



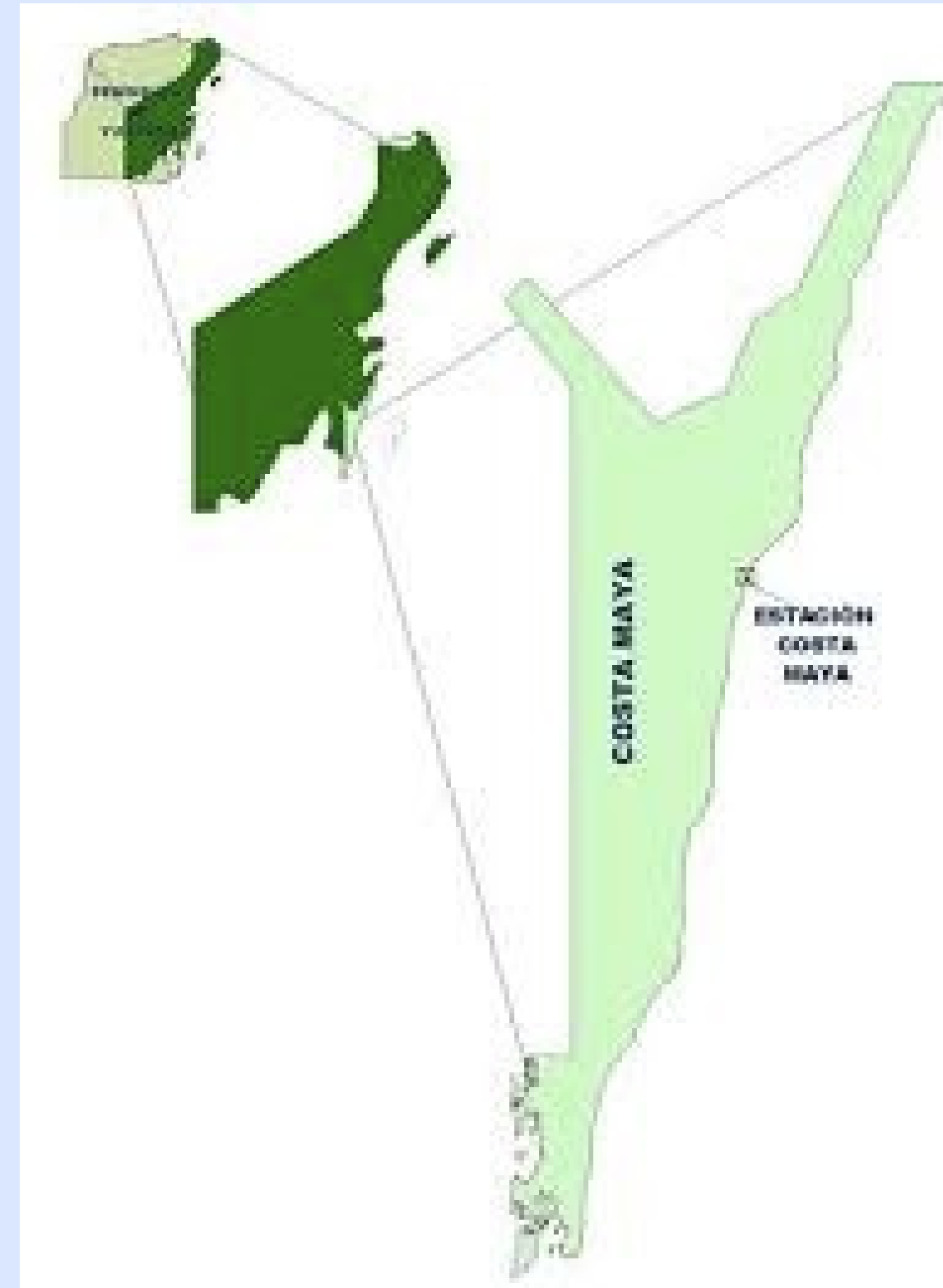
MAHAHUAL

UBICACIÓN DE COSTA MAYA

Está situado en la costa del Mar Caribe a unos 145 km de la Carretera Federal 307 Cancún-Chetumal, municipio de Othón P. Blanco.

Forma parte de la reserva de Xcalak junto con Río Huach, Bacalar y Chetumal.

Uno de los principales atractivos de Mahahual es su cercanía con el Banco Chinchorro, un atolón coralino declarado reserva natural, y la segunda barrera de arrecife más grande del mundo, se sitúa frente a las costas de Quintana Roo y Belice, con una enorme biodiversidad sumamente atractiva para bucear en ella.





COSTA MAYA

Forma parte de las zonas turísticas prioritarias de desarrollo en el estado de Quintana Roo, en coordinación con el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Turismo, mediante el proyecto Costa Maya para el que se tiene previsto su desarrollo en un superficie de 19,400 hectáreas que se extiende desde Pulticub hasta Mahahual, a lo largo de una franja de 45 kilómetros en la costa sur del estado.

USO DEL SUELO

El 25% está destinado a usos urbanos, el 15% para el desarrollo turístico y el 60% restante será una zona de preservación ecológica.

ACTIVIDADES IMPORTANTES

Mahahual hasta fines del siglo XX ha sido una pequeña villa de pescadores poco conocida, sin embargo actualmente se ha iniciado su desarrollo como centro turístico alternativo a Cancún o la Riviera Maya, cuenta con muelle para cruceros. A su alrededor se ha construido la infraestructura necesaria para ser el centro estratégico de un recorrido por toda la costa donde sol, playa y aventuras sobran.

