



PREDIO TIERRA MAYA

MHACARIO MARTÍNEZ



RIVIERA MAYA
MUNICIPIO DE TULUM
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"
3,263,034.73 M2



From Akumal to

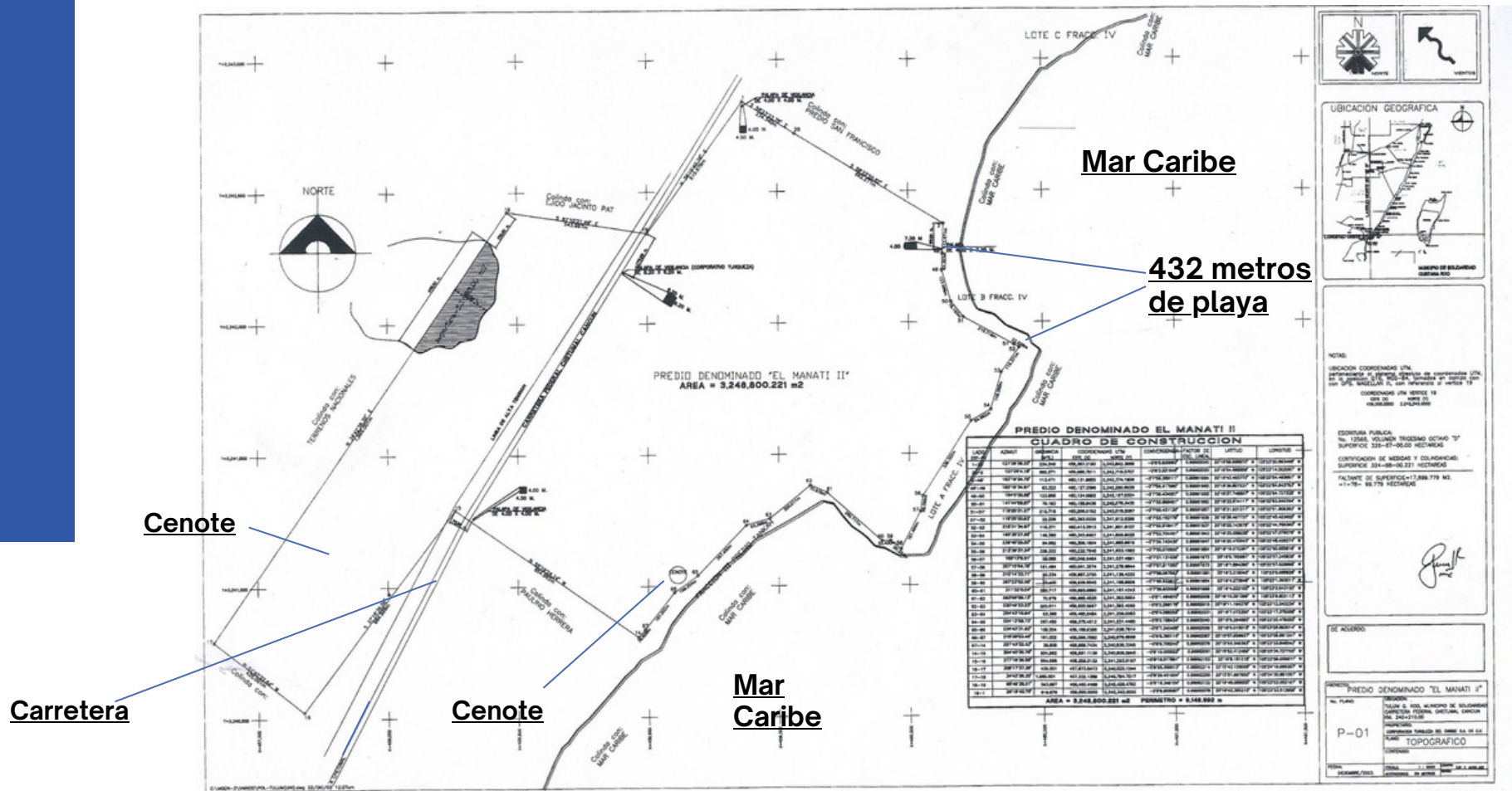
Cancun	105 Km / 67 Mi
Playa del Carmen	37 Km / 24 Mi
Xcaret	33 Km / 21 Mi
Puerto Aventuras	18 Km / 11.5 Mi

Akumal

Xel-Ha	10 km / 6.4 Mi
Soliman Bay	19 Km / 12 Mi
Tankah	21 Km / 13.5 Mi
Tulum	23 Km / 15 Mi
Bahia Azul	37 Km / 23.5 Mi
Boca Paila Bridge	48 Km / 31 Mi
Punta Yu-Yum	52 Km / 33 Mi
Punta Allen	73 Km / 47 Mi

PLANO TOPOGRÁFICO

- EXTENSIÓN 326 HECTÁREAS Y 432 METROS LINEALES DE PLAYA



Tulum a 10 kms

FOTO SATELITAL



CARRETERA

CENOTES

FRENTE DE PLAYA
DEL PREDIO



FOTOS DEL TERRENO



VISTA DEL CENOTE



VISTA DEL CENOTE



VISTA DEL CENOTE



CARRETERA



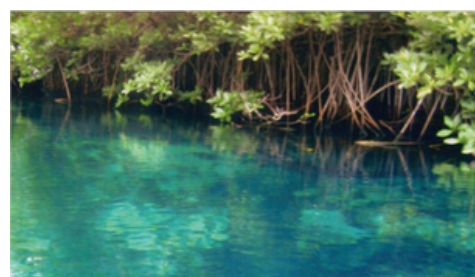
VISTA DE LA SELVA



LADO DE PLAYA



VISTA DEL CENOTE



VISTA DEL CENOTE



LADO DE PLAYA

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 PRINCIPAL, TIENE 3 CAVERNAS Y UNA DE ELLAS TIENE DESEMBOCADURA AL MAR.
- LA SCT (SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES) HA ANUNCIADO LA CONSTRUCCIÓN DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE TULUM.
- 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

HOTELERÍA, ECOTURISMO,
CONDOMINAL-RESIDENCIAL
PARQUE TEMÁTICO.



