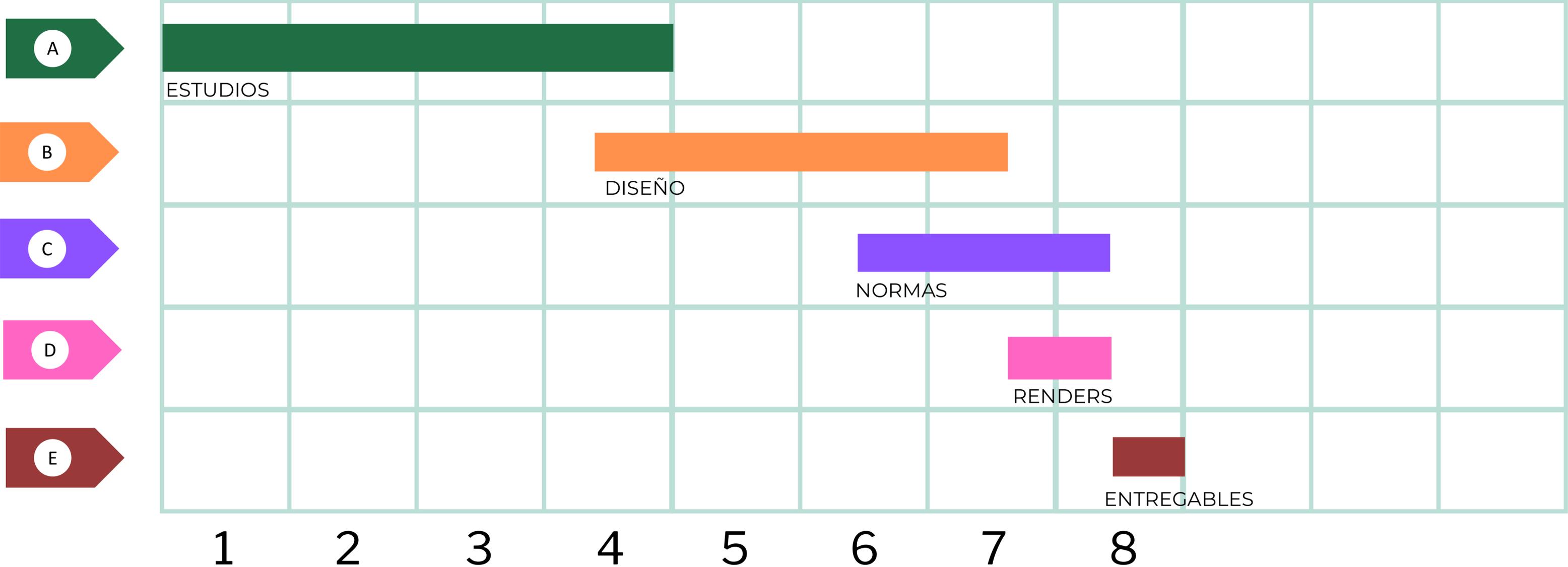
MODELADO KÁRSTICO

PROPUESTA DE DISEÑO Y NORMAS-MASTER PLAN

- ❑ Diseño Urbano Ambiental
- ❑ Gestión del Proyecto: Elección de Proyectos Ancla o Emblemáticos y Planeación Estratégica de Acciones.
- ❑ Elaboración de Normas de Construcción para ciudad Inteligente, resiliente y sostenible.



CRONOGRAMA DEL MASTER PLAN



TIEMPO DE EJECUCIÓN: 8 meses



OPORTUNIDADES
QUINTANA ROO

DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA SMART CITY CHETUMAL

- ✓ **15,000 acciones de vivienda residencial horizontal/vertical que la ciudad necesita**
- ✓ **+2,000 empleos directos e indirectos durante la etapa de construcción y desarrollo**
- ✓ **Derrama económica de +11,500 MDP**

