



MACTZIL LOSANTOS

# CONTENIDO

|            |                          |              |
|------------|--------------------------|--------------|
| <b>1.0</b> | NOSOTROS                 | <b>4-5</b>   |
| <b>2.0</b> | PORQUE TULUM?            | <b>6-19</b>  |
| <b>3.0</b> | DATOS DE TURISMO         | <b>20-27</b> |
| <b>4.0</b> | LA OPORTUNIDAD           | <b>28-37</b> |
| <b>5.0</b> | EL PROYECTO              | <b>38-53</b> |
| <b>6.0</b> | MAYACAP TRACK RECORD     | <b>54-58</b> |
| <b>7.0</b> | LBAM STUDIO TRACK RECORD | <b>59-63</b> |





# Introducción

El siguiente documento tiene como objetivo presentar una oportunidad de inversión inmobiliaria en la Riviera Maya, específicamente, en el pueblo costero del Caribe Mexicano: Tulum.

La inversión se realizará en base a la construcción de un número aproximado de 14 departamentos de lujo para venta o, en su defecto, alquiler vacacional.

Se ha detectado una fuerte oportunidad de inversión por el creciente turismo (principalmente de origen estadounidense y canadiense) proveniente de las dos localidades vecinas, Cancún y Playa del Carmen, debido a su saturación. Este factor, junto con el difícil acceso a los grandes hoteles (limitaciones del Plan de Ordenamiento Turístico de Tulum) y una alta demanda frente a la baja oferta actual del mercado, hacen que la tasa de ocupación en este tipo de construcciones supere el 75%. % anual.

Los Responsables de este proyecto, tras un exhaustivo análisis tanto de la zona como del producto adecuado, decidieron, junto con sus arquitectos colaboradores, que lo más adecuado es el desarrollo de uno de los solares disponibles en el nuevo fraccionamiento denominado `LOSANTOS`, que actualmente es una de las zonas residenciales más premium de Tulum tanto por sus amenidades como por su cercanía a la playa.

La distribución del condominio será variable, pudiendo encontrar varios modelos de apartamentos; Estudio, uno y dos dormitorios. El condominio contará con todo tipo de amenidades como gimnasio, piscinas, seguridad, conserjería, jardines, sala de yoga, etc.

Este proyecto sin duda logra 4 factores importantes para ser un éxito: ubicación, diseño, administración y el mejor momento para invertir en Tulum.





# MAYACAP

## SOBRE MAYACAP

Somos una desarrolladora innovadora y dinámica radicada en Tulum, dedicada a la estructuración, planificación y ejecución de proyectos de inversión en bienes raíces.

Nos enfocamos en crear marcas únicas de condominios integrando arte, comodidad y privacidad, promoviendo un nuevo Estilo de Vida basado en el cuidado del medio ambiente. Tras nuestro primer éxito, Park Lane, hemos lanzado nuevos desarrollos boutique y magníficas villas de lujo, todo bajo la marca Habaneros LifeStyle.

## EQUIPO DE MANAGEMENT

### Rodrigo López del Hierro d'Aubarède

Rodrigo ha sido Director de Tesorería del Banco Santander en México D.F. Dejó el banco en 2016 para crear MAYACAP. El éxito de su primer proyecto lo ha hecho buscar nuevas oportunidades en Tulum. Anteriormente, formó parte del equipo de estructuración del banco francés Société Générale en Sao Paulo, Brasil y al mismo tiempo fue vendedor de Hedge Funds y ETFs para LATAM de Lyxor, la Asset Manager del mismo banco. Rodrigo comenzó su carrera profesional en Londres, donde formó parte del equipo de ventas de derivados de renta variable en Société Générale.

Es licenciado en Administración y Dirección de Empresas por ICADE y tiene dos cursos de Dirección, uno de la London School of Economics (LSE) y otro de la Universidad de Fordham (NY). Tiene un MBA por el Instituto de Empresa en 2021.