COMPLEJO TURÍSTICO

DESPLANTE:

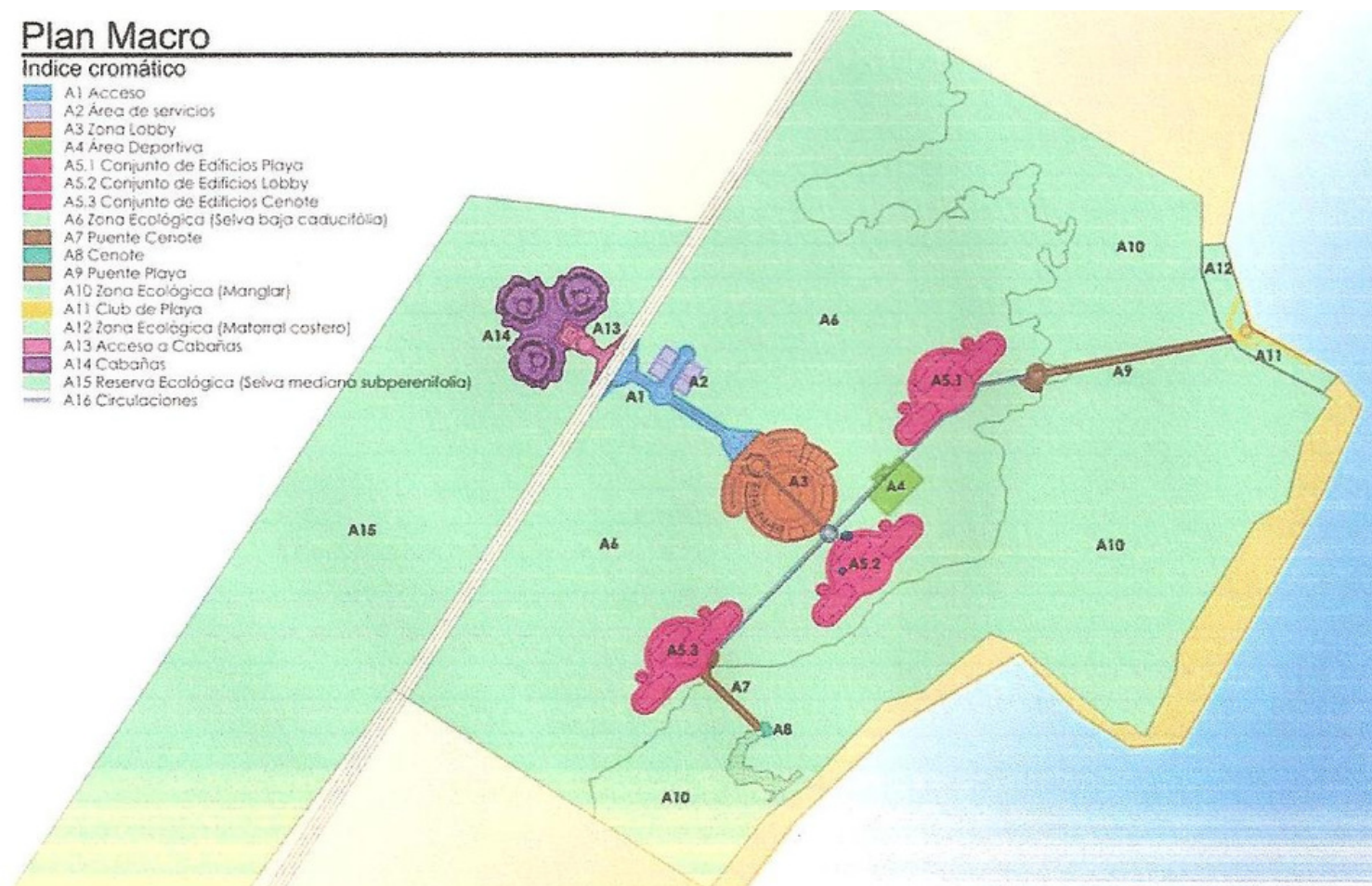


DENTRO DEL CORAZÓN DEL PREDIO SE ENCUENTRAN DEFINIDOS LOS EDIFICIOS QUE CONFORMARÁN ESTE COMPLEJO

Plan Macro

Índice cromático

- A1 Acceso
- A2 Área de servicios
- A3 Zona Lobby
- A4 Área Deportiva
- A5.1 Conjunto de Edificios Playa
- A5.2 Conjunto de Edificios Lobby
- A5.3 Conjunto de Edificios Cenote
- A6 Zona Ecológica (Selva baja caducifolia)
- A7 Puente Cenote
- A8 Cenote
- A9 Puente Playa
- A10 Zona Ecológica (Manglar)
- A11 Club de Playa
- A12 Zona Ecológica (Matorral costero)
- A13 Acceso a Cabañas
- A14 Cabañas
- A15 Reserva Ecológica (Selva mediana subperenifolia)
- A16 Circulaciones



COMPLEJO TURÍSTICO

DESARROLLO: 1ª ETAPA



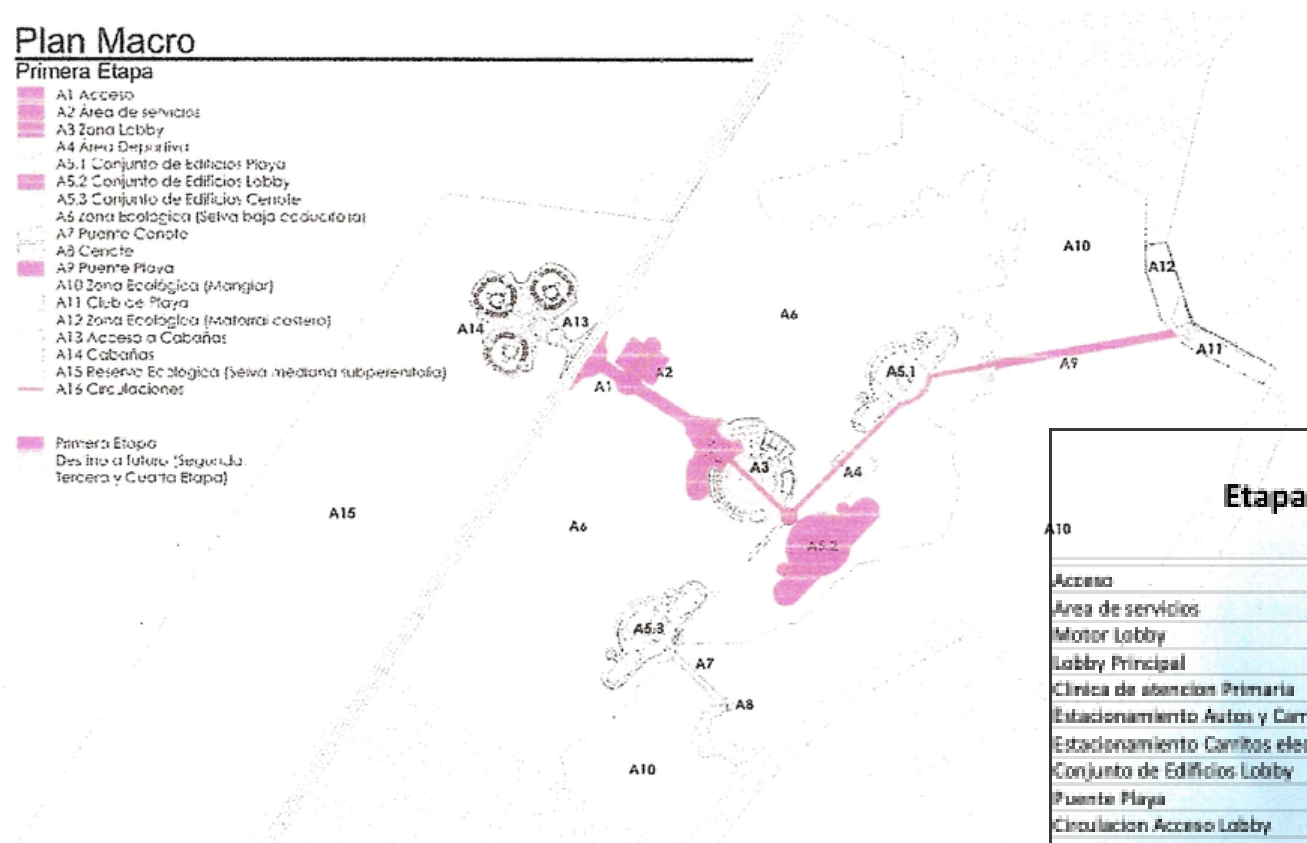
- ESTA SE ENFOCARÁ EN EL DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA DE VIALIDADES Y ALGUNOS SERVICIOS BÁSICOS COMO ESTRUCTURA DEL LOBBY Y PUENTE DE PILOTES EN EL CLUB DE PLAYA, SALVANDO ASÍ LA INTEGRIDAD DEL SISTEMA DE MANGLAR