1. **Disfruta sus playas.** Una de las razones cuando viajamos a un destino de este tipo es descansar en sus paradisíacas playas.
2. Sumérgete en las aguas de **Mahahual** y **practica snorkel o buceo**, dos actividades que te permitirán apreciar el fantástico paisaje submarino de esta zona
3. **Viaja hasta el Banco Chinchorro**, a hora y media de la costa, este es el arrecife coralino más grande de América Latina.
4. **Camina en su muelle**, es enorme y se adentra en el mar. Es un punto icónico de este lugar.
5. **Hospédate** en un hotel boutique o en una cabaña rústica.
6. Descubre los alrededores, un buen lugar es **Xcalak**,

El jardín del Caribe

Mahahual es la puerta de entrada a la **Reserva de la Biosfera de Banco Chinchorro**, un **atolón coralino** que acapara el protagonismo

en toda esta región del México mas remoto. Las expediciones a Chinchorro están condicionadas, primero, por el clima -es importante que las condiciones del mar sean buenas- y, segundo, por el numero de buceadores -se necesitan un grupo mínimo de seis buzos-. El atolón tiene fama por el coral negro, sus tiburones gata, sus tortugas, sus cocodrilos, sus langostas y sus caracoles rosados, aunque, además, posee yacimientos arqueológicos en forma de barcos hundidos. Un cementerio sumergido que alberga un total de 69 pecios históricos desde el



TURISMO ALTERNATIVO

Para los turistas que buscan por el mundo emociones y experiencias fuera de lo común, encontrarán en Quintana Roo algo mas que un viaje de acercamiento con la naturaleza, disfrutaran el rigor de una actividad deportiva o extrema, a través de senderos interpretativos, recorridos en bicicleta de montaña, recorridos en kayak en mar, río, laguna o cenote, observando la diversidad de fauna local, con un enriquecedor encuentro con la Cultura Maya.



Fauna local



Entre otras...

Delfinario Delphinus Costa Maya.



Mahahual es concebido con un concepto de ecoarqueoturismo que conjuga diversas opciones para ofrecer un turismo cultural, deportivo y de aventuras. Es un importante destino para la pesca deportiva, y en el mes de junio se realiza un campeonato Internacional de pesca



Parque Acuático

Costa Maya Adventure Park, un lugar ideal para visitar sobre todo si se viaja con niños. Aquí hay toboganes, tirolesas, ríos misteriosos para navegar, piscinas y muchas atracciones más para chicos y grandes.

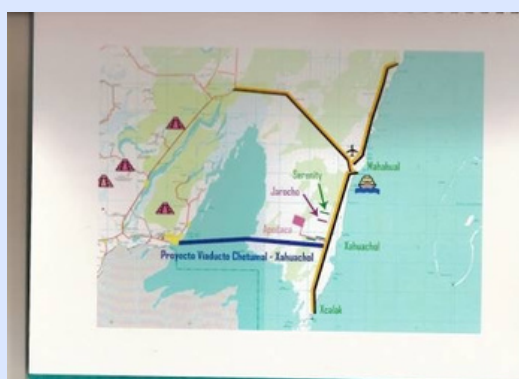
SERVICIOS PRIORITARIOS



• Mahahual, Xcalak, Bacalar y Chetumal tras el paso del ciclón Dean han tenido una rápida recuperación, se establecieron planes de promoción turística que permiten ofrecer el destino en condiciones de competencia. Para Costa Maya que fue la más castigada, se tuvo la necesidad de recurrir a préstamos para su pronta recuperación.



• Han sido confirmados cifras record de 376 cruceros en este destino turístico 2018, posicionándose nuevamente como uno de los principales destinos.



• Se prevé la construcción de un puente de 23 kilómetros que conectara a Chetumal con Punta Calentura, al que se sumara un tramo carretero de 31 kilómetros para llegar a Punta Herrero, lo cual disminuye a la mitad de tiempo el traslado a Costa Maya y la capital del estado. (Proyecto que aun hoy no se consolida).



- **Mahahual cuenta aproximadamente con 600 cuartos de hospedaje, 2 pequeños hostales, algunas cabañas y áreas para campamento.**



- **Se han coordinado acciones con la Secretaria de Turismo del Estado para incluir, visitas a la capital del país; para promover la inclusión de los destinos del sur de Quintana Roo, en la programación de las agencias del ramo con cuatro nuevas rutas de turismo cultural en Quintana Roo: La Ruta Bec, ruta arqueológica del sur; la Ruta Guerra de Castas; Ruta Río Hondo y la Ruta del Sur o del Mestizaje.**

- **Ichkabal detonará una dinámica turística del sur de Q. Roo.**



La zona Arqueológica Ichkabal hasta el momento es uno de los sitios más monumentales del sur de Quintana Roo; cuenta con estructuras excepcionalmente masivas, hasta de 46 metros de altura lo que permite asegurar que se trata de uno de los grandes centros políticos de la región desde épocas muy tempranas. De acuerdo con los primeros reconocimientos en superficie, tiene más de 30 kilómetros cuadrados de extensión

ZONAS ARQUEOLOGICAS CERCANAS (ENTRE OTRAS)