### Nicolas A.Denis Goessens

Nicolás es el Director de Retro Furnish México, productora y distribuidora de muebles de diseño en línea. También es el fundador de MAYACAP desde sus inicios y actualmente reside en Tulum para dar seguimiento completo a cada proyecto. Previamente abrió la oficina de Encosta Creative Trading Group en Brasil, dirigiendo las operaciones de importación y exportación de bienes de consumo. Nicolás inició su carrera como investigador en Logística Durable y como profesor de Matemáticas en la ULB. Tiene una licenciatura en ingeniería de la universidad belga de la ULB y una maestría en Administración y Dirección de Empresas de la Solvay Business School.







## SOBRE LBAM

Somos un estudio que trabaja a partir de exploraciones en el campo del arte y la arquitectura, para crear diversos lenguajes, significados, espacios y sensaciones. Intentamos lograr lo inimaginable.

No estamos subrayados por una ideología fija o línea de pensamiento. Alentamos el diálogo como motor principal para la creación discutiendo ideas, provocando un choque de mentalidades y empujando verdades y límites establecidos. Creemos que una forma dialéctica y colectiva de crear nos empuja hacia nuevos espacios de experimentación donde: probamos, aprendemos, nos perdemos, encontramos, transformamos, exploramos, construimos, diseñamos, imaginamos y en definitiva. Nosotros creamos...

## STUDIO

Somos un grupo de pensadores que estamos insatisfechos con los paradigmas establecidos que actualmente dan forma y estructuran a nuestro mundo. El modelo dominante de arquitectura y diseño se ha vuelto demasiado rígido y codificado, y muchos aspectos de la sociedad (culturales, históricos, contextuales, sociales) se excluyen o se pasan por alto en todas las etapas del proceso de diseño.

Como diseñador o arquitecto, es importante no solo buscar la solución más adecuada a un problema, sino también hacer las preguntas correctas. Es esta filosofía de cuestionamiento la que finalmente subraya este estudio. Solo cuestionando los paradigmas establecidos se puede lograr un mejor diseño y arquitectura; y es en gran parte a través de la arquitectura que se pueden vivir mejores vidas.

## LOCATIONS



MADRID - SPAIN



SHANGHAI - CHINA



MEXICO CITY - MEXICO

DESARROLLO ECOLOGICO. **MACTZIL LOSANTOS, TULUM, MÉXICO**





# Tulum, Quintana Roo

En el corazón de la Riviera Maya, México

Uno de los mayores tesoros que guarda la paradisíaca Riviera Maya es la zona arqueológica de Tulum. Este paraíso terrenal se ha convertido en uno de los mayores centros de turismo en México, recibiendo más de 3 millones de turistas anualmente. Considerado uno de los cinco destinos con mayor afluencia turística del mundo. Tiene un ritmo de crecimiento que constantemente llama la atención de los empresarios que saben a ciencia cierta que tendrán un proyecto con un crecimiento exponencial.

Desde el primer momento que se conoce Tulum, los visitantes se conectan con la naturaleza, la historia y la cultura, sin duda es un lugar que transforma el espíritu de quienes buscan un lugar de paz, de quienes quieren relajar el alma y desconectarse del ayuno. ritmo de las ciudades.

- Las Ruinas Mayas más visitadas de todo México
- El arrecife más grande del hemisferio norte.
- Las paradisíacas playas de la Riviera Maya, consideradas las mejores playas del mundo según Trip Advisor.
- Destino de referencia para el buceo, tanto por su arrecife como por sus famosos cenotes o cuevas submarinas de agua dulce
- Parque Nacional Tulum.
- Reserva de la Biosfera de Sian Kaan
- Destino gastronómico mundialmente reconocido



# ¿Por qué Tulum?

Un lugar para sentirse libre

Actualmente, la historia de la Riviera Maya se ha escrito con el crecimiento del destino turístico más importante de México y uno de los más visitados a nivel internacional. Un destino idílico para el ocio, el encuentro con la naturaleza y la práctica de innumerables actividades deportivas y de aventura: esquí acuático, buceo, submarinismo, exploración de cenotes, cabalgatas, veleros, kayak, observaciones arqueológicas, excursiones a la selva, caminatas eco turísticas.