Plan Macro

Primera Etapa

- A1 Acceso
- A2 Área de servicios
- A3 Zona Lobby
- A4 Área Deportiva
- A5.1 Conjunto de edificios Playa
- A5.2 Conjunto de Edificios Lobby
- A5.3 Conjunto de Edificios Centro
- A6 zona ecológica (Selva baja caducifolia)
- A7 Puente Centro
- A8 Centro
- A9 Puente Playa
- A10 Zona Ecológica (Manglar)
- A11 Club de Playa
- A12 Zona Ecológica (Matorral costero)
- A13 Acceso a Cabañas
- A14 Cabañas
- A15 Reserva Ecológica (Selva mediana subperennifolia)
- A16 Circulaciones

- Primera Etapa
- Desarrollo futuro (Segunda, Tercera y Cuarta Etapa)



Etapa 1

	Superficie de desplante (Ha)
Acceso	0.0790
Área de servicios	0.4200
Motor Lobby	0.0800
Lobby Principal	0.3200
Clinica de atención Primaria	0.0280
Estacionamiento Autos y Camiones	0.3550
Estacionamiento Camiónes eléctricos (Tipo Golf)	0.0430
Conjunto de Edificios Lobby	1.7000
Puente Playa	-
Circulación Acceso Lobby	1.2910
Circulación Lobby	0.3010
Circulación Lobby - Palapa Puente	0.5880
Circulación Conjunto de Edificios Lobby	1.0160
Circulación Palapa - Puente	0.0490
Total	6.2700

COMPLEJO TURÍSTICO

DESARROLLO: 2ª ETAPA



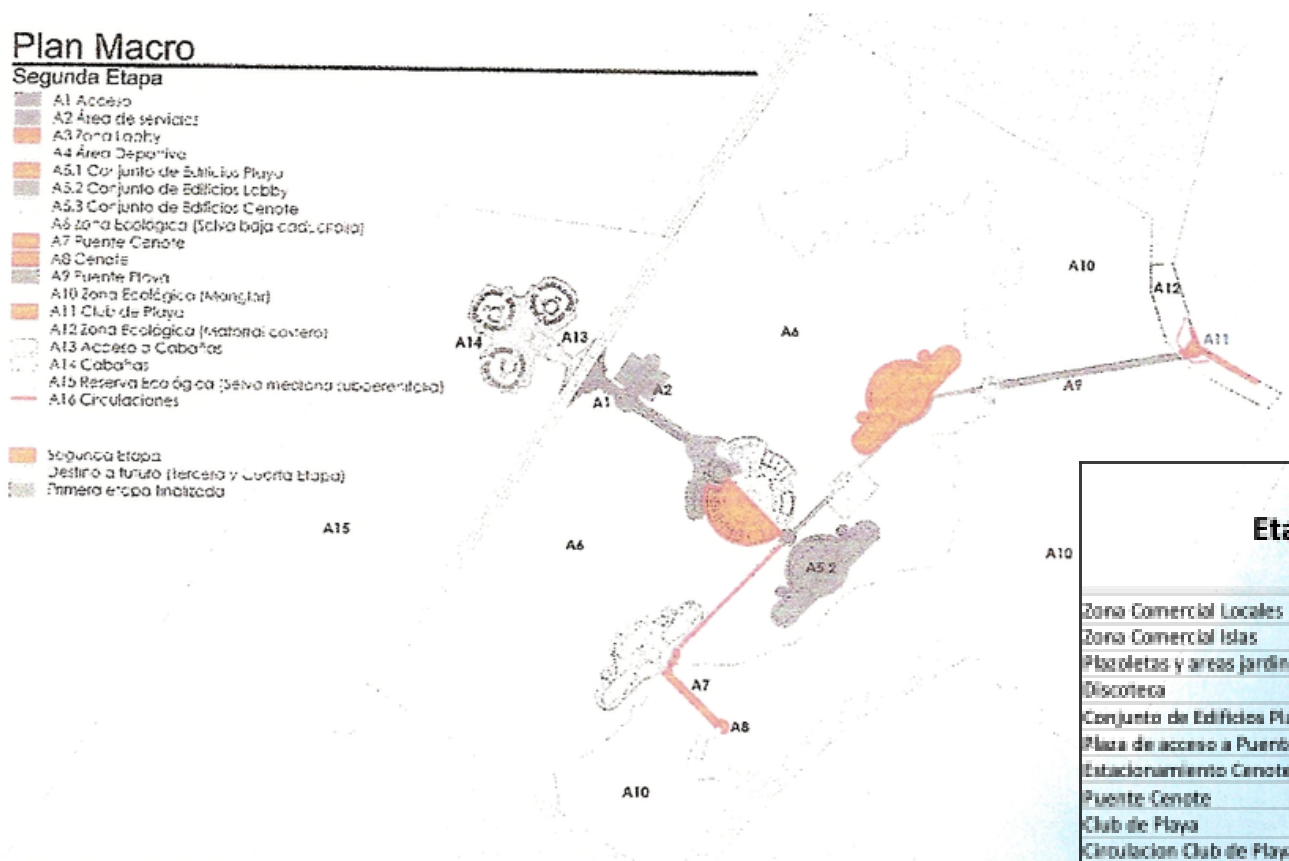
- EN ÉSTA SE DESARROLLARÁ LA ZONA COMERCIAL Y DE ESPARCIMIENTO EN PLAYA Y DENTRO DEL HOTEL, ASÍ COMO EL PUENTE QUE DARÁ ACCESO DESDE EL HOTEL HASTA EL CENOTE MANATÍ.

