

PREDIO MANATI II



Riviera Maya
Municipio de Solidaridad
Quintana Roo, México.

Ubicación: Riviera Maya

Ubicado a 10 kms antes de Tulum, Q.Roo en el km 240+210 de la Carretera Federal Chetumal-Cancún

Superficie “adcorpus”
3,279,332.80 m²



Plano Topográfico

Extensión 328 hectáreas y 456 metros lineales de playa

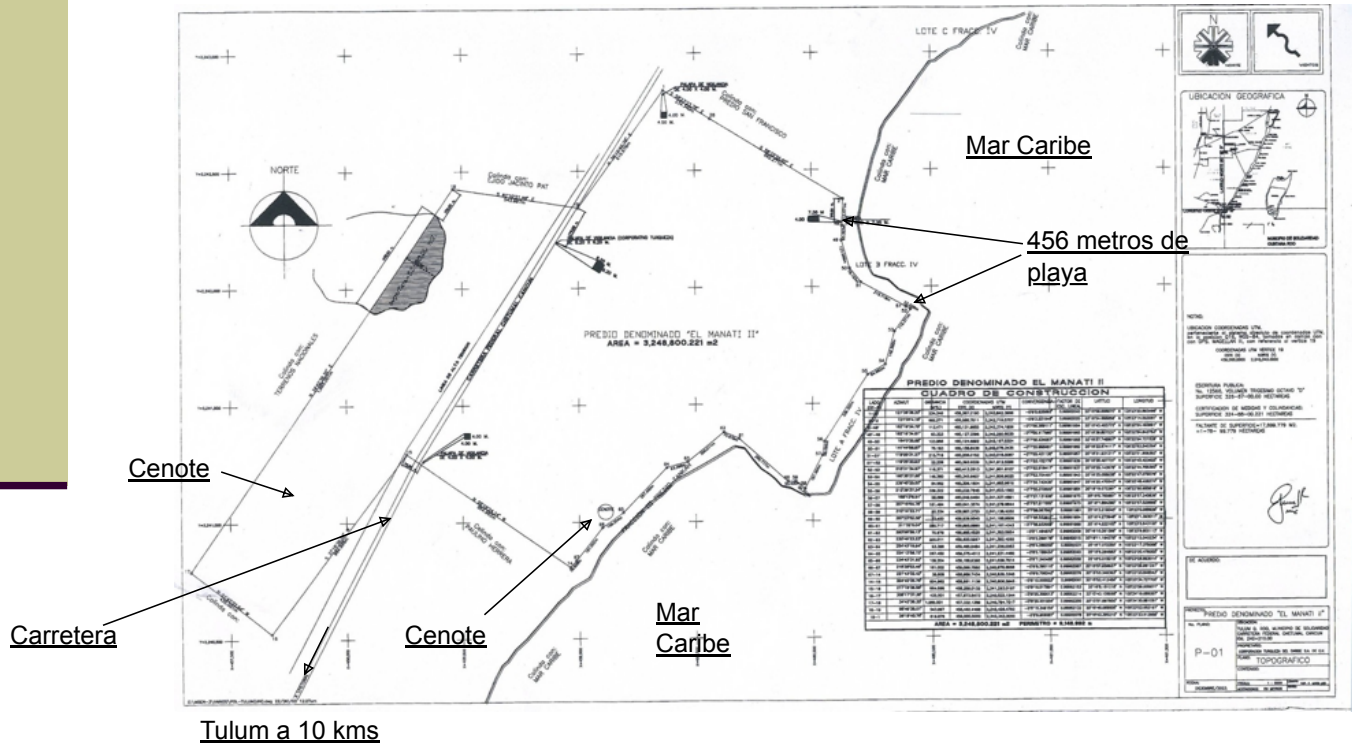


Foto Satelital



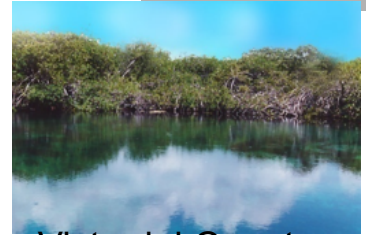
Fotos del Terreno



Vista del Cenote



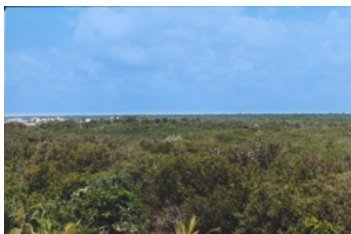
Vista del Cenote



Vista del Cenote



Carreter



Vista de la Selva



Lado de
Playa



Vista del Cenote



Vista del Cenote



Lado de

Fotos del Terreno

Cenote Manati



Cenote Turquesa



Fotos del Terreno



Fotos del Terreno



Características

Se encuentra ubicado a tan solo 10 kms de Tulum

Cuenta con el 2do cenote más grande de la Riviera Maya. El cenote Manatí, este tiene 3 cavernas y una de ellas tiene desembocadura al mar.