Tulum ofrece turismo nacional e internacional y como principal actividad, hoteles ecológicos, que mantienen intactas las tradiciones del pasado maya en su arquitectura y que se fusionan con la modernidad del presente en cuanto a servicios. Además, cuenta con las mejores playas del estado e internacionalmente, con sus arenas blancas y lugares paradisíacos del Caribe Mexicano. Tanto en la zona hotelera de playa como en el centro de la ciudad, los turistas pueden disfrutar de excelentes restaurantes que ofrecen comida regional e internacional de excelente calidad. En el municipio la hospitalidad hacia el turismo es vocación de toda su gente.

POBLACIÓN : 46. 721 HABITANTES

SUPERFICIE : 2.024,111 km<sup>2</sup>

DENSIDAD : 13,96 hab/km<sup>2</sup>

MUNICIPIO: Tulum

CÓDIGO DE AEROPUERTO: CUN





# Increíble desarrollo

## Considerado uno de los destinos turísticos más populares del mundo

Uno de los mayores tesoros que guarda la paradisíaca Riviera Maya es la zona arqueológica de Tulum. Este paraíso terrenal se ha convertido en uno de los mayores centros de turismo en México, recibiendo más de 3 millones de turistas anualmente.

Tulum ha reforzado su atractivo como destino de inversión y ha constatado un altísimo apetito por parte de inversionistas nacionales e internacionales.

### Atractivos principales:

- Ruinas mayas junto al Mar Caribe, las más visitadas de todo México.
- Tiene el arrecife más grande del hemisferio norte.
- Playas paradisíacas de la Riviera Maya, considerada la mejor playa del mundo según Trip Advisor.
- Principal destino para el buceo, tanto por su arrecife como por sus famosos cenotes o cuevas submarinas de agua dulce.
- Parque Nacional Tulum.
- Cerca de Cancún (aeropuerto internacional) y Playa del Carmen. Principales destinos turísticos a nivel mundial.
- Construcción del tren maya.
- Construcción del aeropuerto de Tulum.
- Tulum Country Club con campo de golf PGA.



# Exclusividad y desarrollo

## Tierra de sorpresas interminables

Con una longitud de 140 km, la Riviera Maya cuenta con aguas turquesas, cientos de playas únicas de arena blanca, cenotes místicos, impresionantes sitios arqueológicos y una seductora escena gastronómica. Cubierto por una vasta jungla, también cuenta con algunas de las especies de flora y fauna más singulares, lo que lo convierte en la meca de los ecoturistas y aventureros.

- Exclusividad. El Plan Nacional de Turismo limita el desarrollo masivo e imposibilita la creación de grandes complejos hoteleros.
- El turismo se hospeda en los llamados hoteles boutique, ubicados a pocos metros de la playa a un costo muy elevado, así como en condominios privados conformados por apartamentos.
- Escasez de villas o condominios ante fuerte demanda.
- La limitación de altura hace que las construcciones se integren perfectamente en la frondosa selva de la Riviera Maya, que mantiene su entorno y, por tanto, su encanto turístico.
- La ocupación media anual supera el 75%, alcanzando el 85%. En temporada alta la ocupación suele rondar entre el 95% y el 100%.
- Óptima conexión aérea con el Aeropuerto de Cancún (131 km) y construcción de un nuevo aeropuerto de Tulum.
- Fuerte crecimiento del turismo. En torno a un incremento anual del 20%.
- Proyectos como Tulum Country Club, Green School, Tren Maya, una urbanización de lujo y el Aeropuerto de Tulum.



# Paraíso histórico en constante expansión

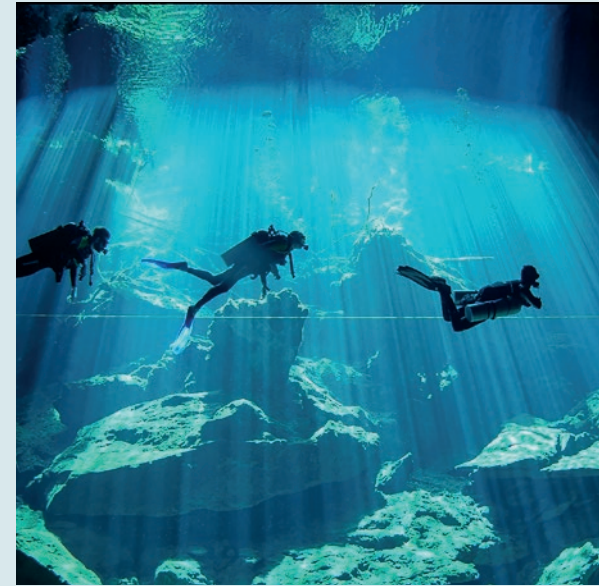
Tulum cuenta con un patrimonio histórico único en el mundo, fiel a sus raíces, el destino conserva su historia, misticismo y belleza y apuesta por un desarrollo ecológico y sustentable de primer nivel.