Plan Macro

Segunda Etapa

- A1 Acceso
- A2 Área de servicios
- A3 Zona Lobby
- A4 Área Deportiva
- A5.1 Conjunto de Edificios Playa
- A5.2 Conjunto de Edificios Lobby
- A5.3 Conjunto de Edificios Cenote
- A6 Zona Ecológica (Selva baja caducifolia)
- A7 Puente Cenote
- A8 Cenote
- A9 Puente Playa
- A10 Zona Ecológica (Manglar)
- A11 Club de Playa
- A12 Zona Ecológica (Matorral cálido)
- A13 Acceso a Cabañas
- A14 Cabañas
- A15 Reserva Ecológica (Selva mediana subserotina)
- A16 Circulaciones

- Segunda etapa
- Destino a futuro (tercera y cuarta etapa)
- Primera etapa finalizada



Etapa 2	Superficie de desplante (Ha)
Zona Comercial Locales	0.1540
Zona Comercial Islas	0.2880
Plazuelas y áreas jardinadas	1.3570
Discoteca	0.1620
Conjunto de Edificios Playa	1.7000
Plaza de acceso a Puente cenote	0.0500
Estacionamiento Cenote	0.0640
Puente Cenote	-
Club de Playa	0.1560
Circulación Club de Playa	0.0250
Circulación Lobby - Cenote	0.3510
Circulación Conjunto de Edificios Playa	1.0720
Total	5.1790

COMPLEJO TURÍSTICO

DESARROLLO: 3ª ETAPA



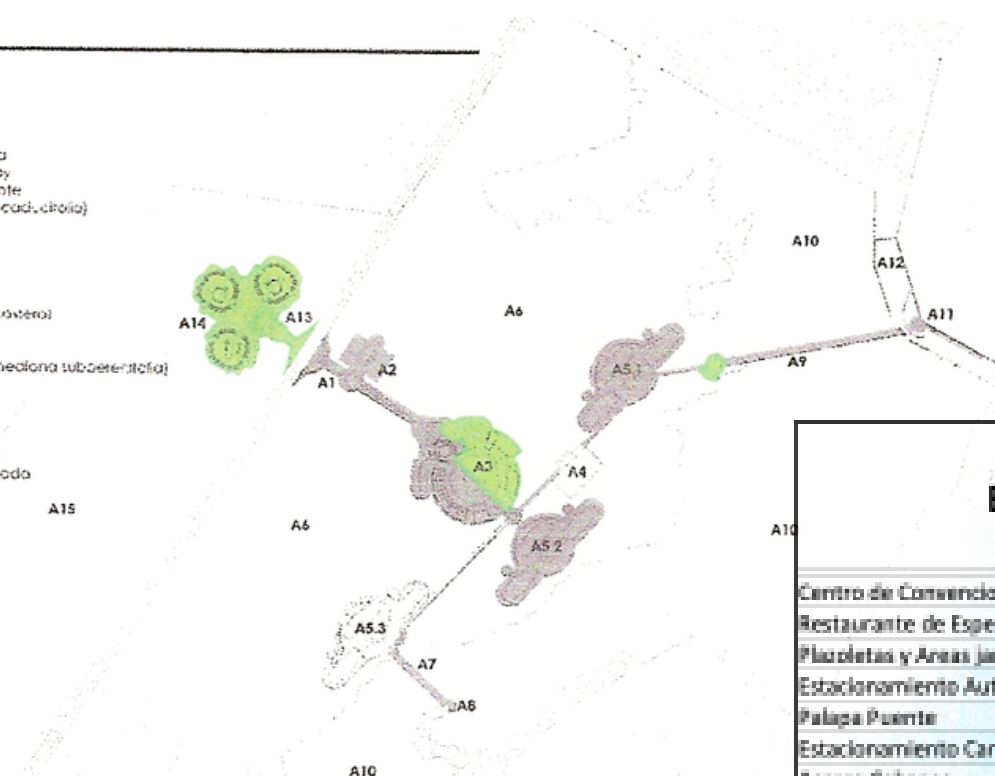
- LA TERCERA ETAPA CONTEMPLA EL DESARROLLO DEL CENTRO DE CONVENCIONES, RESTAURANTE Y EL ÁREA DE LAS CABAÑAS, UBICADAS ESTAS EN LA SELVA MEDIANA SUBPERENNIFOLIA Y ALGUNAS VIALIDADES.

Plan Macro

Tercera Etapa

- A1 Acceso
- A2 Área de servicios
- A3 Zona Lobby
- A4 Área Deportiva
- A5.1 Conjunto de Edificios Playa
- A5.2 Conjunto de edificios Lobby
- A5.3 Conjunto de edificios Centro
- A6 Zona Ecológica (Selva baja caducifolia)
- A7 Puente Centro
- A8 Puente
- A9 Puente Playa
- A10 Zona Ecológica (Manglar)
- A11 Club de Playa
- A12 Zona Ecológica (Matorral espinoso)
- A13 Acceso a Cabinas
- A14 Cabinas
- A15 Reserva Ecológica (Selva mediana subperennifolia)
- A16 Circulaciones

- Tercera Etapa
- Urbano a futuro (Cuarta Etapa)
- Primera y segunda etapa finalizada



Etapa 3		Superficie de desplante (Ha)
Centro de Convenciones		0.4620
Restaurante de Especialidades		0.2240
Placetas y Areas jardina das		1.9570
Estacionamiento Autos, Camiones y Van's		0.3550
Palapa Puente		0.1360
Estacionamiento Camitos electricos (Tipo Golf)		0.0520
Acceso Cabinas		0.4140
Lobby Cabinas		0.1300
Cabinas		1.4620
Circulacion Acceso Cabinas		0.0760
Circulacion Cabinas		0.3810
Total		5.0290

