

MANDARIN

Terreno de 33,000,000.00 millones de Dls. Mandarin I, II, III de 27.2 Hectáreas, con 210 m² de frente a carretera, 199 m² de frente de playa

DENSIDAD 648 CUARTOS HOTELEROS

COLINDA CON HOTEL BLU DIAMONT Y DESARROLLO DE MAYAKOBA

El predio El Mandarín II está ubicado en la UGA 17 fuera del centro de población Playa del Carmen, por lo que POEL (Programa de Ordenamiento Ecológico Local) le permite en forma condicionada el “Uso Suburbano” del mismo.

El criterio de regulación ecológica CE-20 del propio POEL dispone que la densidad de este tipo de fraccionamientos de “Uso Suburbano” es de hasta 12 viviendas por hectárea.

Por otro lado, el PDU (Programa de Desarrollo Urbano de Solidaridad) establece para los predios “suburbanos” comprendidos en las UGAS 12 y 18 la posibilidad de desarrollarse turísticamente sujeta a un programa de desarrollo sustentable.

Por lo que, si el POEL contempla el “Uso Suburbano” en la UGA 17 y el PDU otorga en algunas UGAS la viabilidad turística mediante la aplicación de un programa de desarrollo turístico, es por lo tanto factible por analogía gestionar la viabilidad turística de nuestro predio suburbano, lo que aumentaría considerablemente su densidad aplicando la equivalencia que dicta el criterio CE-15 de “1 vivienda de 4 recamaras por dos cuartos hoteleros”.

Poniéndolo en números, se podrían construir 12 viviendas por 27 hectáreas = 324 viviendas de 4 recamaras o su equivalente en cuartos o se $324 \times 2 =$ **648 cuartos hoteleros**.

Al respecto, para ampliar lo dicho, me permito anexar el resumen del ANALISIS JURIDICO AMBIENTAL que por solicitud mía realizo el

despacho Ecoambiente Consultores, integrado por expertos en la materia. Así mismo y para facilitar la lectura y comprensión anexo las conclusiones subrayadas de dicho Análisis.

En la práctica, y como demostración de que lo expuesto es totalmente factible, se acaba de autorizar en otra fracción del El Mandarín similar a la nuestra, que colinda al norte con el Hotel Blue Diamond, el proyecto GARZA BLANCA RESORT, ya en construcción, que comprende 168 departamentos con 504 cuartos en una superficie de 15 hectáreas. Es decir, una densidad de 33.6 cuartos por hectárea.

Para ilustrar esto, anexo un resumen de la MIA de Garza Blanca Resort que obra en mi poder.

En consecuencia, dividiendo el precio en el que ofrecemos nuestro predio que es de USD\$33,000,000.00 entre 648 cuartos que eventualmente pudieran construirse, resulta en un precio por cuarto de USD\$50,926.00, que por las características y ubicación del predio resulta verdaderamente atractivo.

Además de lo anterior expuesto, existe el antecedente que en el año 2002 SEMARNAT autorizo en nuestro predio la construcción del Hotel Bahía del Caribe con 746 cuartos y que, según el Análisis Jurídico antes mencionado, puede hacerse valer ante la dependencia para obtener es densidad con una nueva MIA que modifique el proyecto original de construcción. Esto También puede leerse más ampliamente en el texto del Análisis.

DETALLES DEL PREDIO EL MANDARIN LOTEII

EXCELENTE TERRENO CON 210 MTS LINEALES DE FRENTE DE PLAYA COLINDANTE AL INTERNACIONALMENTE RECONOCIDO MEGA DESARROLLO MAYACOBÁ EN LA RIVERA MAYA. LA PROPIEDAD CONSTA DE 27.2HECTAREAS (67.496 ACRES), Y SE UBICA EN EL ÁREA DE CRECIMIENTO URBANO DE PLAYA DEL CARMEN A 30 MINUTOS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL DE CANCUN Y A 5 MINUTOS DE LA QUINTA AVENIDA DE PLAYA DEL CARMEN SOBRE LA CARRETERA FEDERAL 307, EN EL MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD. LA PROPIEDAD TIENE UNA DENSIDAD AUTORIZADA DE 648 CUARTOS HOTELEROS O 181 DEPARTAMENTOS, O BIEN PARA UN DESARROLLO MIXTO QUE COLINDA AL NORTE CON EL HOTEL MANDARIN ORIENTAL Y AL SUR

CON MAYACOBÁ, EN DONDE LOS HOTELES FAIRMONT, VICEROY, ROSEWOODY EL BANYAN TREE.

EXCELLENT LAND WITH 210 LINEAR METERS FROM BEACH FRONT TO THE INTERNATIONALLY RECOGNIZED MEGA DEVELOPMENT MAYACOBÁ IN THE RIVERA MAYA. THE PROPERTY CONSISTS OF 27.2 HECTARES (67,496 ACRES), AND IS LOCATED IN THE GROWING AREA OF PLAYA DEL CARMEN 30 MINUTES FROM THE CANCUN INTERNATIONAL AIRPORT AND 5 MINUTES FROM THE FIFTH AVENUE OF PLAYA DEL CARMEN ON THE FEDERAL ROAD 307, IN THE MUNICIPALITY OF

SOLIDARIDAD. THE PROPERTY HAS AN AUTHORIZED DENSITY OF 648 HOTEL ROOMS OR 181 DEPARTMENTS, OR FOR A SUCCESSFUL DEVELOPMENT THAT COMES NORTH WITH THE ORIENTAL MANDARIN HOTEL AND THE SOUTH WITH MAYACOBÁ, WHERE THE HOTELS FAIRMONT, VICEROY, ROSEWOODY EL BANYAN TREE.



27.2 HECTAREAS JUNTO A MAYAKOBA



VISTA DE LA PLAYA HACIA EL SUR



210 METROS LINEALES DE PLAYA



JUSTO FRENTE AL HERMOSOS MAR DEL
CARIBE



TERRENO CON UNA

Excellent land 210 meters of beachfront adjacent to the internationally known mega development Mayakoba in the Riviera Maya.

The 27.2 hectares (67.496 acres) property is located in the growing urban area of Playa del Carmen, 30 minutes from Cancun International Airport and 5 minutes from the 5th Avenue of Playa del Carmen on Federal Highway 307, in the Municipality of Solidaridad.

The property has an approved density for 272 hotel rooms or 181 apartments, or a combined development, which borders Hotel Mandarin Oriental to the north and Mayakoba to the south where Fairmont, Viceroy, Rosewood and Banyan Tree Hotels are located.

Land Occupation Coefficient (COS)..... 15% 3 levels permitted.
Construction Capacity.....122,400 square meters

**VALUE OF THE PROPERTY:
33,000,000.00 USD**