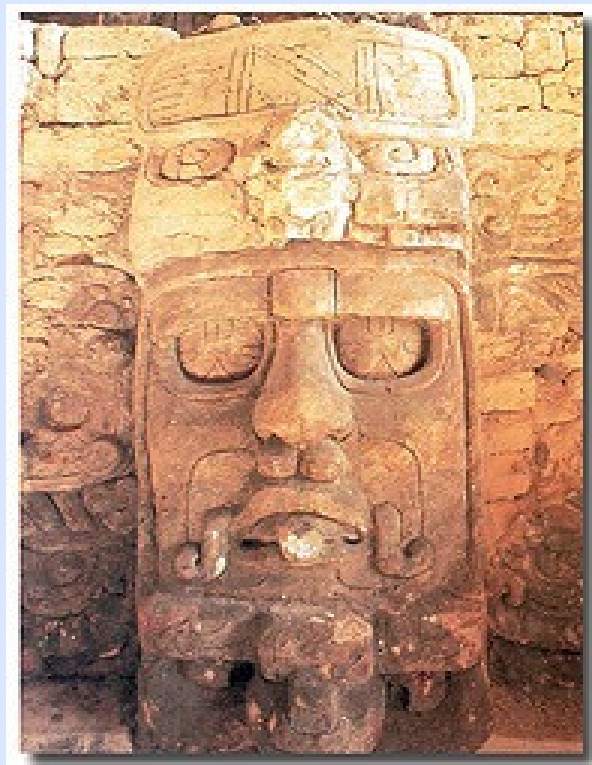
• KINICHNA



CHACCHOBEN



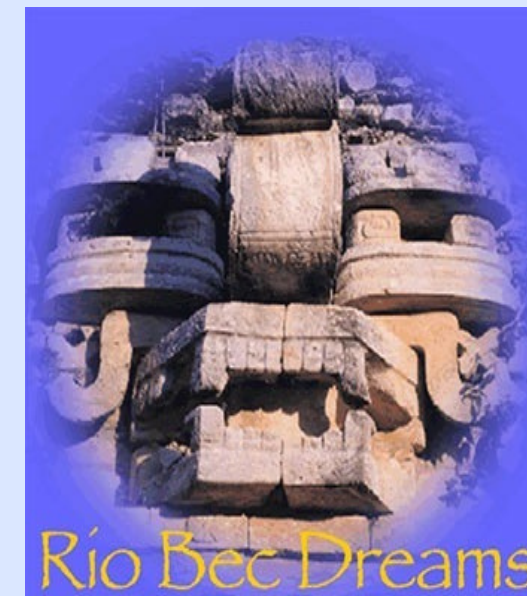
DZIBANCHE



KOHUNLICH



• CHAKANBAKAN



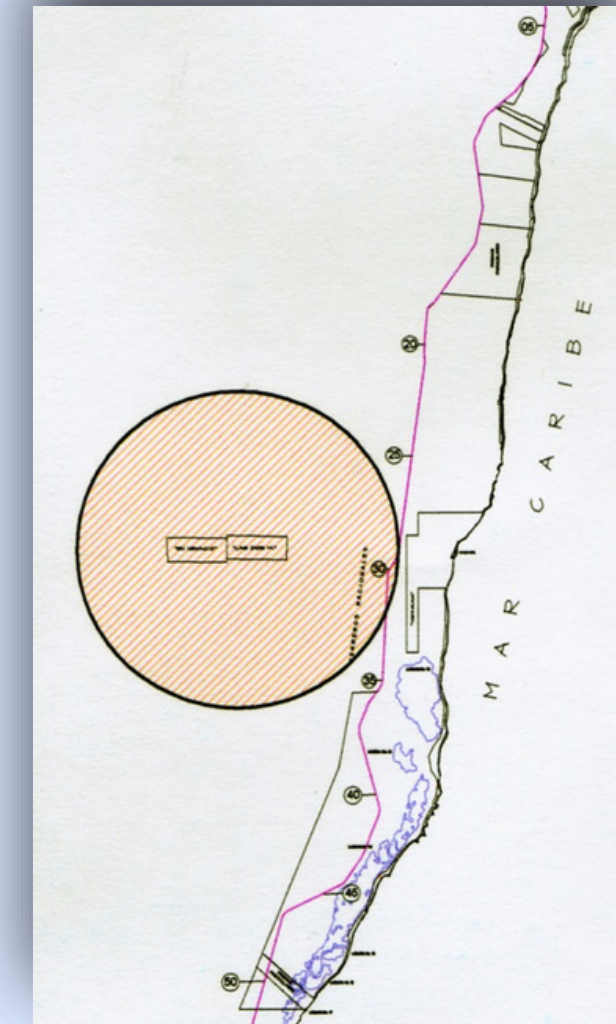
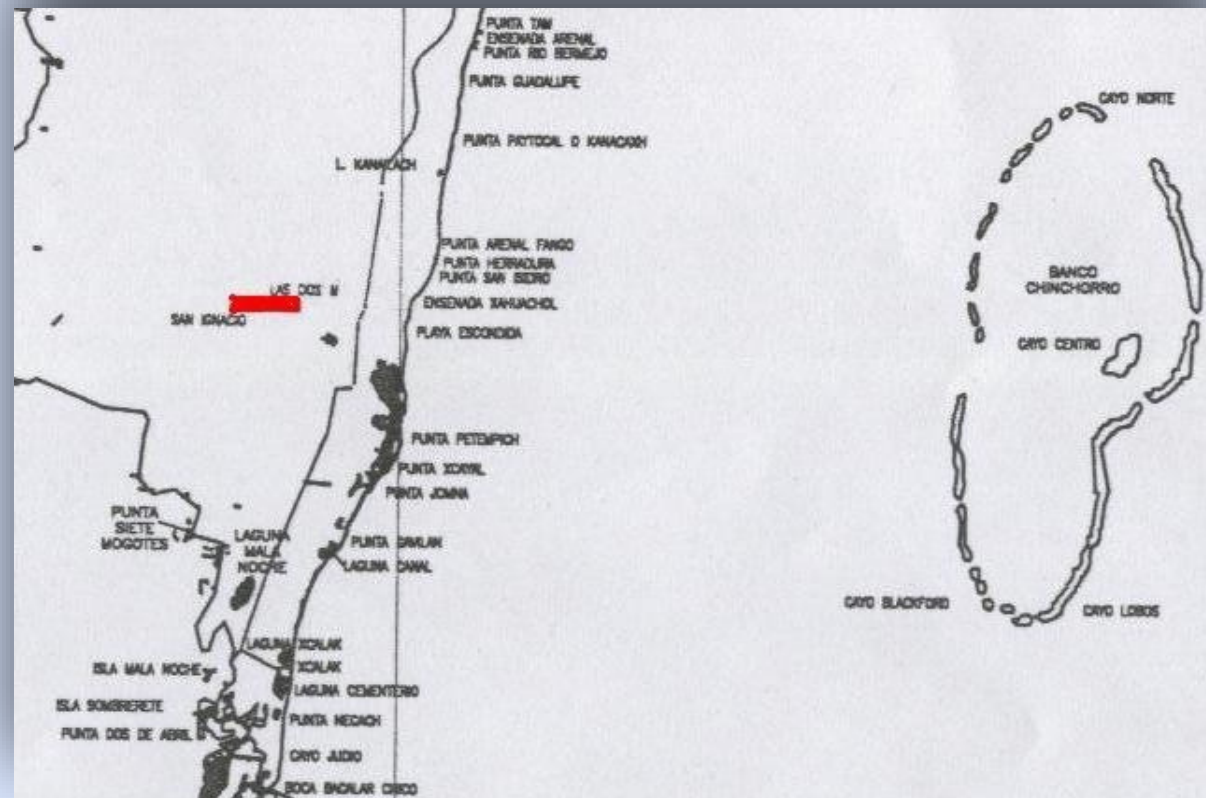
RIO BEC