COMPLEJO TURÍSTICO

DESARROLLO: 4ª ETAPA



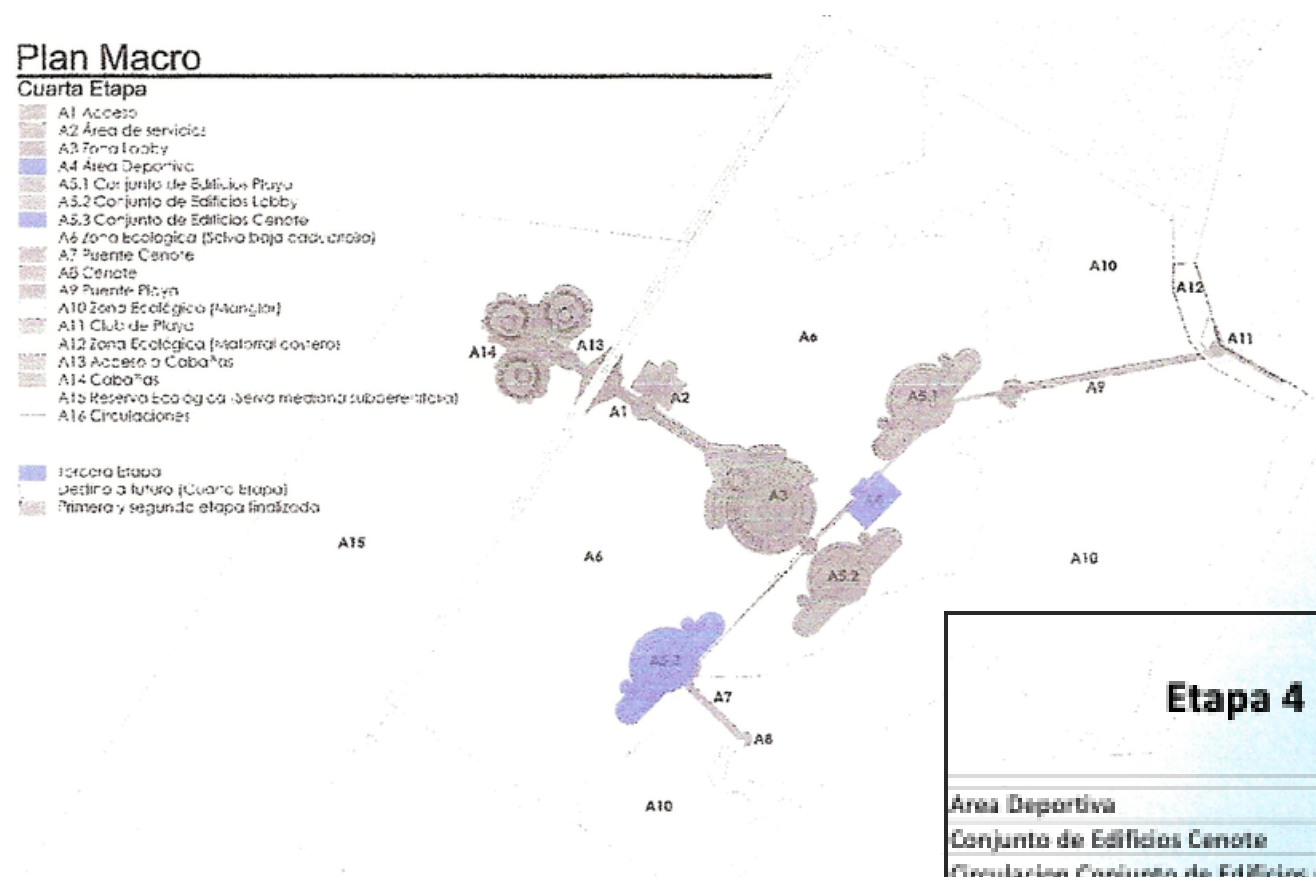
- EN ÉSTA ÚLTIMA ETAPA SE EFECTUARA EL DESARROLLO DEL CONJUNTO DE EDIFICIOS CENOTE Y ÁREA DEPORTIVA.

Plan Macro

Cuarta Etapa

- A1 Acceso
- A2 Área de servicios
- A3 Zona Lobby
- A4 Área Deportiva
- A5.1 Conjunto de Edificios Playa
- A5.2 Conjunto de Edificios Lobby
- A5.3 Conjunto de Edificios Cenote
- A6 Zona Ecológica (Selva baja caducifolia)
- A7 Puente Cenote
- A8 Cenote
- A9 Puente Playa
- A10 Zona Ecológica (Manglar)
- A11 Club de Playa
- A12 Zona Ecológica (Matorral coqueño)
- A13 Acceso a Cobaltos
- A14 Cobaltos
- A15 Reserva Ecológica (Selva mediana subdecidua)
- A16 Circulaciones

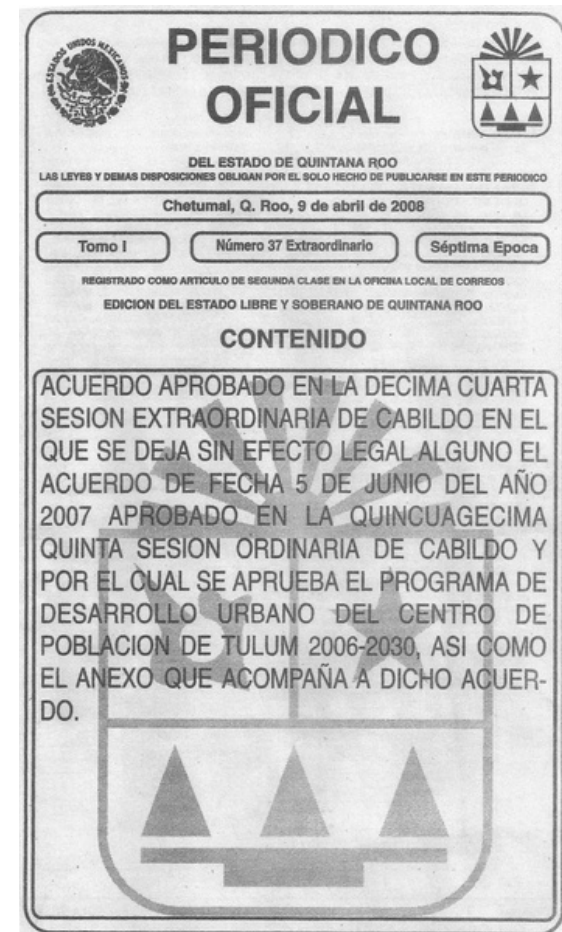
- Tercera Etapa
- Destino a futuro (Cuarta Etapa)
- Primera y segunda etapa finalizada



Etapa 4		Superficie de desplante (Ha)
Área Deportiva		0.7100
Conjunto de Edificios Cenote		1.7000
Circulación Conjunto de Edificios Cenote		1.0720
Total		3.4820

DENSIDAD REAL COMPLEJO TURÍSTICO

A RAÍZ DE QUE TULUM SE CONVIERTE EN MUNICIPIO INDEPENDIENTE, SE COMIENZA A GESTIONAR LA MODIFICACIÓN ANTE EL 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.



