



**OPORTUNIDADES**  
QUINTANA ROO

**PREDIO URBANO**  
**Pro. Av. Álvaro Obregón-**  
**Nuevo Distrito Logístico y**  
**de Negocios Frente al**  
**Aeropuerto de Chetumal-**  
**10,490 m2**

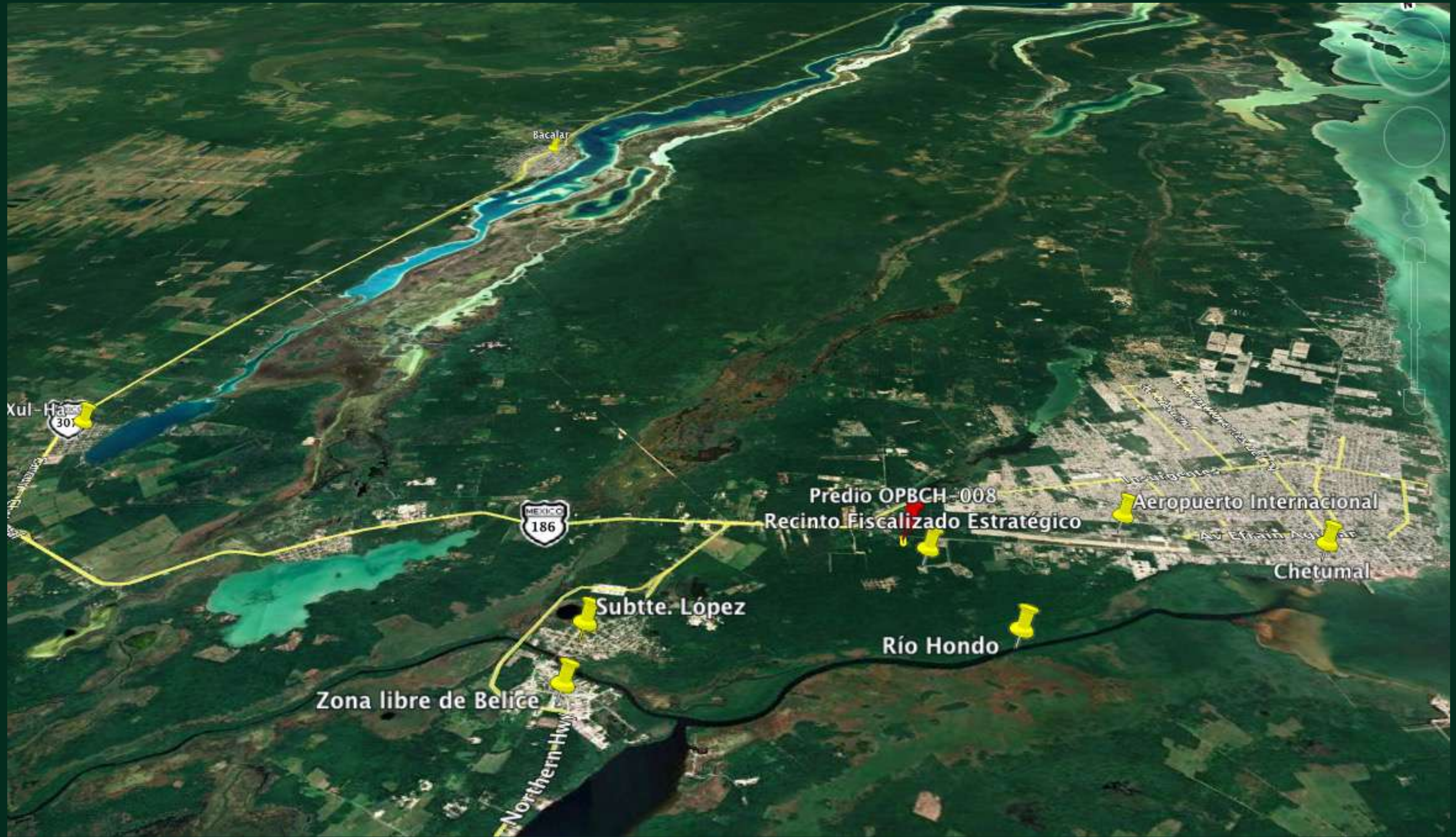
*Mpio. Othón P. Blanco*

**Clave OPBCH-008**



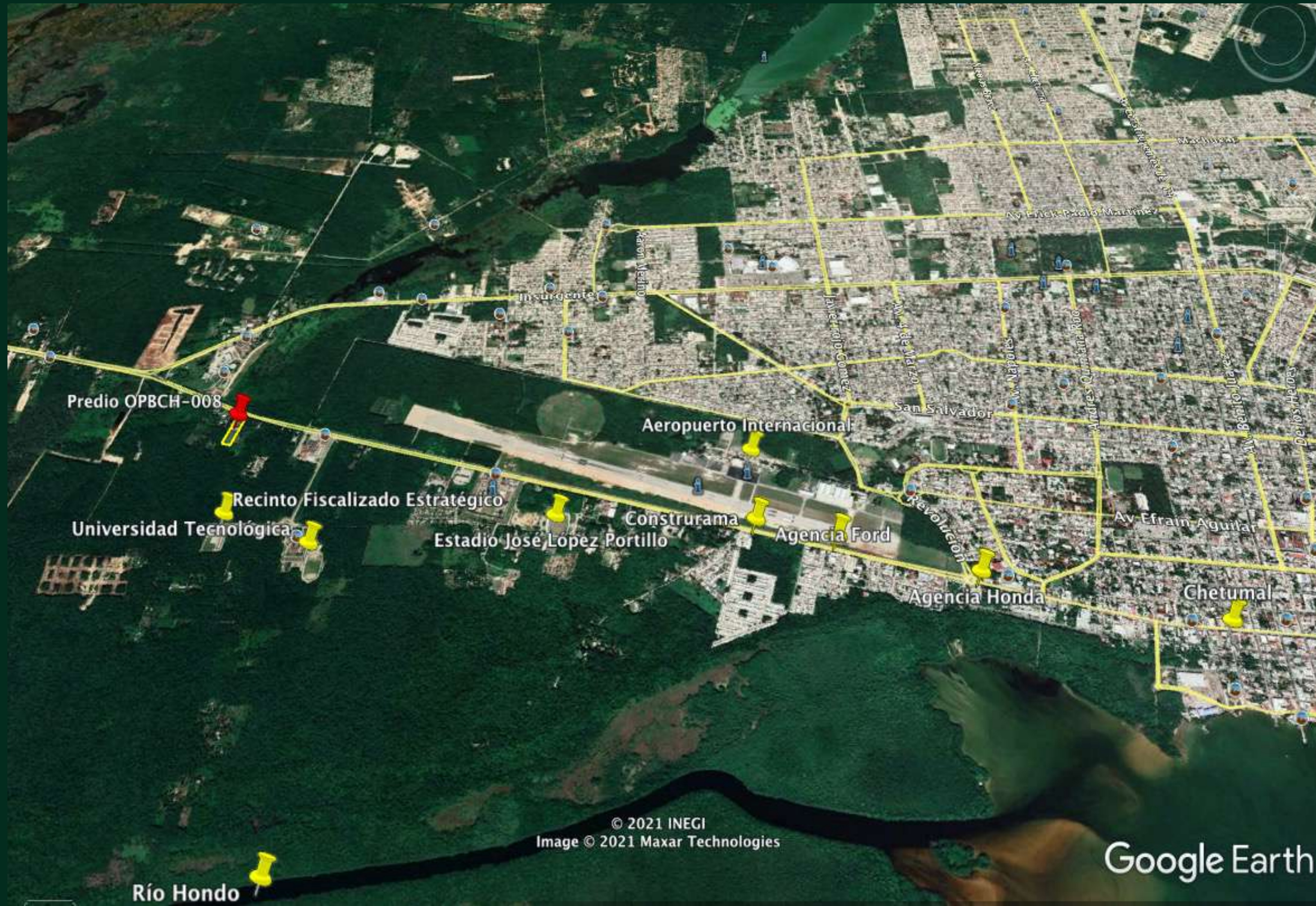