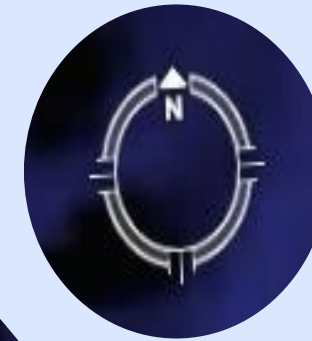
OXTANKAB

Kutz-Nah

Se conforma con 500 hectáreas sumando dos predios
“San Ignacio” y “Las Dos M”
**ambos cuentan con Título de Propiedad y
Libertad de Gravamen**



Ubicación aproximada en imagen satelital



POLITICAS DE USO DE SUELO DE LOS PREDIOS

- Nombre del UGA Ff-56, predominante: manejo de flora y fauna.
- Compatible: corredor natural, condicionado: turismo. esto no significa la prohibición de construcción.
- Condicionada de la siguiente manera: bajo clave CON-17 en los predios que se desee instalar servicios de hotelería, servicios vinculados al turismo o vivienda unifamiliar no urbana, en cualquier combinación de dos o mas de ellos, la superficie de desmonte para todo el proyecto, no deberá exceder el 50% de la superficie del predio. Información proporcionada por el IPAE.



CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

- Existe una brecha de acceso a los terrenos desde la carretera federal (con mas de 5 Km. de longitud).
- Se han localizado diversos ojos de agua que corresponden a ríos subterráneos.
- En 125 hectáreas se realizaron trabajos de reforestación con la intención de fomento ecológico y económico.
- Los predios cuentan con títulos de propiedad bajo régimen de propiedad privada.



Kutz-Nah

Casa del Pavo

Hemos fomentado durante XV años la repoblación del Pavo Ocelado (Meleagris ocellata). Esta especie está catalogada como Amenazada porque tiene una población moderadamente pequeña que está en declive debido principalmente a la presión de la caza, además de la pérdida y degradación del hábitat.



REFORESTACIÓN

(Sembrados hasta hoy en la propiedad de 2M, 130 mil Arboles)



Fomento y conservación de flora y fauna regional

Camino de acceso
(Apertura Manual 5 kilometros)



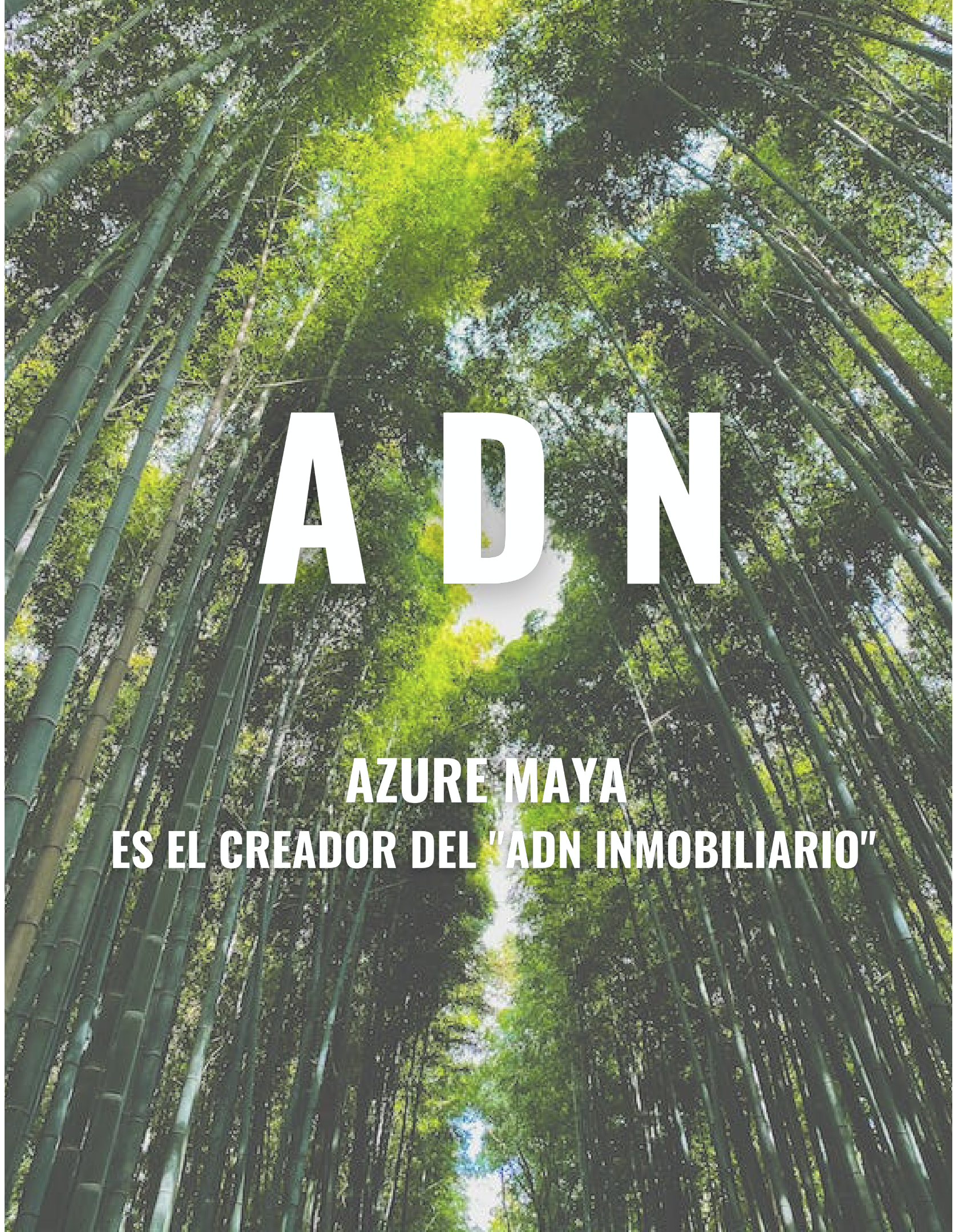
Fomento a la repoblación de fauna local
(Convenio de la propiedad "San Ignacio" con UMAS)





