



# Reserva Fernando

Inversión Eco-turística

---

950 hectáreas · Municipio Isla Mujeres, Quintana Roo



# Contenido

01. La oportunidad

---

02. Ubicación estratégica

---

03. Actividades eco-turísticas

---

04. Marco de desarrollo

---

05. Análisis competitivo

---

06. Estructura financiera

---

07. Divulgación de riesgos

---

08. Perfil del inversionista

---

*Reserva ecológica de 950  
hectáreas, en la zona de  
transición entre el Caribe y  
el Golfo de México.*



01

# La Oportunidad

Reserva ecológica ubicada estratégicamente en la costa norte de Quintana Roo, cerca de la Isla Holbox

Inversión sustentable y consciente, con desarrollo de bajo impacto que respeten su entorno de conservación con infraestructura que priorice la preservación del ecosistema, donde la viabilidad del desarrollo vaya de la mano con la regeneración y el cuidado del área protegida.

Total disponible

**950**

hectáreas

Compra mínima

**500**

m<sup>2</sup>

Precio

**\$50**

USD por m<sup>2</sup>

20% enganche · Plan de pagos hasta 40 meses · Escriturado RPP

# Estrategia de Venta

*Desarrollo progresivo por etapas*

**Total del desarrollo: 950 hectáreas**

Donación conservación (10%): 100 hectáreas | Disponible para venta:

855 hectáreas



**ETAPA 1**

**100 ha** ~2,000 lotes de 500m<sup>2</sup>

DISPONIBLE AHORA



**ETAPA 2**

**100 ha** ~2,000 lotes de 500 m<sup>2</sup>

*Se desbloquea al 80% vendido Etapa 1*



**ETAPA 3+**

**750 ha** Restantes

*Liberación progresiva según demanda*

## Estrategia de Escasez

### Apreciación Controlada

Liberación gradual mantiene precios al alza entre etapas

### Exclusividad Real

Disponibilidad limitada atrae compradores de alto valor

### Cumplimiento Ambiental

Donación 10% cumple lineamientos gubernamentales

# Visión del Proyecto

*Inspiración eco-turística*



# Ubicación Estratégica

## Ubicación

El terreno se encuentra en la costa norte de Quintana Roo, en la zona de Cayo Cahum, dentro de la Reserva de la Biosfera Yum Balam.

### Proximidad a Holbox

Holbox ha experimentado un desarrollo acelerado en infraestructura turística. La isla es reconocida por el avistamiento de tiburón ballena, sus playas.

## Zona de Conservación

Yum-Balam garantiza protección ambiental y elimina desarrollo masivo.

## Conectividad

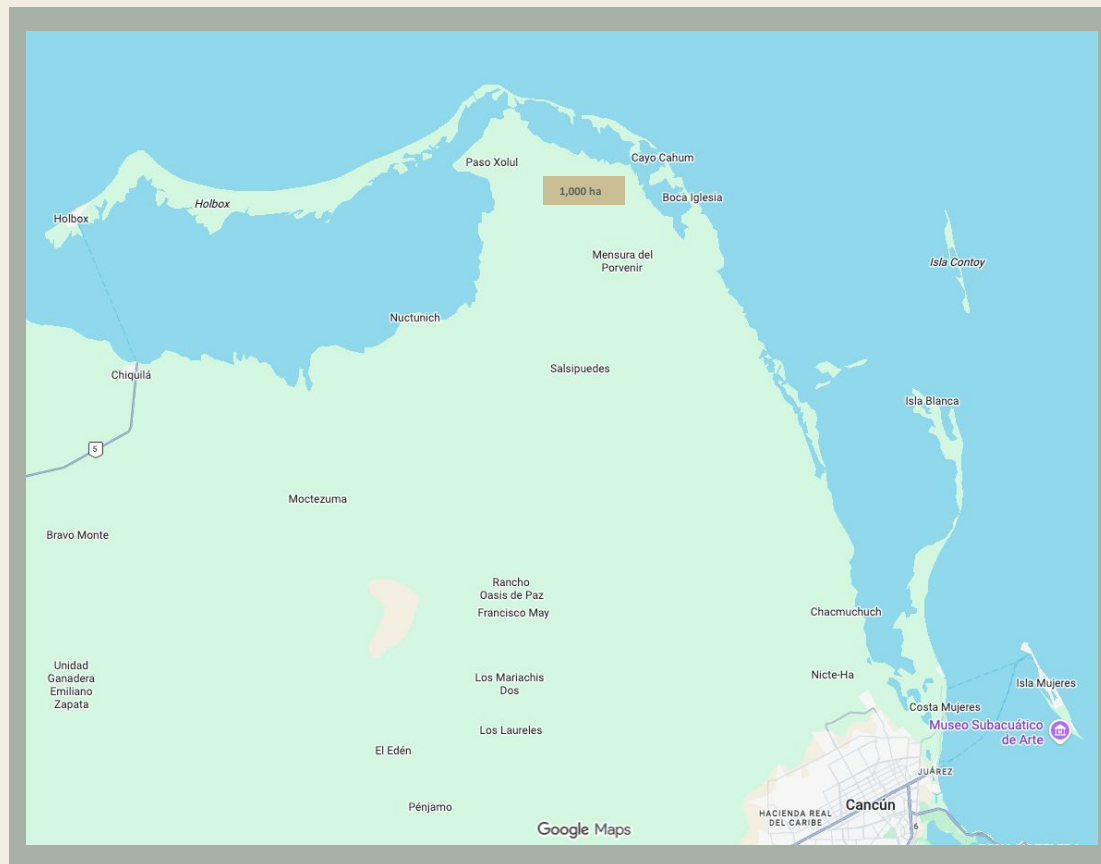
La zona se conecta con Cancún (aproximadamente 140 km) a través de carretera federal