**En una reserva territorial consolidada de 364 Ha.
integrada por:**

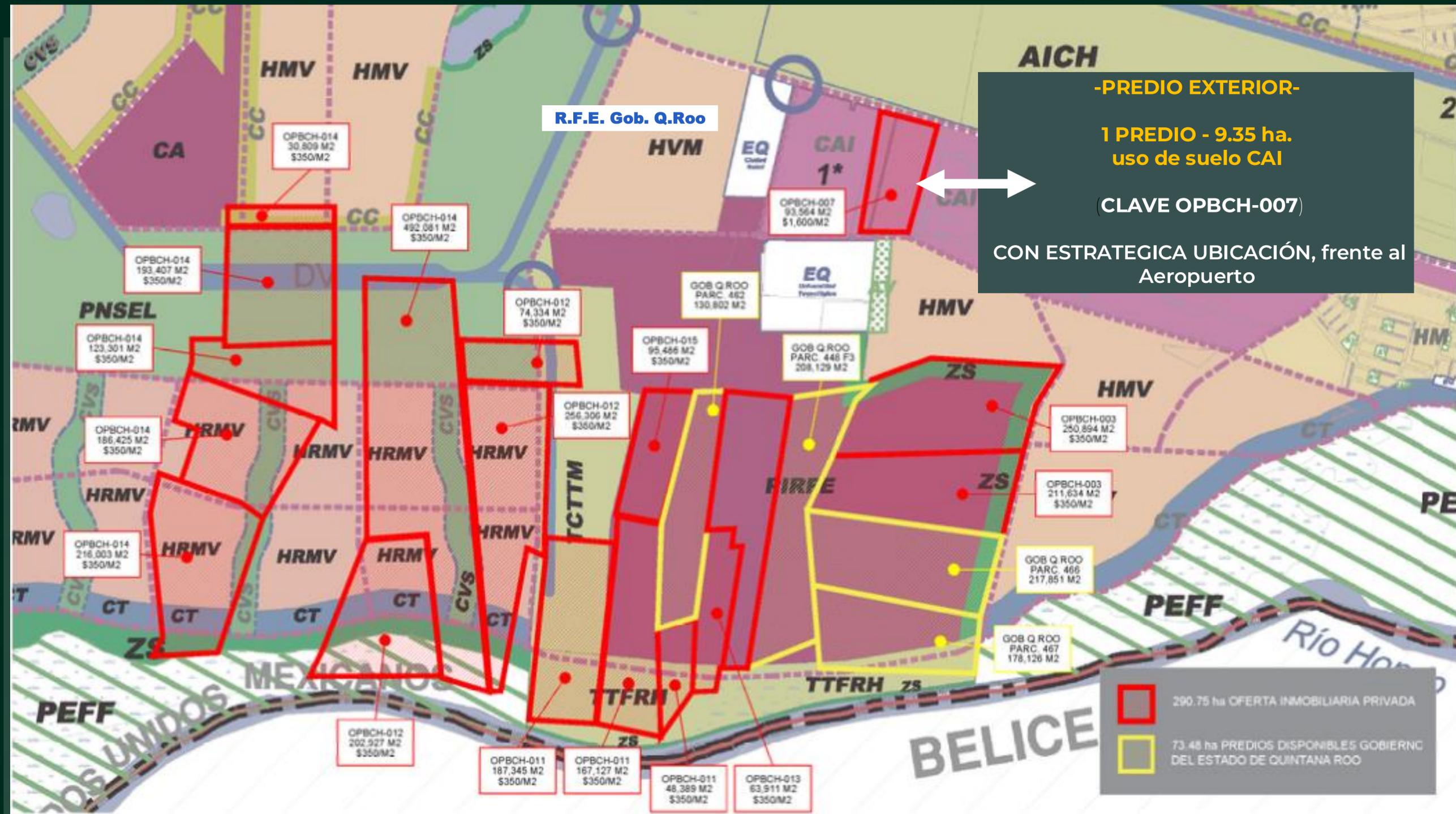
- **16 predios interiores de propiedad privada
(281.4 Ha.)**
+
- **1 predio exterior de propiedad privada
(9.35 Ha.)**
+
- **4 predios propiedad del Estado
(73.48 ha.)**



USOS DE SUELO DE LA RESERVA TERRITORIAL

de los 17 predios de propiedad privada y los 4 predios propiedad del Gobierno de Quintana Roo