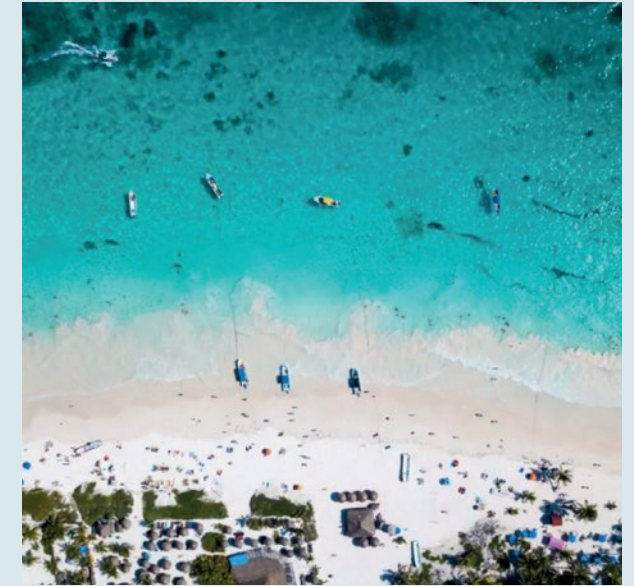
Miles de km de ríos subterráneos y cenotes



Buceo en la segunda barrera de coral más grande



Buceo en cenotes y cuevas subterráneas



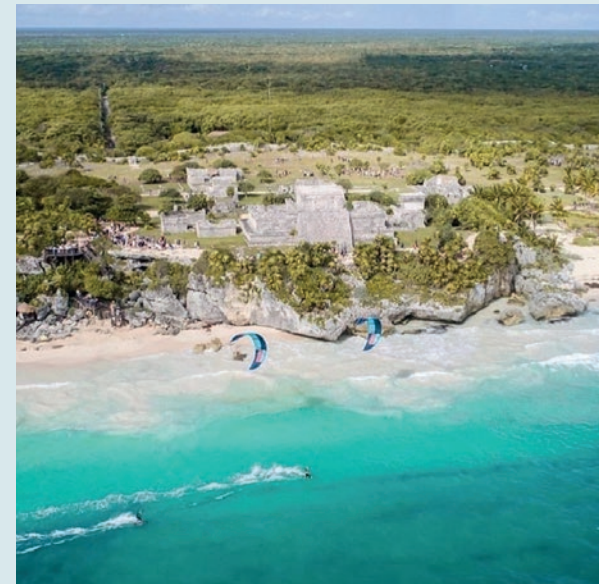
Playas paradisíacas de arena blanca y agua cristalina



Desarrollo sostenible respetuoso con su entorno



Reservas ecológicas patrimonio de la humanidad



Kite surfing



Padel surf en la BIOSFERA DE XIAN KAAN



# Herencia sagrada

El destino más popular del mundo cuenta con una inmejorable oferta de cultura, naturaleza y ocio



ruinas mayas junto al mar



COBA ciudad antigua



Desarrollos culturales en el corazón de la selva de Tulum



Destino de salud y bienestar único en el mundo



Centros de cultura del bienestar



Festivales internacionales de arte durante todo el año



Experiencia única de compras en boutiques



Desarrollo perfecto para moverte en tu bicicleta



# Desarrollo ecológico

La península de Quinana Roo alberga algunas de las reservas ecológicas más grandes y diversas de toda América Central

Como parte del desarrollo ecológico al que está sujeto Tulum, se ha declarado Reserva Natural una nueva área de 2,200 Hectáreas en las afueras de las Ruinas de Tulum. Esto ayudará a mantener el desarrollo sustentable de Tulum hacia la naturaleza y lo que trae a este mágico lugar.