# MACROLOCALIZACIÓN





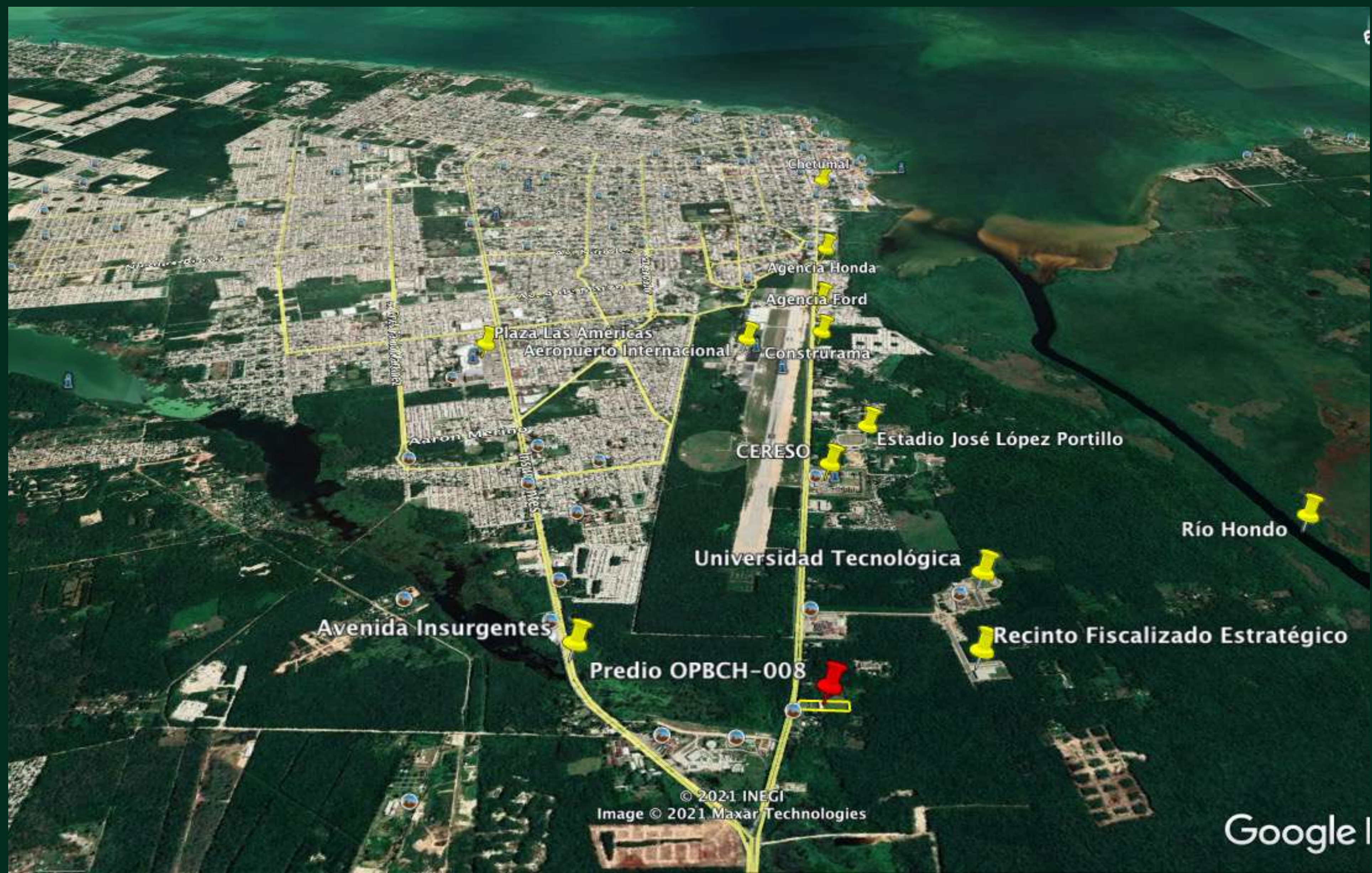
# MICROLOCALIZACIÓN (VISTA DESDE EL SUR)



- ✓ Ideal para un desarrollo inmobiliario, comercial y/o de servicios, dentro del nuevo Distrito Logístico y de Negocios de Chetumal.
- ✓ En una de las ubicaciones con mayor plusvalía, cercano al polígono de 300 ha. considerado como parque industrial con recinto fiscalizado estratégico, el duty-free, la central de abastos y la terminal de servicios fluviales del Río Hondo, que son los proyectos estratégicos para esa ubicación.
- ✓ Perfectamente ubicado frente al aeropuerto, sobre la prolongación Av. Alvaro Obregón, que es una de las dos principales puertas de entrada a la Ciudad.