- 9 predios-177.5 ha. uso de suelo:
 - ✓ CT- HRMV
 - Claves: OPBCH-012 y 014
- 7 predios-103.9 ha. uso de suelo:
 - ✓ CT- PIRFE (que cambia a CAI)
 - Claves: OPBCH-003, 011, 013 y 015
- 4 predios-73.48 ha. uso de suelo:
 - ✓ CT- PIRFE (que cambia a CAI)



-PREDIO EXTERIOR-
1 PREDIO - 9.35 ha.
uso de suelo CAI
 (CLAVE OPBCH-007)
 CON ESTRATEGICA UBICACIÓN, frente al Aeropuerto

290.75 ha OFERTA INMOBILIARIA PRIVADA
 73.48 ha PREDIOS DISPONIBLES GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO



APTOS PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO

❖ **CT** (Corredor Turístico)

CT Corredor turístico.

Hasta 60 villas o residencias o departamentos o 200 cuartos/ha neta vendible.

Se permite el uso turístico recreativo, de alojamiento turístico, comercial y de servicios turísticos con usos mixtos en los niveles inferiores y diversos grados de intensidad y de mezcla con usos del suelo habitacionales y mixtos. Altura máxima 12 niveles.

❖ **HRMV** (Habitacional Residencial Mixto Vertical)

HRMV Habitacional residencial mixta vertical.

Hasta 100 departamentos/ha neta vendible.

Se permite el uso habitacional en departamentos con usos mixtos en los niveles inferiores, escuelas hasta del nivel medio superior, tiendas y servicios de conveniencia y clubes sociales y/o deportivos. Altura máxima 18 niveles.

❖ **CAI** (Corredor de Alto Impacto)

CAI Corredor de alto impacto.

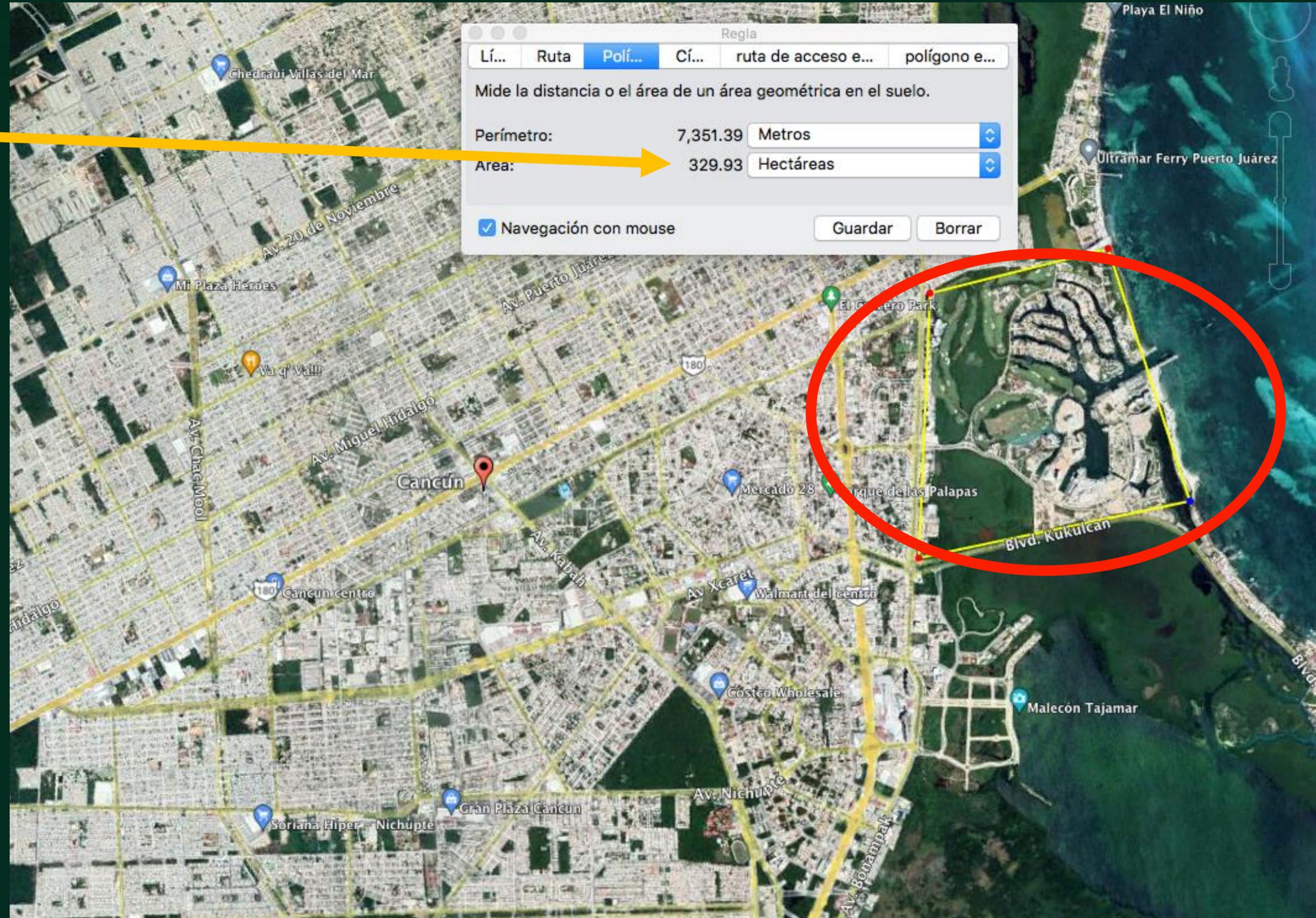
Hasta 170 viviendas o departamentos o 75 cuartos/ha neta vendible.