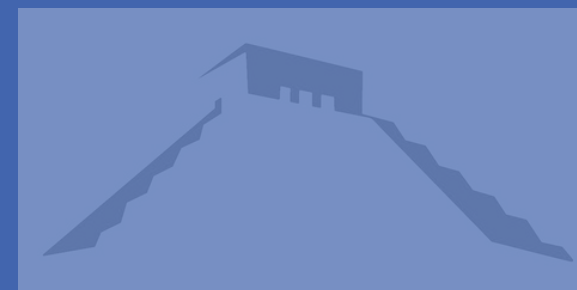
VALOR:
\$95,000,000.00 MXN

PROPIEDAD PRIVADA



ADN

**AZURE MAYA
ES EL CREADOR DEL "ADN INMOBILIARIO"**





¿QUÉ ES EL ADN INMOBILIARIO?

ES EL ESTUDIO PRELIMINAR QUE DA LA PAUTA PARA LA **PLANEACIÓN, DISEÑO Y DIMENSIONAMIENTO DEL PROYECTO** QUE SE PRETENDE LLEVAR A CABO POR PARTE DEL PROMOVENTE, ASÍ COMO TAMBIÉN, PARA LA **ELABORACIÓN E INTEGRACIÓN DEL DOCUMENTO TÉCNICO UNIFICADO (DTU)**.

¿PARA QUÉ SIRVE EL DTU?

ES CLAVE PARA DECIDIR EL NÚMERO DE CUADRANTES, TRANSECTOS EN BANDA O CÍRCULOS PARA REALIZAR EL INVENTARIO FORESTAL EN LAS DISTINTAS COMUNIDADES VEGETALES IDENTIFICADAS.

EL DOCUMENTO TÉCNICO UNIFICADO (DTU) CONTIENE LO SEÑALADO EN EL ART. 12 Y 13 DEL REGLAMENTO DE LA **LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN DEL AMBIENTE EN MATERIA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**,

ASÍ COMO EL ART. 121, FRACCIONES V, IX, X, XI, XIII Y XIV, DEL REGLAMENTO DE LA **LEY GENERAL DE DESARROLLO FORESTAL SUSTENTABLE** HACIENDO ÉNFASIS EN EL ART. 7 PARA LA SOLICITUD DEL TRÁMITE ÚNICO ANTE LA SEMARNAT, QUIEN EXPEDIRÁ EL RESOLUTIVO PARA PROCEDER Y PODER INICIAR LOS TRABAJOS DE PREPARACIÓN DEL SITIO, CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL PROYECTO.



VEGETACIÓN A MUESTREAR

MANGLAR

**SELVA BAJA
SUBCADUCIFOLIA**

HUMEDAL

**MATORRAL DE
DUNA COSTERA**

**TASISTAL Y
CUERPOS DE AGUA**

EL PLANO DE VEGETACIÓN SE SOBREPONDRÁ EN EL PLANO AUTOCAD DE LAS CURVAS DE NIVEL Y CON EL PLANO DE CONJUNTO DEL PROYECTO.

DESDE EL SATÉLITE DE GOOGLE EARTH SE VISUALIZARÁ LA IMAGEN DEL PREDIO MÁS SU ÁREA DE INFLUENCIA Y DE RECORRIDO EN CAMPO.



FORTALEZAS DEL ADN INMOBILIARIO

- **FACTIBILIDAD**
- **PERMACULTURA**
- **RECOLECCIÓN Y
POTABILIZACIÓN
PLUVIAL**
- **ENERGÍAS LIMPIAS**

- **MANEJO DE RESIDUOS
EN GENERAL**
- **HIDROSANITARIOS**
- **REDUCCIÓN DE
RESIDUOS**

- **DEFINICIÓN DE
ACCESOS**
- **PLAN MAESTRO DTU**
- **INGRESO DE
DOCUMENTACIÓN E
INICIO, EVALUACIÓN Y
AUTORIZACIÓN.**

OBJETIVO

LLEVAR A CABO ESTUDIOS PRELIMINARES DENTRO DEL PREDIO Y ÁREA DE INFLUENCIA EN EL SITIO DE INTERÉS PARA CARACTERIZAR LA ZONA DE ESTUDIO.