## La biosfera de Xian Kaan

Esta reserva, cuyo nombre se traduce vagamente como “origen del cielo”, es un destino único e inmaculado y uno de los ejemplos más palpables del ecosistema selvático virgen. Rebotante de biodiversidad, se considera una de las áreas protegidas más preciadas de México y atrae a millones de viajeros responsables a sus maravillas.



## Reserva Yum Balam

El Área de Protección de Flora y Fauna Yum Balam está ubicada cerca del extremo nororiental de la península de Yucatán en los municipios de Lázaro Cárdenas e Isla Mujeres en Quintana Roo, al noroeste de Cancún y la Riviera Maya. Varias comunidades están ubicadas dentro de la reserva, incluidas Chiquilá, Solferino y Holbox.





# Desarrollo de infraestructura

Tulum está, en pocas palabras, repleto de una combinación ganadora de relajación, historia, aventura, gastronomía y cultura festiva.

Como parte de su alta tasa de crecimiento durante la última década, el gobierno de Tulum también ha estado invirtiendo fuertemente en su ciudad e infraestructura social, algunos de los proyectos más importantes que se están desarrollando son:



## Aeropuerto Internacional de Tulum

Ingenieros del Ejército tienen la tarea de construir el aeropuerto en el municipio de Tulum y entregarlo en 2023. ¡El aeropuerto tendrá una capacidad inicial de 4 millones de pasajeros y estará ubicado a menos de 20 minutos en automóvil del centro de la ciudad!



## Tren Maya

La construcción del tan esperado Tren Maya está muy avanzada y la construcción ya comenzó, está programado para abrir en 2023, se espera que los primeros trenes construidos por Bombardier salgan al sur de Cancún cada 15 minutos.



## Hospital General de Tulum

En el hospital se invierten más de 163,1 millones de pesos (\$8M USD). Cuando esté terminado (verano de 2022), el hospital general atenderá a 115.530 vecinos del municipio de Tulum.



## Escuela Verde Tulum

Después de Bali, Nueva Zelanda y Sudáfrica, Green School Tulum será la cuarta escuela internacional que se establecerá en la red Green School.

Un campus que enciende los sentidos y la curiosidad natural de los niños, un lugar donde la innovación, la creatividad y el aprendizaje florecen.



# Conectado globalmente

El terreno está ubicado en la península de Yucatán, entre los pueblos de Cancún y Mérida. Su relativa proximidad a ciudades como Miami y La Habana permiten un acercamiento al resto del mundo, siendo estas ciudades puntos de conexión.

El aeropuerto internacional de Cancún da acceso a casi el 100% de los visitantes que quieren viajar por la costa caribeña de México. Cuenta con vuelos directos desde ciudades como Madrid, Tokio, Nueva York y Río de Janeiro.

¡Con el desarrollo del nuevo aeropuerto internacional de Tulum el acceso a los viajeros será aún más cómodo!



# Tren Maya

## Infraestructura emblemática

El Tren Maya es un proyecto del gobierno federal de México para mejorar la calidad de vida de las personas, cuidar el medio ambiente y detonar el desarrollo sustentable. Forma parte de la ampliación de la red ferroviaria nacional. Dicha obra de infraestructura está prevista como un tren regional para locales, turistas y carga que inicie operaciones en 2024.

Recorrerá una distancia de 1,500 km y unirá los atractivos turísticos de Chiapas, Tabasco, Campeche, Yucatán y Quintana Roo, en tres tipos de rutas: Tramo Selva, Tramo Golfo y Tramo Caribe.

Maya Nahh se encuentra en una posición muy favorable dentro de la planificación del Tren Maya, entre los pueblos de Cobá y Tulum, con estación en ambos.