El Cenote Turquesa se comunica con el Cenote Manatí, a través de ríos subterráneos.

La SCT (Secretaria de Comunicaciones y Transportes) ha anunciado la construcción del Aeropuerto Internacional de Tulum en el primer semestre del año 2009.

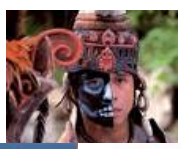
Acceso directo a la Carretera

Playa Virgen con Cero Contaminación.

El Terreno cuenta con Título de Propiedad y se encuentra en condiciones jurídicas para ser transferido Vía Notarial.

Usos

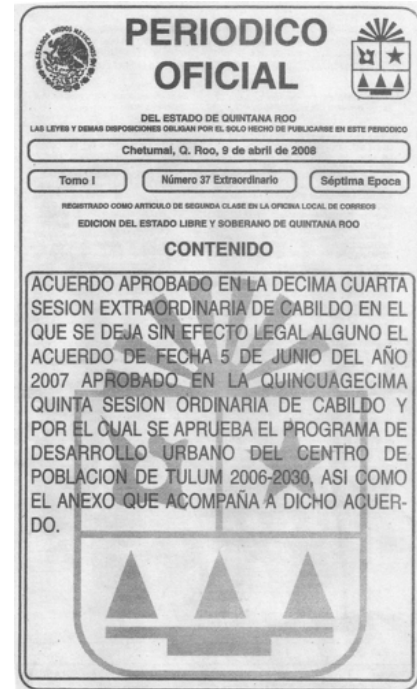
Hoteleria, Ecoturismo,
Condominal-Residencial
Parque Tematico.



Densidad REAL

Complejo Turístico

A raíz de que Tulum se convierte en Municipio independiente, se comienza a gestionar la modificación ante del cabildo el nuevo programa de desarrollo Urbano de Tulum, por lo que se actualizan los valores de densidad el 9 de abril del 2008 y estos son publicados en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, en el Tomo I, Numero 37 Extraordinario.



Densidad REAL

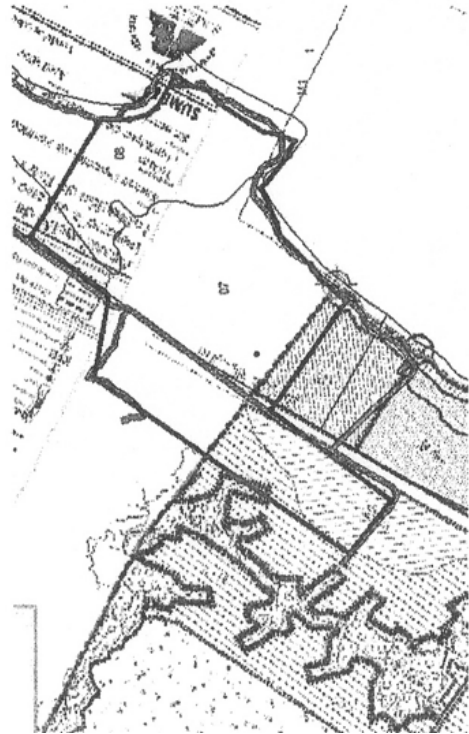
Complejo Turístico

Modificaciones de acuerdo al
Periódico Oficial del 9 de abril de 2008

La parte que quedo afectada por el PDU, donde solamente se permitía una construcción de 168 cuartos, ahora ya se puede construir un total de 1381 cuartos de hotel, incrementándose así un total a construir de 2170 cuartos.

($944-168+1381=2157$ ctos.)

Quedando pendientes otras áreas factibles de incrementar su densidad.



Densidad REAL



Complejo Turístico

de acuerdo a la Carta de factibilidad
del municipio Tulum

MUNICIPIO DE TULUM	Area del Predio (Ha.)	No. De cuartos	Costo del Predio (Dlrs.)	Dlrs / Ctos.
CARTA DE FACTIBILIDAD	328	2,157	\$ 77,139,143.00	\$ 35,762.23

Dada la cercanía del parque nacional Tulum, ubicada a 500 m del predio y con uso de suelo Turístico, podremos solicitar el mismo tipo de uso de suelo, lo cual nos incrementaría considerablemente el total de cuartos a construir.