OBJETIVOS PARTICULARES:

A. ESTUDIO TOPOGRÁFICO

- 1) **APERTURA DE BRECHA** EN LINDEROS DE LA POLIGONAL
- 2) **LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE LA POLIGONAL** CON COORDENADAS UTM REFERENCIADAS A LAS PLACAS DE LA RED GEODÉSICA DE LA ZONA PARA DESLINDE DEL PREDIO. PLANO DIGITAL E IMPRESO Y SUPERVISOR DE TOPOGRAFÍA.
- 3) APERTURA DE **BRECHAS PARA NIVELACIÓN DE TERRENO NATURAL**, A CADA 100.00 M, PERPENDICULAR A LA COSTA.
- 4) NIVELACIÓN DE PREDIO A CADA 25 M SOBRE **BRECHAS ABIERTAS PARA CURVAS DE NIVEL., PLANOS DE CURVAS DE NIVEL Y PERFILES**, AMBOS FORMATOS.
- 5) **DELIMITACIÓN DE CAMBIO DE ALTURA DE VEGETACIÓN**, CONSIDERANDO ALTURA DE ÁRBOLES EN PROMEDIO, QUE SE ENCUENTREN SOBRE BRECHA ABIERTA PARA NIVELACIÓN DE TERRENO.
- 6) COLOCACIÓN DE **MOJONERAS**, ALTURA APROXIMADA DE 40 CM DEL TERRENO NATURAL EN VÉRTICES DEL PREDIO.



OBJETIVOS PARTICULARES:

B. CARACTERIZACIÓN BIÓTICA EN EL PREDIO Y ZONA DE INFLUENCIA

1) **ESTUDIO DE FOTOGRAMETRÍA.** SE REALIZARÁ ABARCANDO UN POLÍGONO DE 100 HA APROXIMADAMENTE, CON VUELO PROGRAMADO DE DRONE A 100 M. DE ALTURA, GENERANDO LOS PRODUCTOS CARTOGRÁFICOS:

- ORTOMOSAICO
- MODELO DIGITAL DE ELEVACIONES
- FOTO INTERPRETACIÓN

2) **INVENTARIO FORESTAL O CARACTERIZACIÓN VEGETAL** (COMPOSICIÓN Y ESTRUCTURA) DE LAS DIFERENTES COMUNIDADES VEGETALES: MATORRAL DE DUNA COSTERA, HUMEDAL Y SELVA BAJA. MANUSCRITO CON RESULTADOS DE LA CARACTERIZACIÓN VEGETAL PARA LA INTEGRACIÓN CORRESPONDIENTE DEL DTU.

3) **CARACTERIZACIÓN DE LA FAUNA.** CENSO DE VERTEBRADOS: REPTILES, ANFIBIOS, AVES Y MAMÍFEROS EN ÉPOCA DE SECA Y ÉPOCA DE LLUVIAS, PARA CONOCER LAS DISTINTAS ESPECIES QUE HABITAN EN EL PREDIO Y ZONA DE INFLUENCIA.

A toucan bird with a large yellow and orange beak is perched on a branch. The background is a blurred green forest. The text is overlaid on the image.

CARACTERIZACIÓN DE LA FAUNA

METODOLOGÍA

LA **LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN** DEL SITIO SERÁ REALIZADA MEDIANTE SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA CON EL SOFTWARE QGIS. CON LAS IMÁGENES SATELITALES OBTENIDAS SE IDENTIFICARÁN LOS PRINCIPALES TIPOS DE VEGETACIÓN, CUERPOS DE AGUA Y LA DISTANCIA EUCLIDIANA HACIA LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS PRÓXIMOS.

SE DISEÑARÁ EL **MUESTREO DE LA FAUNA** PARA ESTRUCTURAR UNA PROPUESTA QUE INTEGRE COMPONENTES BIÓTICOS, ABIÓTICOS Y ANTRÓPICOS EN FUNCIÓN DE LA CONSERVACIÓN BIOLÓGICA Y DESARROLLO SUSTENTABLE.



MAMÍFEROS TERRESTRES

- LA **EVALUACIÓN DE LA RIQUEZA DE MAMÍFEROS** SE LLEVARÁ A CABO EN EL ESTABLECIMIENTO DE TRAMPAS-CÁMARA DISTRIBUIDAS DE FORMA ALEATORIA EN EL SITIO CON EL FIN DE ABARGAR LA HETEROGENEIDAD AMBIENTAL.
- **DOS MONITOREOS:** ESTACIÓN SECA Y LLUVIA INVERNAL. CON EL OBJETIVO DE CONOCER LA RIQUEZA ESPECÍFICA PARA CADA ETAPA.
- **ESTACIONES DE FOTO-TRAMPEO** CALIBRADAS EN ALTURA Y DISTANCIA, Y A SU VEZ CON FECHA Y HORA , ADEMÁS DE SENSORES DE DISPARO RÁPIDO Y UN TIEMPO DE UN MINUTO DE RETRASO DURANTE EL DÍA Y LA NOCHE PARA ABARGAR FAUNA NOCTURNA Y DIURNA.
- SERÁN ESTABLECIDOS **SENDEROS A LO LARGO DEL SITIO** Y CADA UNO SERÁ RECORRIDO UNA VEZ POR TEMPORADA A UNA VELOCIDAD DE UN 1 KM/H. SE USARÁ EL MUESTREO DE DISTANCIAS PARA ESTIMAR LA ABUNDANCIA Y RIQUEZA DE LA FAUNA CON LAS CARACTERÍSTICAS: IDENTIFICACIÓN DE ESPECIE, NÚMERO DE INDIVIDUOS, EDAD Y SEXO, FECHA Y HORA DE OBSERVACIÓN Y DISTANCIAS.
- BINOCULARES, CINTA MÉTRICA Y CÁMARA FOTOGRÁFICA PARA MAXIMIZAR LA OBTENCIÓN DE DATOS Y PERMITIR GRADO DE CONFIANZA SOBRE LA DIVERSIDAD DE ESPECIES.