1554 KM

Vías del tren

120 Km/H

Max. Velocidad

5

Estados Conectados

34

Estaciones de Tren





# Tren Maya

El Tren Maya es un proyecto que fortalecerá el ordenamiento territorial de la región y potenciará la industria turística de la misma

A través de este tren maya el turista podrá visitar los más de 40 sitios arqueológicos de la península, algunas de las cuales son consideradas una de las 7.<sup>a</sup> Maravillas del Mundo.

El Tren Maya Prestara tres tipos de servicios:

1. Tren de pasajeros
2. Tren turístico
3. Tren de carga

La ruta consiste en Siete tramos, el tramo 1 que va de Palenque a Escárcega (228 km) ; el tramo 2 de Escárcega a Calkiní (235 km); el tramo 3 de Calkiní a Izamal (172 km); el tramo 4 de Izamal a Cancún (257 km); el tramo 5 de Cancún a Tulum (121 km); tramo 6 de Tulum a Chetumal (254 km); y el tramo 7 de Chetumal a Escárcega (287 km).

La ruta del Tren Maya contara con 3 tipos de trenes :

1. Xiinbal: (Significa “Caminar” en Maya) Estos trenes recorreran los 1554 km.
2. Janal: (Significa “Comer” en Maya) Estos trenes son turísticos y se podran degustar platillos típicos de la región y bebidas emblemáticas
3. P’atal: (Significa “Permanecer” en Maya) Estos trenes recorreran las principales zonas arqueológicas, los principales sitios de patrimonio mundial, los paraísos indígenas y los principales pueblos Mágicos de la región.





# Tren Maya - Estaciones de tren

El corredor turístico más importante del Siglo XXI en el Sur de México.

El tren maya impulsará el crecimiento económico y el desarrollo del sureste del país dando atención a 3 millones de turistas al año para un total de 150 mil MDP de inversión.

95% de la ruta será sobre derechos de vía existentes.

1525 Km. divididos en tres tramos.

653 Tramo Golfo

446 Tramo Caribe

426 Tramo Selva.



\* TULUM Train Station Project by AIDIASTUDIO



# Beneficios del TREN MAYA

(Source [www.datamexico.org](http://www.datamexico.org))

Segun un estudio del Programa de la ONU para los Asentamientos Humanos (ONU – Habitat), el proyecto **pretende sacar de la pobreza a 100,000 personas.**

Este análisis comprende 30 indicadores para los cinco estados que se conectarán a la línea ferroviaria. Además, la junta de turismo Fonatur y las Naciones Unidas firmaron un convenio de desarrollo, donde se destaca lo siguiente:

**\$6,700**  
**Millones de dólares.**

El proyecto es tan importante que las propias Naciones Unidas respaldan su construcción, valorada en \$6,700 millones de dólares.

**715,000**  
**empleos nuevos**

Para 2030  
80,000 en la construcción de los primeros 5 tramos y 150,000 en la economía rural

**15 Por ciento**

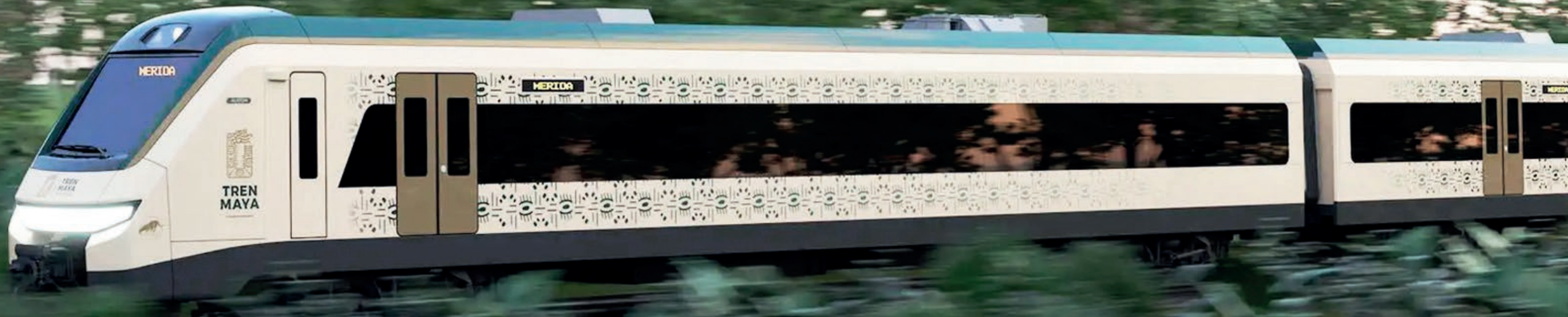
ONU – Habitat considera que, para 2030, la pobreza en el sureste mexicano se contraerá el 15% a lo largo de la ruta.