Se permite el uso habitacional con usos mixto en los niveles inferiores, comercio, servicios, oficinas, alojamiento y servicios turísticos, talleres, bodegas, centros de distribución de productos, vehículos, materiales, maquinaria y equipos y del equipamiento equivalente al de los centros vecinales, de barrio y de subcentrourbano. Altura máxima 12 niveles.



¿CUÁL ES LA IMAGEN OBJETIVO?

- ❖ Puerto Cancun que ocupa una superficie aprox. de 330 ha. tiene como fortaleza:
- ❖ Estar estratégicamente ubicado en colindancia con el mar, lo que permitió la construcción de su Marina y los canales que son los principales diferenciadores de ese desarrollo.





¿CUÁL ES LA IMAGEN OBJETIVO?

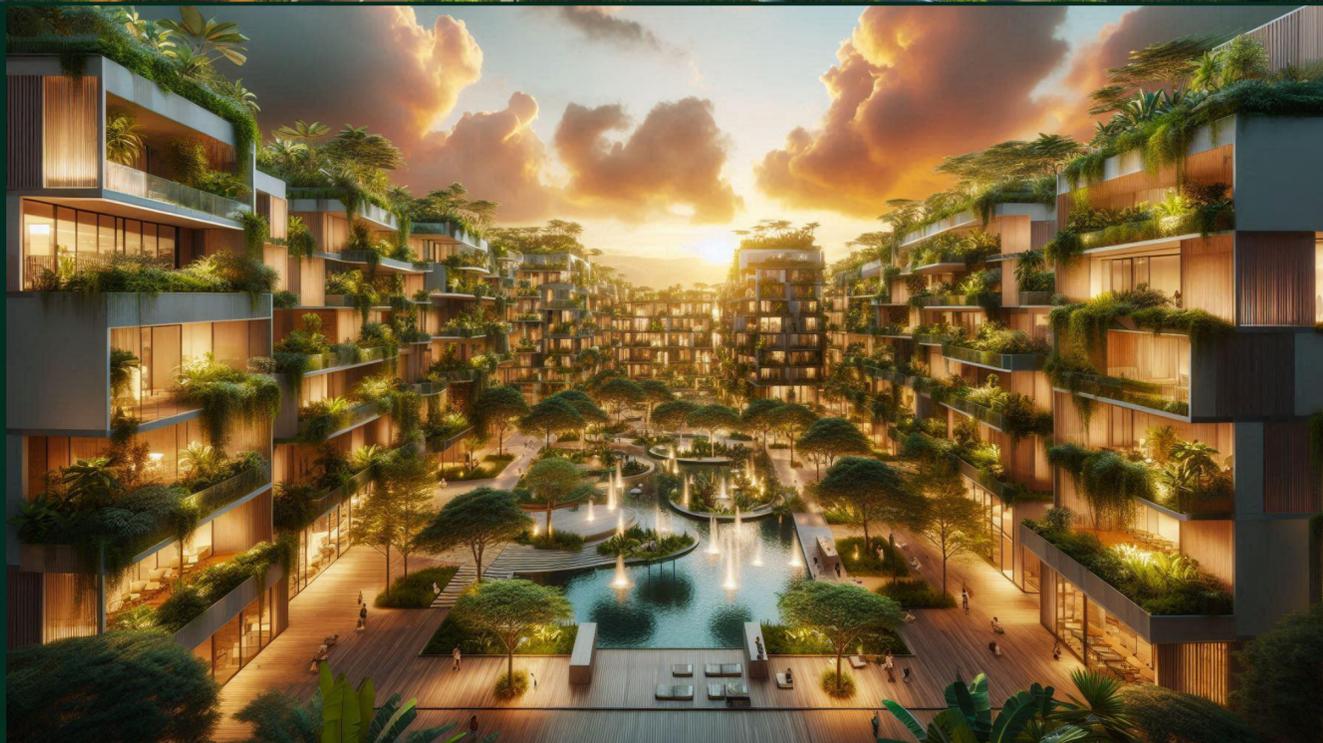
En Chetumal la **RESERVA TERRITORIAL** tiene una **FORTALEZA SIMILAR A PUERTO CANCÚN:**