Factibilidad para 2,157 cuartos



Dirección: Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología
Área: Dirección de Desarrollo Urbano
Núm. Oficio: DGDUE/DDU/DF/098/2019
Fecha: 17/02/2019

Asunto: FACTIBILIDAD DE PROYECTO

**CORPORACIÓN TURQUESA DEL CARIBE, S.A. DE C.V.
LIC. MAURICIO OTILIO MAYA OLIVA
PRESENTE**

En relación a su solicitud de factibilidad de Proyecto denominado **DESARROLLO TURÍSTICO HOTELERO MANATÍ II RIVIERA MAYA**, ubicado en el predio denominado Manatí II y el Lote B, fracción I de Tankah IV, Localizado a la altura del kilómetro 240+210 de la Carretera Federal 307 Chetumal-Tulum, con un total de superficie de 3,273,065.40 metros cuadrados, en el

La superficie de aprovechamiento es viable la construcción de 2,157 habitaciones.

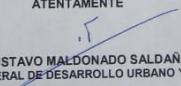
La superficie de aprovechamiento del proyecto será de 204,362.48 metros cuadrados que representa el 6.24 por ciento del total del predio y contará con una superficie sin construcciones de 3,068, 702.92 metros cuadrados, dentro de la superficie de aprovechamiento es viable la construcción de 2,157 habitaciones.


El proyecto ya cuenta con el consentimiento de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, con número de oficio 04/SGA/1029/06, de fecha 09 de agosto de 2006.

Por lo anterior y una vez hecha la revisión de la documentación le informo que esta Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología considera que el proyecto es **FACTIBLE**.

Esta factibilidad no autoriza el aprovechamiento del predio, ni la licencia de uso de suelo de giro comercial y ni la construcción de obra alguna; para cualquier otro efecto deberá de realizar los trámites, licencias y autorizaciones ante otras dependencias del Gobierno Federal, Estatal y Municipal. Sin más por el momento, nos ponemos a sus órdenes para cualquier otro tipo de trámite del cual se tenga la facultad para llevarlo a cabo, quedo de Usted.