**6.1 Millones**

En caso de no construirse el Tren Maya, se estima que la cantidad de gente en situación de pobreza subirá de 6.1 millones a 7.2 millones en la región.

**X2**

Se estima que para 2030 el crecimiento económico de la zona se duplique por dos en toda la ruta





# Beneficios del TREN MAYA

(Source [www.datamexico.org](http://www.datamexico.org))



## RENTABILIDAD DEL PROYECTO

Se considera que el Tren Maya es socialmente rentable con base en los siguientes lineamientos:

- Las visitas a la región se incrementarán considerablemente, pues generará una **derrama económica de \$148,700 MDP**.
- Mejorará la interconectividad y las economías de aglomeración, reflejándose en **una productividad que asciende a \$33,000 MDP**.
- La velocidad del Tren **superará en velocidad a las vías actuales** hasta en un 72%.
- En el 2023, se tendrá **un ahorro de aproximadamente \$3,000 MDP** en costos de tiempo de viaje.



## TURISMO

Se distribuirá y fortalecerá el turismo nacional e internacional que llega a Cancún y a la Riviera Maya, con una **derrama económica adicional de \$16,000 MDP** en 2023.

Otros puntos que intervienen en el sector turístico son:

- Las estancias turísticas por noche pueden **aumentar el 8%**.
- Se desarrollarán **comunidades sustentables** con base en la alta demanda turística.
- Los tiempos de **traslado se reducirán un 46%** para turistas y trabajadores.



## SERVICIOS URBANOS

**El tramo carretero Cancún – Playa del Carmen – Tulum planea remodelarse en 36 meses.** Además, se proporcionará acceso a los complejos turísticos con entronques y pasos a desnivel.

También, habrá un **reordenamiento territorial y urbano** alrededor de las estaciones y paraderos, con el objetivo de mejorar las condiciones sociales. Se estima la **creación de más de 2,000 empleos directos** en construcción que promoverán la labor de empresas regionales y locales.





# Beneficios del Tren Maya para la inversion inmobiliaria

(Source [www.datamexico.org](http://www.datamexico.org))

## INVERSION INMOBILIARIA

La inversión inmobiliaria que se presentará alrededor de las 19 estaciones del Tren Maya será de entre \$120,000 y \$150,000 MDP. Los principales proyectos actualmente en desarrollo son centros comerciales o naves industriales.

El Tren Maya a su vez ha impulsado la inversión inmobiliaria con el desarrollo de fraccionamientos residenciales y parques comerciales e industriales siendo los mas importantes:

- Advance Yucatan
- Industrial Park Periferico
- Intersekia

En el aspecto inmobiliario, estos son los beneficios de inversión que representa la adquisición de lotes comerciales, industriales y residenciales que se encuentren cerca de la ruta del Tren Maya.

- Alta conectividad nacional e internacional. Los dueños de estas propiedades podrán desplazarse de manera rápida y eficiente en toda la península yucateca.
- Retorno de inversión. El crecimiento económico aumenta la plusvalía y se tiene asegurado un retorno de inversión a mediano y largo plazo. Con la construcción de este tren, se considera que la plusvalía aumentará entre el 6% y el 8%.
- Costos. Se puede encontrar gran variedad de opciones para invertir, con ofertas y financiamientos mucho más accesibles que cuando el tren esté en funcionamiento.
- Plusvalía. El valor de las propiedades se incrementa, pues las estaciones del Tren Maya suponen un detonante para el desarrollo habitacional, comercial e industrial. Además, regularmente, al crearse una nueva vía de transporte, se fortalecen múltiples áreas de desarrollo, lo que mejora el ciclo inmobiliario de estas zonas.
- Demanda. Se incrementa por la posibilidad de trabajar a distancia y las nuevas ofertas de empleo que estarán disponibles.
- Oferta turística y cultural. Los inversores también podrán disfrutar de lugares como Cancún, Playa del Carmen, Tulum y Mérida, que son destinos turísticos reconocidos a nivel mundial.