- Colindante con una vialidad primaria que es la **Av. Alvaro Obregón**, frente al **Aeropuerto – Tren Maya**.
- Colindante con el **Río Hondo**, una **vía navegable** que conecta con:
 - ✓ **Lagunar de Bacalar**,
 - ✓ **Bahía de Chetumal** y el
 - ✓ **Mar Caribe**.

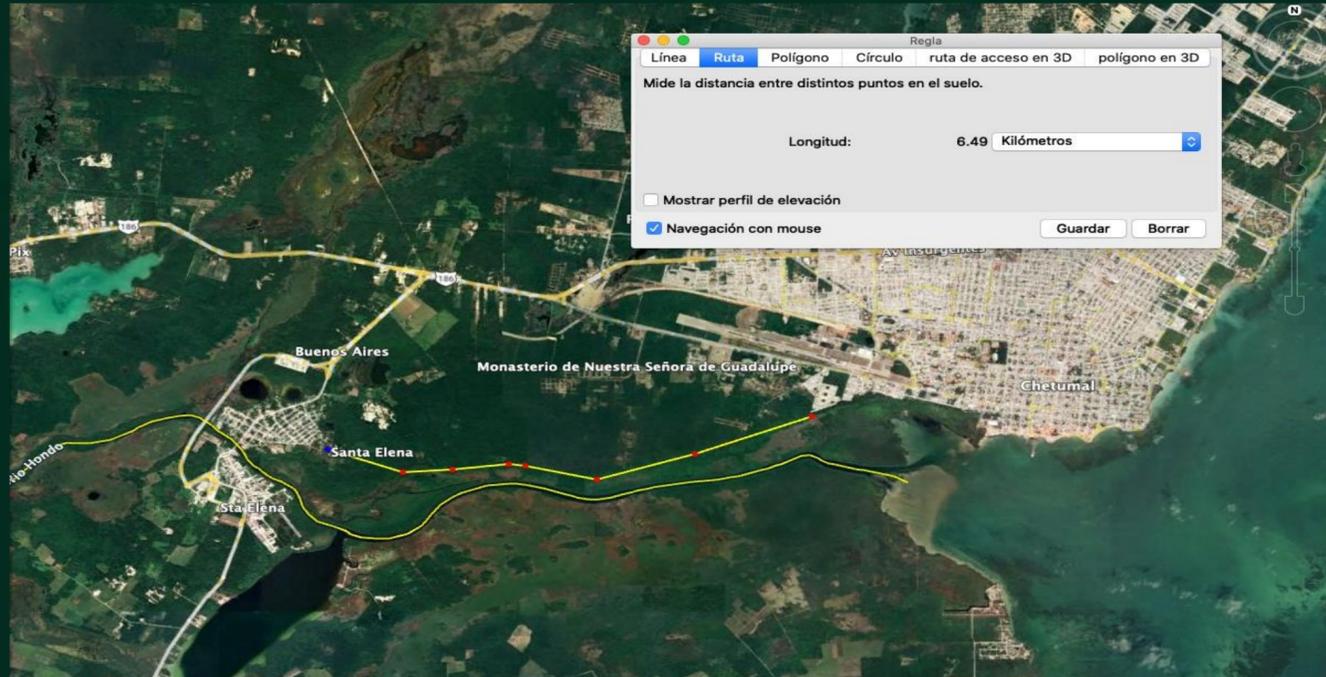




¿CUÁL ES LA IMAGEN OBJETIVO?



ACCIONES INMEDIATAS



- ❖ **Programación de la inversión** para el proyecto del boulevard Río Hondo y la introducción de los servicios
- ❖ **Definición del polígono de actuación** para la Smart City Chetumal.
- ❖ **Contratación del master plan** del polígono de actuación Smart City Chetumal (4.6 mdp).
- ❖ **Aseguramiento del control** de la reserva territorial privada consolidada (1,133 mdp)





CORRIDA FINANCIERA

DESARROLLO INMOBILIARIO
SMART CITY CHETUMAL



Lotes Urbanizados Smart City Chetumal, hasta **Primer Desarrollador, modalidad preventa** con fianzas e imágenes objetivo.

PERÍODOS:

Adquisición:

Inversión en tierra (3,640,000 m²) - Año 0

-Vialidades (30%) 1,092,000 m²

-Donación (14%) 509,600 m²

-Superficie Vendible (56%) 2,038,400 m²

Proyectos y permisos:

Plan maestro y proyectos - 8 meses – Año 0

Licencias y autorizaciones - 4 meses – Año 0

Urbanización:

4 años – A partir del Año 1

Ventas:

12 años – A partir del Año 1

70% vivienda (9,000 acciones) – 30% usos mixtos (6,000 acciones vivienda vertical)

DE LA CORRIDA FINANCIERA

MONTOS

Egresos:

Tierra de particulares en bloque (291 ha)

\$390/m²

Tierra del gobierno en bloque (73 ha) \$400/m²

Paramétricos de urbanización referidos al libro del Instituto Mexicano de Ingeniería de Costos (IMIC) Mayo 2024 para la Ciudad de Cancún \$740/m² (15% de Proyectos y permisos).

Ingresos:

Lotes urbanizados para vivienda de interés medio- residencial en Chetumal \$5,500/m² fijo en proyección.

Lotes urbanizados para uso mixto en Chetumal \$6,000/m² fijo en proyección.

FLUJO:

Tasa de Descuento:

15% anual, considerando tasa sin riesgo CETES = 12%, más 3 puntos porcentuales por riesgo de industria inmobiliaria

Otros aspectos:

Sin cargos por financiamiento.

Sin cargos por mantenimiento de Infraestructura Urbana, de los años posteriores a su conclusión (Años 5 a 12).

Sin ingresos adicionales por plusvalía inmobiliaria.

El porcentaje normal del 12% para estimar el costo de: proyectos, permisos y licencias; se incrementó al 15%, considerando pago de fianzas para proceso de preventa.