ATENTAMENTE


C. GUSTAVO MALDONADO SALDAÑA
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA


DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
GOBIERNO DE QUINTANA ROO

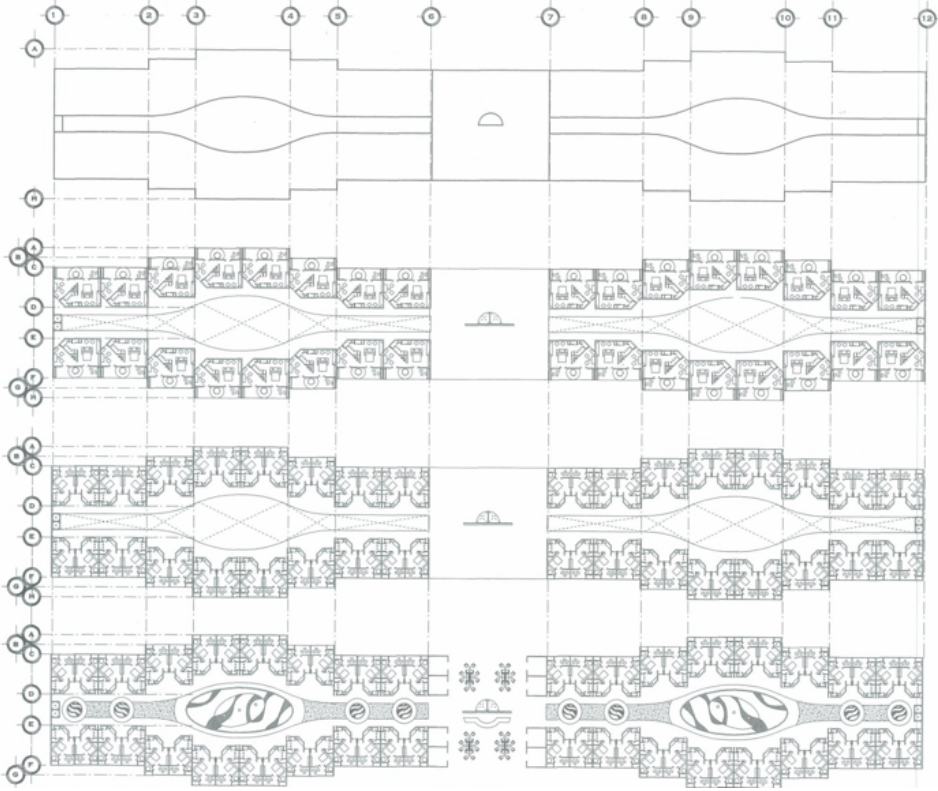
C.P. ANTONIO GONZALEZ FLORES

Calle Oak-Kot Región 03 Manzana 130 Lote 1 Interior Plaza Andador Tulum, C.P. 77780,
Tulum, Quintana Roo México, Tel. 984-80-255-79

PLANTA DE CONJUNTO



EDIFICIO TIPO



Razones para invertir

La tendencia de la ocupación hotelera en Quintana Roo de los últimos años favorece a la Riviera Maya y se prevé que en el futuro duplicará fácilmente la Oferta turística de Cancún.

En las zonas aledañas a Tulum existen ya muy pocas propiedades de gran extensión disponibles para un desarrollo turístico o residencial.

En el ramo Hotelero, definir el costo por cuarto entre 35 y 50 mil dls es bastante rentable dentro de los parámetros de construcción y equipamiento, por lo que tener en este predio un costo por cuarto de **\$ 27,957.45** resulta irrisorio para un proyecto o para cualquier inversionista. Si a esto adicionamos el “plus” de los CENOTES, estamos con una inversión por demás atrayente y rentable.

Hoteles y Desarrollos Cercanos

Xpu Ha

Xpu Ha Palace : Hotel Gran Turismo todo incluido. 464 habitaciones.

Barcelò Maya Colonial & Tropical Beach: (5 estrellas todo incluido) cuenta con 476 habitaciones

Barcelò Maya Beach Resort: (5 estrellas) cuenta con 2 hoteles, el Barcelò Maya Beach y el Barcelò Maya Caribe, juntos suman más de 1,000 habitaciones

Copacabana Beach Resort:(Hotel 5 estrellas). 288 habitaciones.

Akumal

Gran Bahía Principe : (5 estrellas) el complejo está formado por 2 hoteles "Tulum" y "Akumal" con un total de 1295 habitaciones, y el centro comercial y de entretenimiento " Hacienda Doña Isabel " y el campo de Golf mas moderno del mundo.

Gran Sirenis Mayan Beach (complejo de 5 estrellas) 450 habitaciones

Adventure Akumal Vacations (5 estrellas) 16 habitaciones

Akumal Beach Resort (4 estrellas) 241 habitaciones

Grand Oasis Riviera Maya(4 estrellas) 180 habitaciones.

Hoteles y Desarrollos Cercanos

Xel-Ha

Ubicado a 115 kms de Cancún y a 54 kms de Playa del Carmen

Parque Acuático en donde se disfruta de atracciones naturales, atracciones ecológicas y actividades acuáticas.

Tulum

Dreams Tulum: Hotel 5 estrellas. 238 habitaciones.

Club Maeva: (4 estrellas) Resort Todo Incluido. 300 habitaciones.

Maya Tankah Freedom Paradise (4 estrellas) 112 habitaciones.

Hoteles y Desarrollos Cercanos

Grand Palladium Kantenah Resort & Spa se encuentra en un enclave paradisíaco de más de 700.000 m2 rodeado de exuberantes jardines de vegetación tropical autóctona y con un frente privado de playa de 800m lineales de arena blanca y fina, a pie de las turquesas aguas del Caribe. Todos los clientes pueden utilizar las instalaciones del Grand Palladium Colonial Resort & Spa, del Grand Palladium White Sand Resort & Spa y del Grand Palladium Riviera Resort & Spa, excepto las instalaciones de The Royal Suites, situados junto a éste.



Hoteles y Desarrollos Cercanos

Este hotel decorado al estilo Indio Maya ofrece a los huéspedes el lugar ideal para disfrutar de unas relajadas vacaciones en compañía de la familia y/o de los amigos.

Hay que destacar que en su construcción se ha respetado la flora y la fauna de la zona, quedando todos los edificios del hotel completamente integrados en la vegetación evitando, de este modo la tala indiscriminada. El hotel dispone de un experto equipo de biólogos, que se encarga de mantener el ecosistema perfecto para el desarrollo de las centenas de especies animales y vegetales que viven en el complejo.