# MICROLOCALIZACIÓN (VISTA 1 DESDE EL OESTE)





# MICROLOCALIZACIÓN (VISTA 2 DESDE EL OESTE)





# MICROLOCALIZACIÓN (VISTA 1 DESDE EL NORTE)





# MICROLOCALIZACIÓN (VISTA 2 DESDE EL NORTE)





# VISTAS DE LA PROPIEDAD – DESDE LA PROL. AV. ÁLVARO OBREGÓN







# VISTAS DE LA PROPIEDAD – DESDE EL LINDERO NOROESTE





# VISTAS DE LA PROPIEDAD – HACIA EL INTERIOR DESDE LA BARDA OESTE





# VISTAS DE LA PROPIEDAD – DESDE EL LINDERO SUROESTE





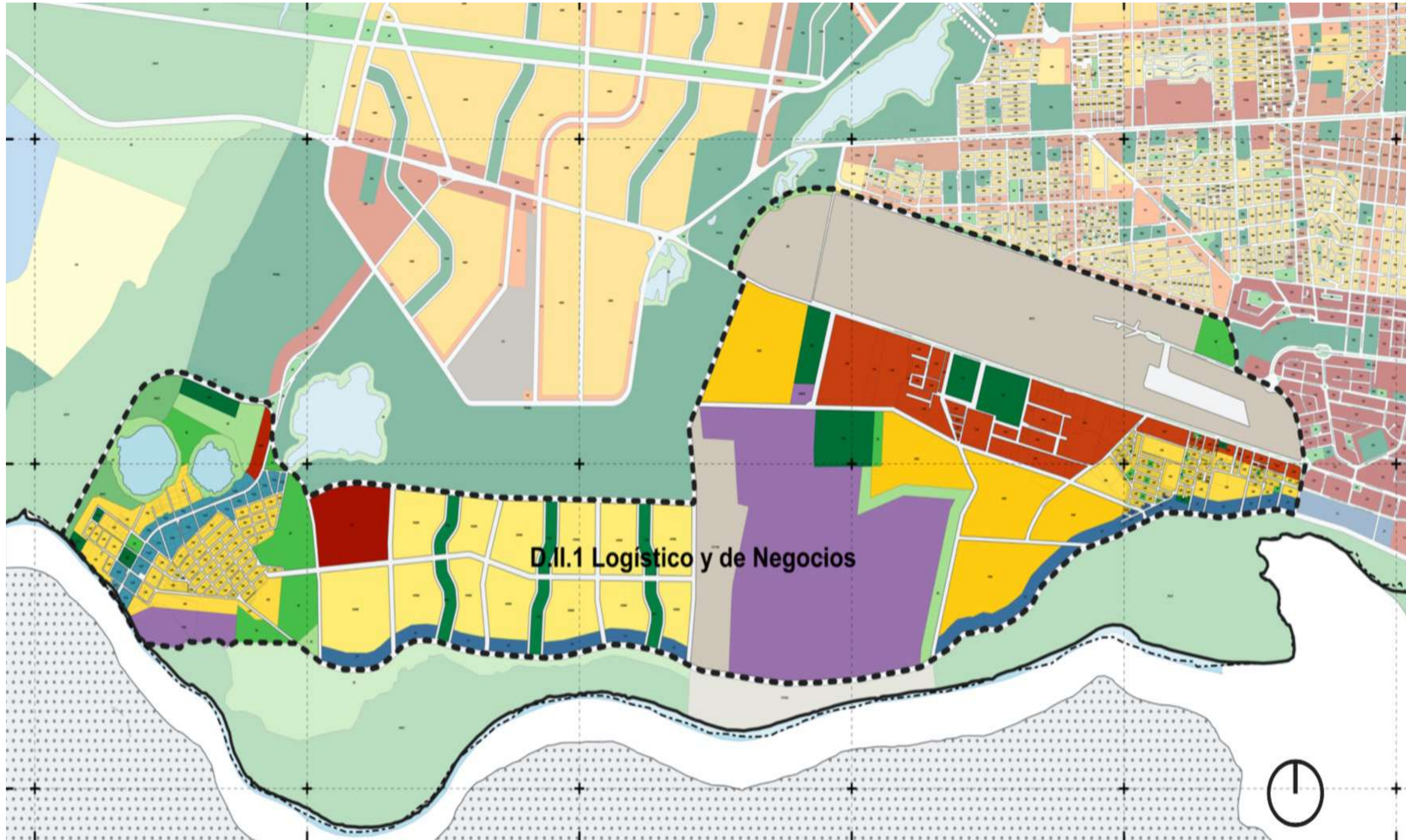
# VISTAS DE LA PROPIEDAD – DESDE EL LINDERO SURESTE





# VISTAS DE LA PROPIEDAD – EDIFICIO PRINCIPAL DESDE EL INTERIOR





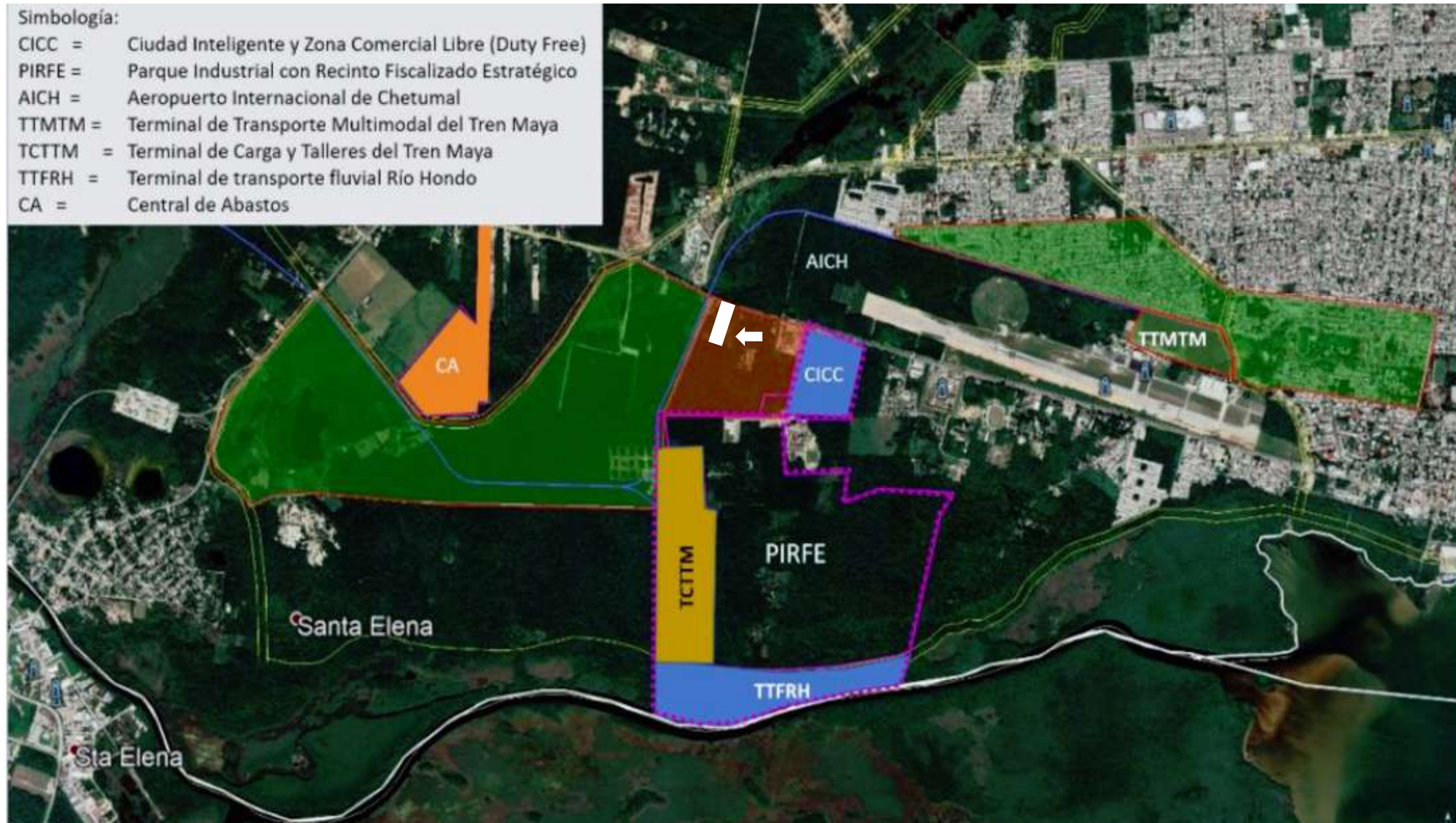
- ❖ Nuevo Distrito Logístico y de Negocios, planteado en la actualización del PDU de Chetumal, Calderitas, Subtte. López, Huay-Pix y Xul-Ha, aprobada y publicada en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, en su edición extraordinaria del 25 de Noviembre del 2021.
- ❖ Representa UNA GRAN OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO porque en este polígono confluyen CARRETERA, AEROPUERTO, VÍA FLUVIAL (Río Hondo-Frontera natural con Belice) y TREN MAYA, que son los ingredientes básicos para el multimodalismo en cualquier plataforma logística.