ÁREA DE CENOTES



CENOTES

- EN MEDIO DE LA JUNGLA DE YUCATÁN SE ENCUENTRAN UNOS **PEQUEÑOS LAGOS** DONDE SE HAN DESCUBIERTO UNAS COMUNICACIONES CON UNAS **CAVERNAS SUBACUÁTICAS** ÚNICAS EN TODO EL PLANETA, LOS MUNDIALMENTE FAMOSOS CENOTES.
- VER LAS IMPRESIONANTES **ESTALACTITAS** DE PIEDRA CALIZA DE ESTAS CAVERNAS ES UN PRIVILEGIO EXCLUSIVO DE LOS AFORTUNADOS BUCEADORES QUE ENTRAN EN LOS CENOTES.
- UNA VISIBILIDAD SUPERIOR A LOS 60 METROS, AQUÍ, NO ES ALGO FUERA DE LO COMÚN, DANDO LA IMPRESIÓN DE QUE SE FLOTA EN MEDIO DEL AIRE.





CENOTE

- SE UBICA AL SUR DEL PREDIO.
- EL PREDIO PRESENTA UN **CUERPO DE AGUA SUPERFICIAL**, CON COMUNICACIÓN SUBTERRÁNEA, DE 120 MTS. DE LONGITUD (20 MTS. DE LONGITUD EN SU PARTE MÁS ANCHA CON 30 MTS DE ANCHO) Y DE 100 MTS EN SU PARTE MAS ANGOSTA (4 MTS DE ANCHO).
- UNA PROFUNDIDAD PROMEDIO DE 6 MTS
- ESTE CUERPO DE AGUA SE COMUNICA MEDIANTE UN RÍO SUBTERRÁNEO HACIA EL MAR, POR LO QUE EXISTE MIGRACIÓN DE PECES CONSTANTE.





CENOTES

CENOTE TURQUESA

- SE UBICA AL SUR DEL PREDIO.
- ESTE CUERPO DE AGUA, ES PROBABLE QUE SE **COMUNIQUE MEDIANTE UN RÍO SUBTERRÁNEO HACIA EL CENOTE PRINCIPAL, Y ESTE A SU VEZ AL MAR.**



CENOTE PRINCIPAL



- ESTE PARADISIÁCO LUGAR CUENTA ENTRE SUS ATRACTIVOS CON UN **SISTEMA DE RÍOS CONECTADOS** DE FORMA SUBTERRÁNEA Y UN GRAN CENOTE (ESPEJOS DE AGUA), UBICADO AL SUR DE LA BAHÍA Y EN EL QUE SE PUEDE PRACTICAR EL BUCEO.
- FINALMENTE, ESTOS RÍOS DESEMBOCAN EN EL MAR MEDIANTE UN CANAL SUBTERRÁNEO CERCA DE LA LÍNEA DE ARRECIFE, DONDE TAMBIÉN SE PUEDE PRACTICAR EL BUCEO LIBRE.



CENOTE PRINCIPAL



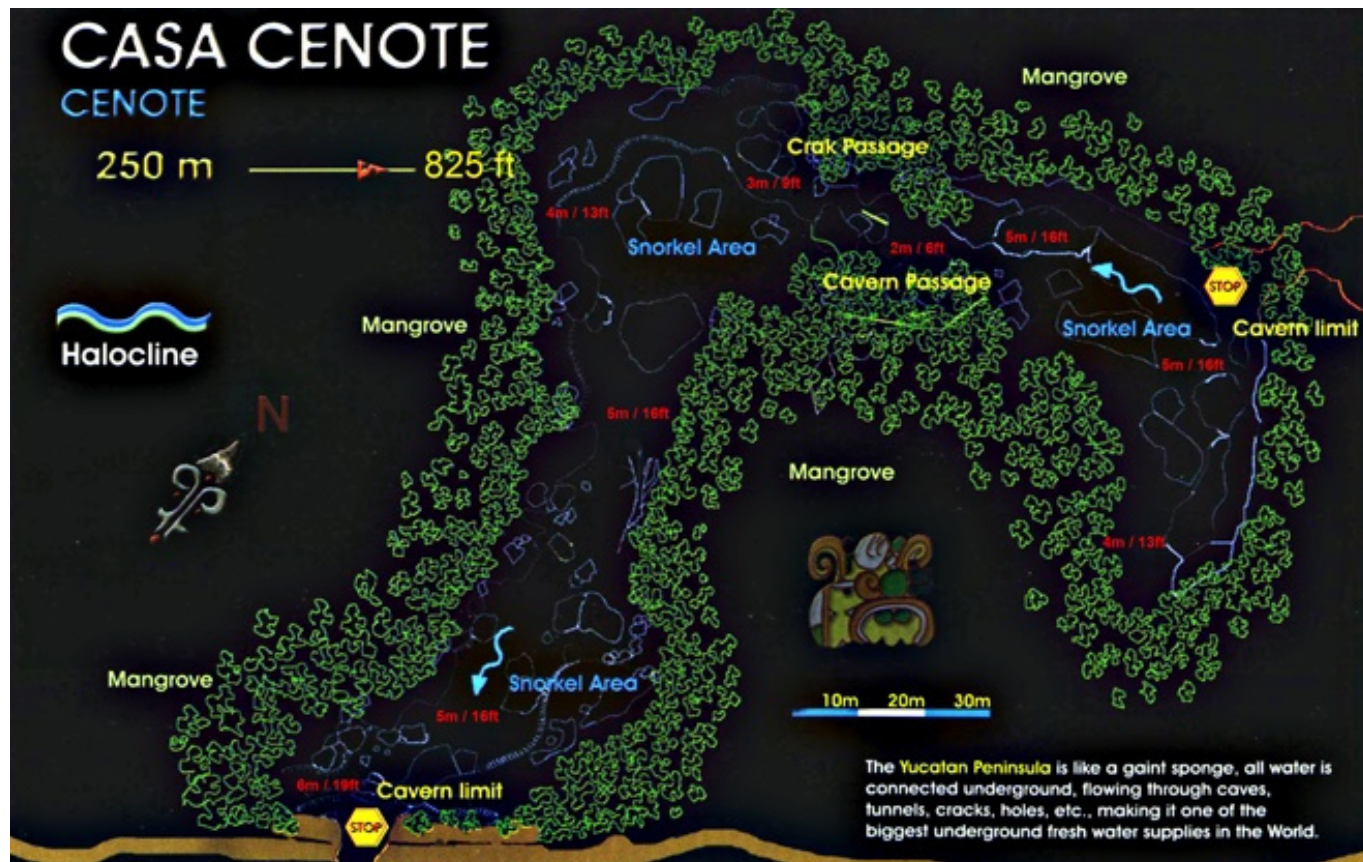
CENOTE

- SE UBICA AL SUR DEL PREDIO.