FLUJO FINANCIERO SMART CITY CHETUMAL

CONCEPTO	AÑO (CIFRAS EN MILLONES DE PESOS)												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
EGRESOS													
Adquisición de Tierra	\$ 1,426.95												
Proyectos, Licencias y Autorizaciones	\$ 404.04												
Urbanización	%	40%	30%	20%	10%								
	\$	\$ 915.82	\$ 686.87	\$ 457.91	\$ 228.96								
Total Egresos	\$ 1,830.99	\$ 915.82	\$ 686.87	\$ 457.91	\$ 228.96								
INGRESOS													
Ventas	%	5%	5%	10%	15%	15%	20%	10%	5%	5%	5%	3%	2%
Habitacional	\$	\$ 392.39	\$ 392.39	\$ 784.78	\$ 1,177.18	\$ 1,177.18	\$ 1,569.57	\$ 784.78	\$ 392.39	\$ 392.39	\$ 392.39	\$ 235.44	\$ 156.96
Comercial	\$	\$ 183.46	\$ 183.46	\$ 366.91	\$ 550.37	\$ 550.37	\$ 733.82	\$ 366.91	\$ 183.46	\$ 183.46	\$ 183.46	\$ 110.07	\$ 73.38
Total Ingresos	\$ -	\$ 575.85	\$ 575.85	\$ 1,151.70	\$ 1,727.54	\$ 1,727.54	\$ 2,303.39	\$ 1,151.70	\$ 575.85	\$ 575.85	\$ 575.85	\$ 345.51	\$ 230.34
Flujo	-\$ 1,830.99	-\$ 339.98	-\$ 111.02	\$ 693.78	\$ 1,498.59	\$ 1,727.54	\$ 2,303.39	\$ 1,151.70	\$ 575.85	\$ 575.85	\$ 575.85	\$ 345.51	\$ 230.34
Flujo Acumulado	-\$ 1,830.99	-\$ 2,170.96	-\$ 2,281.98	-\$ 1,588.20	-\$ 89.61	\$ 1,637.93	\$ 3,941.32	\$ 5,093.02	\$ 5,668.87	\$ 6,244.72	\$ 6,820.56	\$ 7,166.07	\$ 7,396.41

Flujos positivos a partir del año 4	
VAN	\$ 2,001.71
TIR	30%

SMART CITY CHETUMAL	
INGRESOS	\$ 11,516.96
EGRESOS	\$ 4,120.55
BALANCE	\$ 7,396.41

RESULTADOS

INDICADORES FINANCIEROS:

VAN:

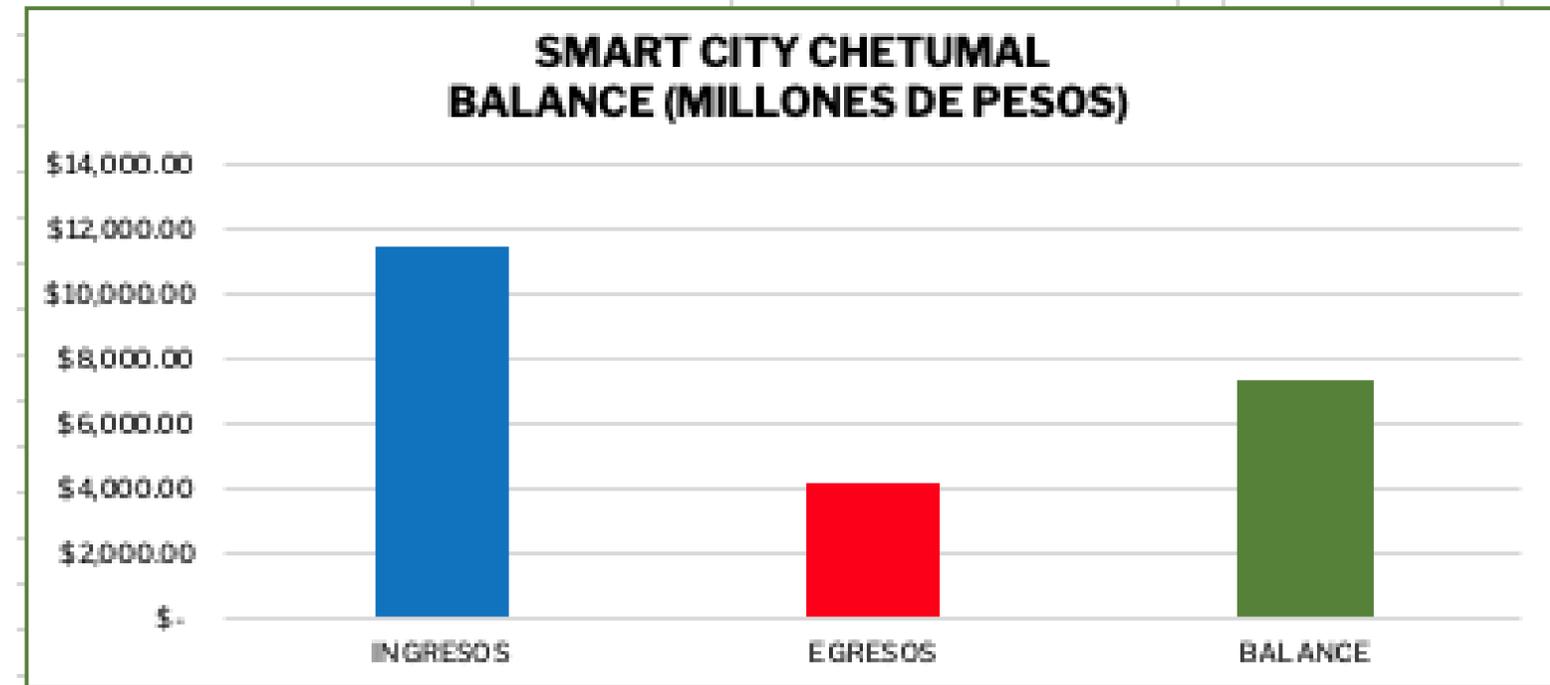
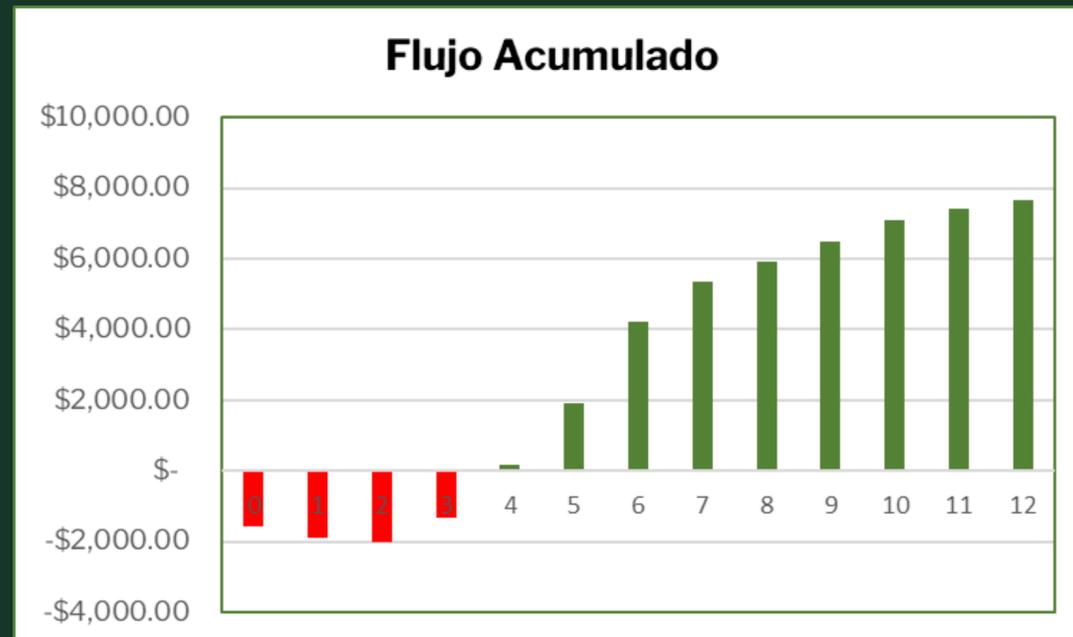
\$2,001.71 Millones de pesos.

TIR:

30%

ANOTACIONES:

Flujos positivos a partir del año 4.



**EL PROYECTO SMART CITY
CHETUMAL
ES RENTABLE**

-GRACIAS-

CONTACTO:

JAIME M. AGUILAR CHELUJA

Socio Director

(+52) 983-1240285

contacto@oportunidadesquintanaroo.com

Chetumal, Quintana Roo. México.



OPORTUNIDADES
QUINTANA ROO