# PROYECTOS ESTRATÉGICOS COLINDANTES CON LA OFERTA INMOBILIARIA

## 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



## 6.2. Zonificación secundaria.

La zonificación secundaria determina los usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como los destinos específicos. Los usos de suelo son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población o asentamiento humano; mientras que los destinos del suelo serán los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población o asentamiento humano.

La zonificación secundaria se establece considerando una mayor densidad y mezcla de usos del suelo, así como su uso más intensivo, para optimizar el uso de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos, mejorar la movilidad y conservar extensas áreas verdes y de esta manera crear las condiciones urbanas para lograr una ciudad sustentable, compacta, accesible, incluyente y resiliente.

Para efectos de asignar los usos del suelo permitidos, condicionados y prohibidos, la intensidad en la utilización del suelo, las restricciones de construcción y, en su caso, la densidad habitacional o turística aplicables sobre la superficie neta vendible de las áreas y predios del territorio del ámbito de aplicación del programa, se establecen zonas por uso predominante del suelo.

En el caso de fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones, la superficie neta vendible es el resultado de restar de la superficie total del predio las áreas de vialidad y áreas de cesión para destinos que se transmitirán al municipio.

### 6.2.1. Habitacional.

El uso predominante es el habitacional con diversos grados de densidad y de mezcla con usos del suelo mixtos. Se subdivide en:

**HC Habitacional campestre.**  
Hasta 5 viviendas o 12.5 cuartos/ha vendible.

Solo se permite el uso habitacional, de alojamiento turístico de densidad e impacto bajos y servicios de conveniencia y clubes sociales y/o deportivos. Altura máxima 2 niveles.

**HR Habitacional residencial.**  
Hasta 20 viviendas/ha neta vendible.

Solo se permite el uso habitacional residencial, tiendas y servicios de conveniencia y clubes sociales y/o deportivos. Altura máxima 3 niveles.