CENOTE PRINCIPAL

- ACTIVIDADES A DESARROLLAR





- EN ESTE LUGAR PODRÁ **PRACTICAR EL BUCEO** EN LA FRANJA COSTERA QUE SE EXTIENDE A LO LARGO DE SU LITORAL, YA QUE AQUÍ SE ENCUENTRA PARTE DE LA **SEGUNDA BARRERA DE ARRECIFES MÁS GRANDE E IMPORTANTE DEL MUNDO**, DONDE HABITAN CIENTOS DE ESPECIES DE PECES MULTICOLORES, ESPONJAS CARACOLES ROSAS, ERIZOS, ESTRELLAS DE MAR, LANGOSTAS ESPINOSAS Y MUCHOS MÁS.





- LOS CANALES DE ESTE CENOTE ESTÁN MUY ABIERTOS POR LO QUE ES UN BUEN LUGAR PARA **PRACTICAR EL SNÓRKEL** SIN PROBLEMAS. TAMBIÉN SE PODRÁN IMPARTIR **CURSOS DE APRENDIZAJE DE BUCEO**. ES UN LUGAR IDEAL PARA **CONTEMPLAR LA FLORA Y FAUNA** CARACTERÍSTICA DE LOS CENOTES. INCLUSO PODREMOS LLEGAR A **VER MANATÍES** PUES EL CENOTE DESEMBOCA EN EL MAR, EN DONDE SE HAN VISTO ALGUNOS DE ESTOS MAMÍFEROS.



CENOTE PRINCIPAL



¡PODRÁS DESCUBRIR QUÉ ES EL EFECTO HALOCLINA!

- ESTE FENÓMENO ESTÁ ORIGINADO POR LA **ENTRADA DE AGUA DE MAR DENTRO DE LA CUENCA SUBTERRÁNEA**. EL AGUA DULCE SUBTERRÁNEA ES UNA CAPA MUY DELGADA QUE FLOTA SOBRE UNA CAPA DE AGUA MARINA QUE PUEDE ALCANZAR MUCHOS KILÓMETROS TIERRA ADENTRO.
- ENTRE AMBAS CAPAS DE AGUA (LA DULCE SUPERFICIAL, MENOS DENSA, Y LA MARINA PROFUNDA, MÁS DENSA), SE ESTABLECE UNA ZONA DE TRANSICIÓN DENOMINADA HALOCLINA.
- LA HALOCLINA, PRODUCE UN FENÓMENO DE ESTRATIFICACIÓN DEL CENOTE Y FUNCIONA COMO UNA BARRERA FÍSICA QUE AÍSLA LA CAPA DE AGUA DULCE.
- ESTE EFECTO PRODUCE UN SENSACIÓN MUY PARTICULAR CUANDO SE BUCEA, QUE PUEDE PERCIBIRSE PERFECTAMENTE AL OBSERVAR A TU COMPAÑERO. AL AGITAR EL AGUA MIENTRAS ESTÁ NADANDO A LA ALTURA DE LA HALOCLINA SE PRODUCE UN EFECTO “BORROSO” A SU ALREDEDOR. LAS SILUETAS SE DESDIBUJAN COMPLETAMENTE Y CONTRASTAN CON LA CLARIDAD Y TRANSPARENCIA DEL RESTO DEL AGUA, DANDO UNA SENSACIÓN DE IRREALIDAD QUE SE SUMA AL YA MÁGICO ESCENARIO DE LOS CENOTES.



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 MÀS DE 1,000 HABITACIONES
- COPACABANA BEACH RESORT:(HOTEL 5 ESTRELLAS). 288 HABITACIONES.

AKUMAL

- GRAN BAHÌA PRINCIPE : (5 ESTRELLAS) EL COMPLEJO ESTÀ 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.

COMPLEJO TURÍSTICO



- REFERENCIAS.
EL PREDIO **TIENE UNA MIA** QUE AUTORIZA LA CONSTRUCCIÓN DE 813 CUARTOS HOTELEROS , PUDIENDO LLEGAR HASTA LOS 2157 CUARTOS, CON CAMPO DE GOLF DE 18 HOYOS.



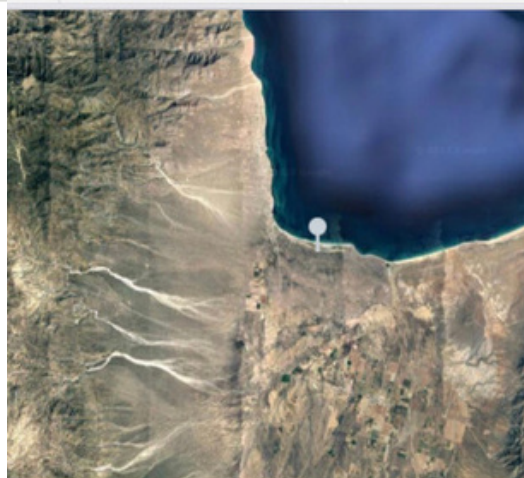
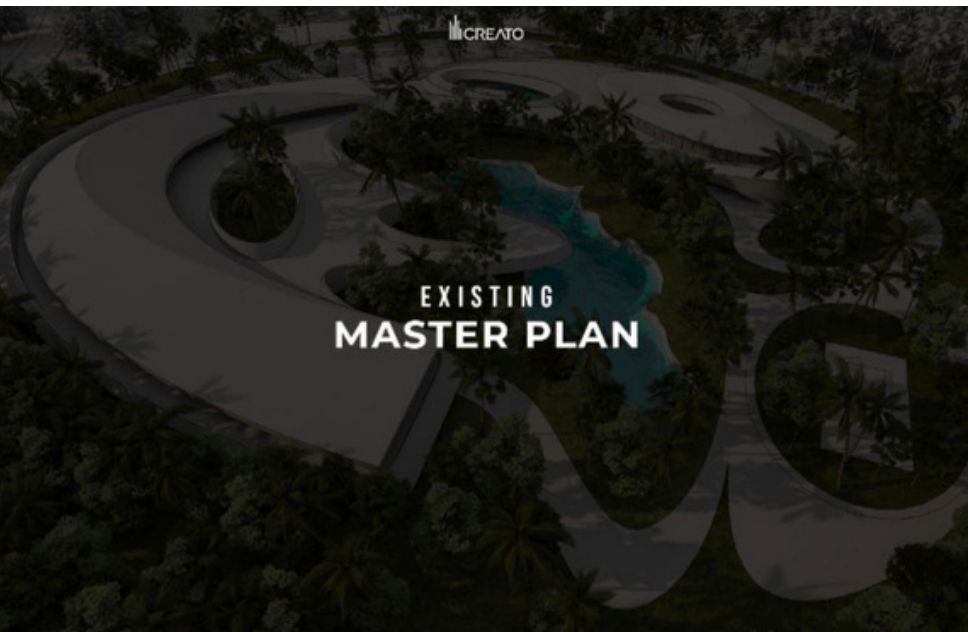