Coati Isleño, marsupial endémico de la isla de Cozumel.



Águila pescadora (Pandion haliaetus)

AVES

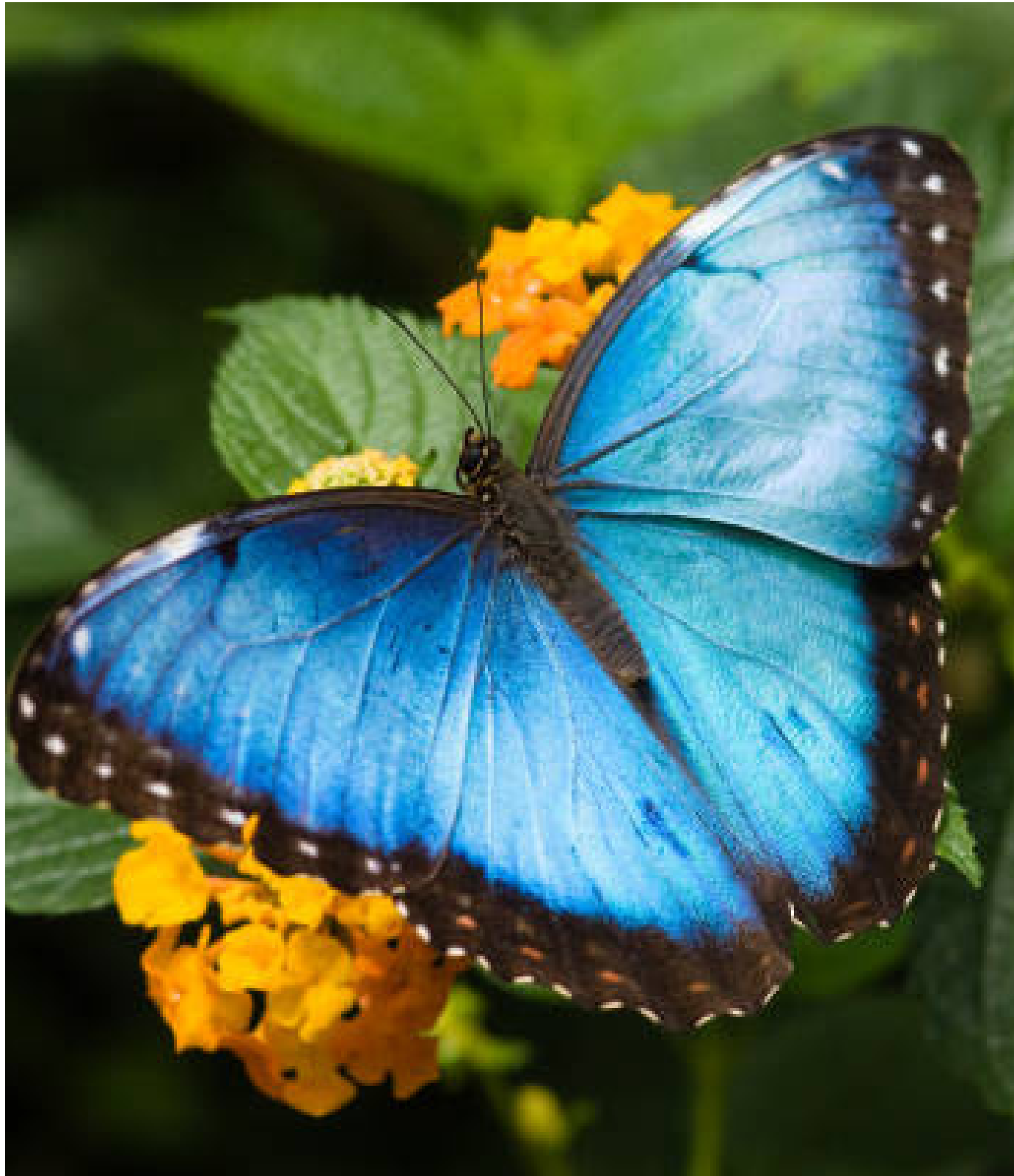
- LA **EVALUACIÓN DE LA DIVERSIDAD DE AVES** SERÁ REALIZADA MEDIANTE DOS TÉCNICAS BASADAS EN EL MUESTREO DE DISTANCIAS, PUNTOS DE CONTEO Y EL RECORRIDO DE SENDEROS. MÉTODOS COMPLEMENTARIOS Y QUE PUEDEN SER SIMULTÁNEAMENTE.
- A LO LARGO DE UN SENDERO DE 100 M. SE EVALUARÁ LA DIVERSIDAD DE AVES, HABRÁ PUNTOS DE CONTEO AL INICIO Y AL FINAL. CADA PUNTO SERÁ MUESTREADO CADA 10 MINUTOS. CARACTERÍSTICAS DE LA AVIFAUNA: IDENTIDAD DE LA ESPECIE, NÚMERO DE INDIVIDUOS, EDAD Y SEXO, FECHA Y HORA DE OBSERVACIÓN Y DISTANCIA.
- LOS REGISTROS SERÁN VISUALES Y AUDITIVOS. LAS AVES QUE NO PUEDAN SER REGISTRADAS VISUALMENTE SERÁN GRABADAS SUS VOCALIZACIONES PARA SU POSTERIOR IDENTIFICACIÓN.
- LAS EVALUACIONES SE REALIZARÁN ANTES DE LA SALIDA DEL SOL Y HASTA QUE TERMINA LA ACTIVIDAD DE LAS AVES.