## Acceso a Ecosistema Marino

*\* Verificar cronograma con autoridades estatales*

Destino eco-turístico de renombre mundial, famoso por el tiburón ballena y sus playas paradisíacas

# Mapa de Ubicación



## 03

# Actividades Eco-turísticas

---

### Aprobadas

- **Vivienda ecológica**
- **Glamping y eco-cabañas**
- Proyectos ecoturísticos
- Senderismo en rutas establecidas
- Ciclismo en rutas permitidas
- Snorkel en arrecifes coralinos (regulado)
- Observación de aves y fauna
- Nado con tiburón ballena (regulado)

### Acceso a Actividades Marinas

La región alberga la mayor concentración de tiburón ballena del planeta y es corredor migratorio de cinco especies de tortugas. Las actividades comerciales requieren operadores certificados por CONANP.

### Restringidas

- Construcción convencional
- Albergas con químicos
- Desarrollo de alta densidad
- Infraestructura permanente extensa



04

# Marco de Desarrollo

---

01

## Evaluación

Año 1

Estudios topográficos · Proceso MIA · Identificar zonas edificables

02

## Infraestructura

Años 2-3

Energía solar · Pozo + desalinización · Caminos permeables

03

## Construcción

Años 4-5

10-20 unidades glamping · Palapa central · Senderos naturales

*Realidad: Solo 3-5% del terreno edificable debido a regulaciones ambientales.*

*Esto elimina competidores y posiciona en segmento premium.*

05

# ¿Por Qué Reserva Fernando?

**Reserva Fernando**

**\$50 USD**  
por m<sup>2</sup>

Virgen

Mínima competencia

**Corredor Tulum**

**\$50-200 USD**  
por m<sup>2</sup>

Saturado

Extrema competencia

**Área Bacalar**

**\$20-80 USD**  
por m<sup>2</sup>

Creciendo

Alta competencia

## 06

# Estructura Financiera

---

### Términos

- Enganche 20%
- Plan de pago hasta 40 meses (Con tasa de interés por pago extemporáneo en las mensualidades)
- Terminación de contrato, detalles sobre las penalizaciones por falta de pago o cancelación anticipada.

### Escenario A · Eco-Lodge (500 m<sup>2</sup> - Inversión Mínima)

\$25,000 USD terreno total · \$5,000 USD enganche  
· 25 m<sup>2</sup> edificables (5% COS)

### Escenario B · Glamping (1 hectárea)

\$500,000 USD terreno total · \$100,000 USD enganche  
· 250 m<sup>2</sup> edificables (5% COS)

07

# Divulgación de Riesgos

· Autorización de SEMARNAT, CONANP y Cumplimiento del Programa de Manejo de Yum Balam

· MIA requiere 6-12 meses

*Contratar consultor ambiental*

· Solo 3-5% edificable

*Estudio topográfico pre-compra*

· Sin servicios municipales

*Presupuestar infraestructura off-grid*

## Transparencia Genera Confianza

La honestidad sobre la ubicación es esencial.

Para proyectos de conservación o ecoturismo de muy bajo impacto, esto representa una oportunidad: experiencia de inmersión total en naturaleza virgen con acceso organizado al Golfo de México y Mar Caribe.



08

# Perfil del Inversionista Ideal

---

## Perfil Ideal

- Enfoque en conservación y ecoturismo sustentable
- Experiencia navegando regulación ambiental compleja
- Capital para cumplimiento regulatorio
- Visión de largo plazo
- Alineación con modelo de negocio restringido

## No Es Para Usted

- Busca terreno frente al mar
- Necesita ingresos inmediatos
- Quiere desarrollo convencional
- Espera acceso marino directo
- Sin experiencia Eco-turismo



# Siguiente Paso

**Contacto**

**Lic. Eduardo Rivero / Lic. Arturo González**

+52 56 1297 4964 / +52 55 7186 0603