PROYECTO TIERRA MAYA

MHACARIO MARTÍNEZ

AGOSTO 2023

www.azuremayaproperties.com



BAHÍA TURQUESA
BAJA CALIFORNIA SUR



ÁREA:
560 HECTÁREAS



CREATO

QUOTATION PROPOSAL FOR BAHIA TURQUESA

FASE 0

F0

TOTAL: \$1'116,500 PESOS
COSTO DIRECTO

TIEMPO DE ELABORACIÓN
12 SEMANAS DE TRABAJO

1. ACTUALIZACIÓN DEL PROYECTO

CONCEPTO Y ANTEPROYECTO

Actualización de proyecto existente por medio de análisis de cambios en espacios, funcionamiento y estudios volumétricos y DISTRIBUCIÓN, por medio de sketches, planos, secciones esquemáticas, visualizaciones y renders de nivel estudio.

EQUIPO
3 ARQUITECTOS URBANISTAS
4 ARQUITECTOS DISEÑADORES

\$627,000 PESOS

TIEMPO DE ELABORACIÓN
7 SEMANAS DE TRABAJO

FASE 0 INVERSIÓN: MASTER CONCEPTUAL Y ANTEPROYECTO

2. IMÁGENES / RENDERS

Generación de 15 imágenes de alto impacto de diferentes ángulos para poder apreciar y entender el diseño arquitectónico.

Renders CG artist de alto impacto
5 Vistas aéreas \$110,000
10 Vistas nivel calle \$180,000
12 Vistas de interiores \$72,000

\$362,000 PESOS

TIEMPO DE ELABORACIÓN
3 SEMANAS DE TRABAJO

3. IDENTIDAD Y BROCHURE LANZAMIENTO

a) Identidad y logo del desarrollo,
b) Diseño de brochure

\$127,500 PESOS

TIEMPO DE ELABORACIÓN
2 SEMANAS DE TRABAJO

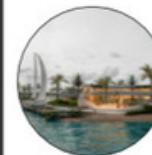
CREATO

PROCESO DE PROYECTO INMOBILIARIO

PROCESO DE PROYECTO INMOBILIARIO

FASE 0

- ACTUALIZACIÓN DE PROYECTO
- DEFINICIÓN DE CONCEPTO: SKETCHES, PLANOS, SECCIONES ESQUEMÁTICAS.
- ZONIFICACIÓN DE USOS
- DIAGRAMA DE FUNCIONAMIENTO Y CIRCULACIONES
- PLANTAS ARQUITECTÓNICAS A NIVEL ANTE PROYECTO
- SECCIONES ARQUITECTÓNICAS A NIVEL ANTEPROYECTO
- RENDERS DE MASTER PLAN DE ALTO IMPACTO
- RENDERS DE ESTUDIO: PUNTUALES DE EXTERIORES
- RENDERS DE ESTUDIO: MOOD DE INTERIORES
- RENDERS DE VISTAS AÉREAS
- DISEÑO DE IDENTIDAD Y BROCHURE DE LANZAMIENTO





PROCESO DE PROYECTO INMOBILIARIO **FASE 1**

PRIMERA FASE

- ANÁLISIS DE CONTEXTO
- NORMATIVA
- ESTUDIO DE MERCADO
- ARQUITECTURA ESQUEMÁTICA
- WORKSHOP PARA GENERAR OPCIONES
- MODELO DE NEGOCIOS
- DEFINICIÓN DE PROGRAMA CON BASE EN LOS ESTUDIOS DE MERCADO Y EL MODELO DE NEGOCIOS
- PROYECTO ARQUITECTÓNICO PITCH
- PLANOS ESQUEMÁTICOS
- PROGRAMA ARQUITECTÓNICO EN PLANOS

F1



PROCESO DE PROYECTO INMOBILIARIO **FASE 3**

TERCERA FASE

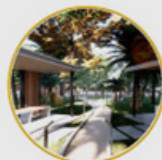
- LANZAMIENTO - PROMOCIÓN
- CAPTACIÓN DE CAPITAL Y/O ADMINISTRACIÓN DE RECURSO (INVERSIÓN SEMILLA)
- FORMACIÓN DE FIDEICOMISOS
- MANEJO DE TEMAS LEGALES
- COMERCIALIZACIÓN
- ENTREGA DE UNIDADES
- RÉGIMEN DE COMPRA

F3

PROCESO DE PROYECTO INMOBILIARIO **FASE 2**

SEGUNDA FASE

- PROYECTO ARQUITECTÓNICO
- PLANOS PARA PERMISOS
- PROYECTO DE INTERIORISMO
- DESARROLLO DE INGENIERÍAS
- ACTUALIZACIÓN DEL MODELO DE NEGOCIOS
- AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO POR OBRAS PÚBLICAS
- MODELADO Y COORDINACIÓN EN BIM
- CUANTIFICACIÓN DE OBRA
- VOLUMETRÍAS
- PRESUPUESTO DE OBRA



F2







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

SELVA BAJA
SUBCADUCIFOLIA

MANGLAR

MATORRAL DE DUNA
COSTERA

HUMEDAL

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.



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 ABARCAR 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 ABARCAR 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.





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.

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.





VALOR

122,000,000 USD



**ADN
INMOBILIARIO**



ANTEPROYECTO

\$12,000,000 MXN



**EQUIPO
ARQUITECTÓNICO
DE DUBAI**

**TIERRA
MAYA**



48 MESES

**CONTRATO
COMPRA VENTA
\$1,000,000 MXN**



¡GRACIAS!