Golondrina tijereta (hirundo rústica)



Carpintero yucateco (Melanerpes pygmaeus)



Mariposa morfo azul



Perlita azulgris (polioptila caerule)



REPTILES

LA **EVALUACIÓN DE LA DIVERSIDAD DE REPTILES** SERÁ REALIZADA A TRAVÉS DE PUNTOS DE CONTEO Y EL RECORRIDO EN SENDEROS, ESTE ES UN MÉTODO COMPLEMENTARIO Y SE PUEDE REALIZAR SIMULTÁNEAMENTE AL HACER LAS OBSERVACIONES DE AVES.



Cocodrilo americano (*Crocodylus acutus*)



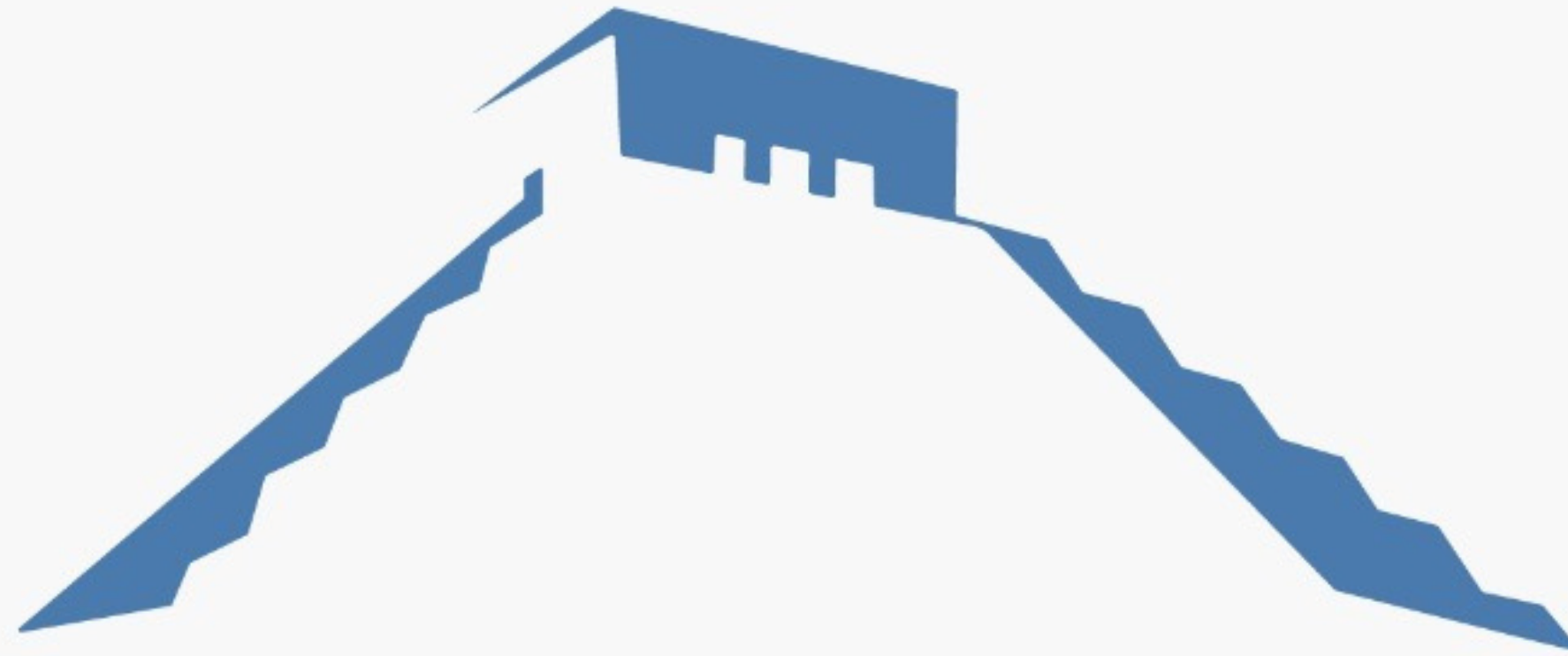
EN EL ÁREA LEGAL DE EL DESIERTO, VAMOS A INICIAR LA
COMERCIALIZACIÓN POR MEDIO DE CONTRATOS DE **FONDO DE
INVERSIÓN** PARA QUE AL LLEGAR A LA ETAPA DE
ESCRITURACIÓN, LOS INVERSIONISTAS PUEDAN CONTINUAR
DISFRUTANDO POR MEDIO DE UNA MEMBRESÍA DE LAS
RECOMPENSAS QUE LES ESTAREMOS BRINDANDO POR SER
PARTE DE ESTE GRAN DESARROLLO.



EN ESTE PROYECTO **AZURE MAYA PROPERTIES** SE CARACTERIZA POR PRESENTAR LA CREACIÓN DEL MOSS EL CUAL ES UN MANUAL OPERATIVO CON SOLUCIONES SUSTENTABLES PARA ATENDER LAS FACTIBILIDADES DE PRIORIDAD COMO SON EL ABASTECIMIENTO DEL AGUA, COSECHA PLUVIAL, DRENAJES POR MEDIO DE BIODIGESTORES, LUZ CON PANELES SOLARES, BIOPISCINAS, RECICLADOS DE BASURAS, COMPOSTAS, MATERIALES PERMITIDOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NIDOS AIRB&B HABITABLES, AGRICULTURA Y SENDEROS NATURALES.

EL MOSS ES PIEZA FUNDAMENTAL PARA EL FUNCIONAMIENTO ADECUADO APEGADO AL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO EN LA ZONA DE SAN MIGUEL DE COZUMEL.





AZURE MAYA

P R O P E R T I E S

ESTUDIO
TOPOGRÁFICO

ESTUDIO
BIOLÓGICO

ÁREA FISCAL Y
LEGAL

ESTUDIOS
SOCIOECONÓMICOS

PLUSVALÍA

PROYECTOS
ARQUITECTÓNICOS

ACCESOS
TERRESTRES

CONTACTO
DIRECTO