**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.

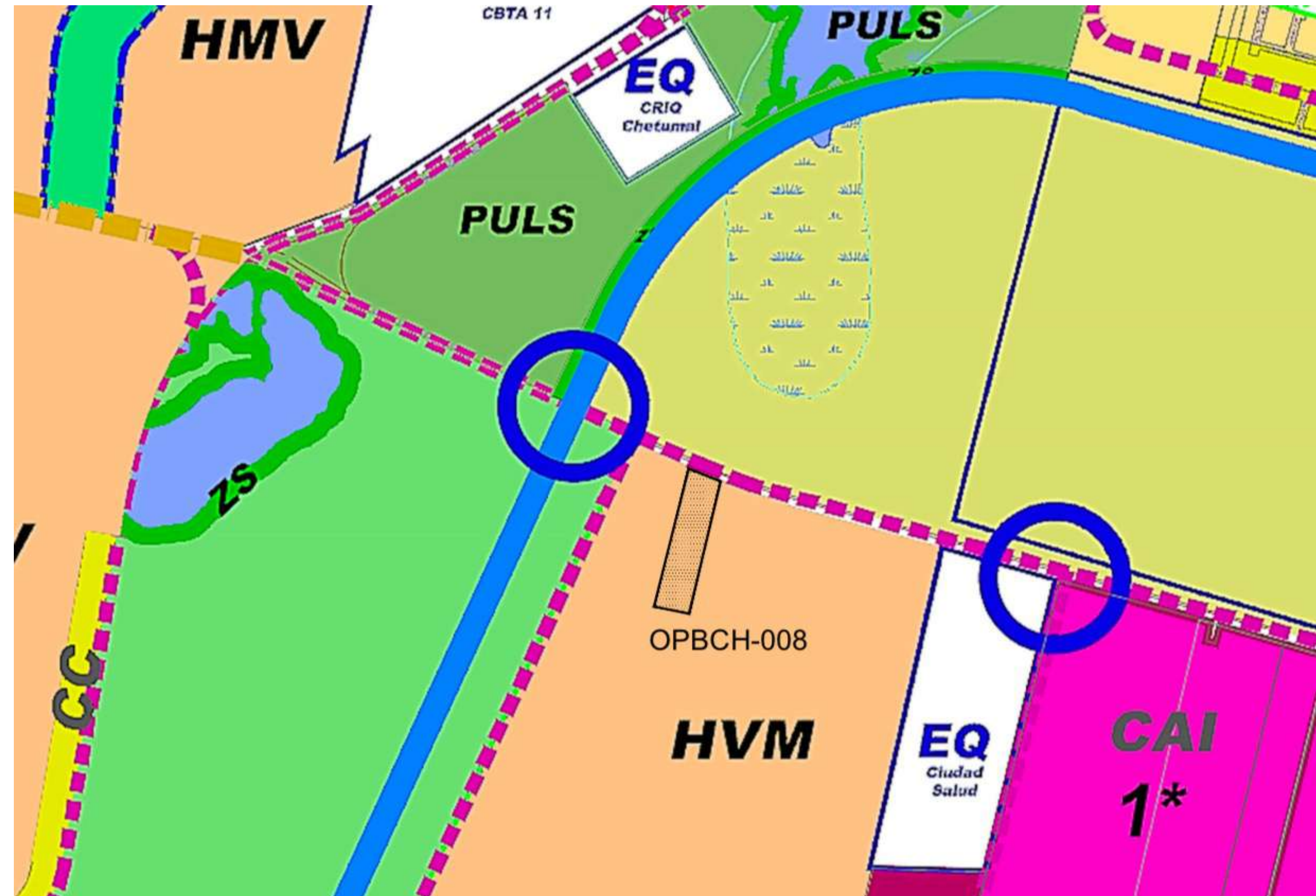
**HM Habitacional mixta.**  
Hasta 120 viviendas o departamentos/ha neta vendible.

Se permite el uso habitacional con usos mixtos en planta baja, comercio, servicios y oficinas y del equipamiento equivalente al

**HMV Habitacional mixta vertical hasta 170 viviendas o departamentos/ha neta vendible.**

Se permite el uso habitacional en departamentos con usos mixtos en los niveles inferiores, comercio, servicios y oficinas y del equipamiento equivalente al de los centros vecinales y de barrio. Altura máxima 6 niveles.

# USO DE SUELO







# OFERTA INMOBILIARIA

VALOR: MXN \$1,600/m<sup>2</sup>

Superficie: 10,490 M<sup>2</sup>

Medidas y Colindancias:

- Al norte: 50.69 mts. con prol. av. Alvaro Obregón.
- Al sur: 52.65 mts con predio colindante.
- Al este: 200.00 mts. con predio colindante.
- Al oeste: 209.00 mts. con predio colindante.

Descripción:

- ✓ Predio despalmado, relleno, compactado y nivelado, con pozos de absorción,, originalmente construido para albergar al club de futbol del equipo atlante.
- ✓ Al frente cuenta con área de estacionamiento de 40 x 40 mts con pozo de absorción y escalera de acceso, cancha de futbol 7, transformador de 25 Kva y 4 postes de alumbrado con lámparas led.
- ✓ En el interior cuenta con una cancha de 45 x 95 mts. con sistema automático de riego, 6 postes de alumbrado y gradas.
- ✓ Edificio Principal de dos plantas con estructura anticiclónica, con área de recepción de 4 x 4 mts., oficina de 4 x 4 mts., con baño, 2 oficinas de 4 x3 mts., sala de juntas de 6 x 3 mts., área de gimnasio de 9.5 x 28 mts, restaurante de 10 x 6 mts., cocina de 4 x 3 mts, 2 salones de 9 x 15 mts. y baños con regaderas

# CONTÁCTANOS

(+52) 983-1240285

*contacto@oportunidadesquintanaroo.com*

CHETUMAL, QUINTANA ROO. MÉXICO.



**OPORTUNIDADES**  
QUINTANA ROO