# Crecimiento exponencial

El impacto económico del turismo en Tulum

Tulum está, en pocas palabras, repleto de una combinación ganadora de relajación, historia, aventura, gastronomía y cultura festiva. Su ranking de “Pueblo Mágico” en México está bien ganado y lo ha colocado firmemente dentro de la mejor ubicación para los buscadores de placer en todo el mundo.

**INGRESO PROMEDIO ANUAL DE LA REGIÓN A TRAVÉS DEL TURISMO DE LOS ÚLTIMOS 5 AÑOS 1.081 MIL MILLONES DE DÓLARES AMERICANOS**

Promedio de visitas en Riviera Maya  
Por año:

**16.825.169 TURISTAS**

Según el turismo mundial Organización (OMC) México se posiciona entre los 10 mejores destinos a nivel mundial desde 2011

Promedio de visitas en Tulum por año:

**1,716,416 TOURISTS**

Ciertamente, el paraíso puede significar diferentes cosas para diferentes personas, pero la cubierta de Tulum está tan repleta de maravillas naturales y culturales que millones de personas al año continúan eligiéndola como su escapada preferida.

Cenotes de Tulum

Promedio de visitas anuales a Cenotes

**796,543 VISITANTES**

Algunos dirían que no hay nada más icónico que la playa de Tulum, pero a los cenotes les gustaría tener una palabra al respecto.

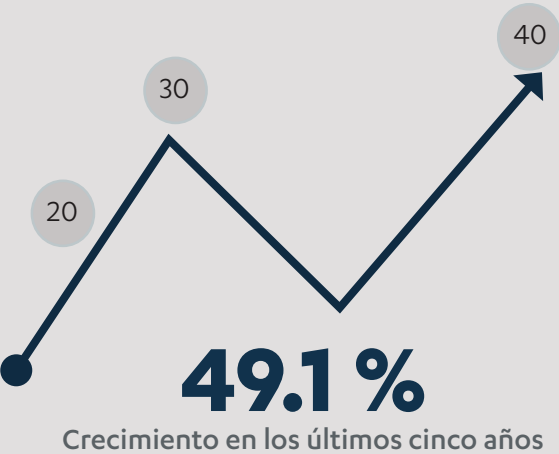
Zonas Arqueológicas

Estos impresionantes restos de la época maya son pura historia y naturaleza entrelazadas. No hay nada como ellos en la Tierra, y la atención internacional que reciben anualmente lo demuestra.

**5,468, 291** A las ruinas de Tulum  
**970,814** A la antigua Ciudad de COBA

## MAYOR TASA DE CRECIMIENTO EN LA REGIÓN DEL CARIBE

No es necesario mirar más allá de los números brutos para comprender el gran crecimiento que Tulum ha experimentado en los últimos años, impulsado directamente por la inversión en el área y el deseo de los visitantes internacionales de llamarlo su hogar. Al momento de escribir este artículo, Tulum tiene una población de 72,896 en comparación con el número de 35,791 en 2015, lo que lo convierte sin duda en uno de los municipios de más rápido crecimiento en todo el país.



## MERCADO DE VIVIENDA VACACIONAL EN TULUM

La Zona Hotelera de Tulum es reconocida con razón por su destreza arqueológica en la combinación de la naturaleza con alojamientos de verdadero lujo, pero su crecimiento está limitado por la realidad de los límites naturales y las áreas protegidas que la rodean.

El verdadero futuro del mercado en el área es y continúa siendo el alquiler vacacional en propiedades privadas, y esto solo se ve favorecido por el continuo aumento en el interés por todos los aspectos anteriores de Tulum. La comparación precio/valor de tantas impresionantes propiedades de alquiler inmersas en la jungla hace que toda el área sea un imán para los dólares de inversión.

**200 USD**

Coste medio por persona  
por noche en la Zona Hotelera

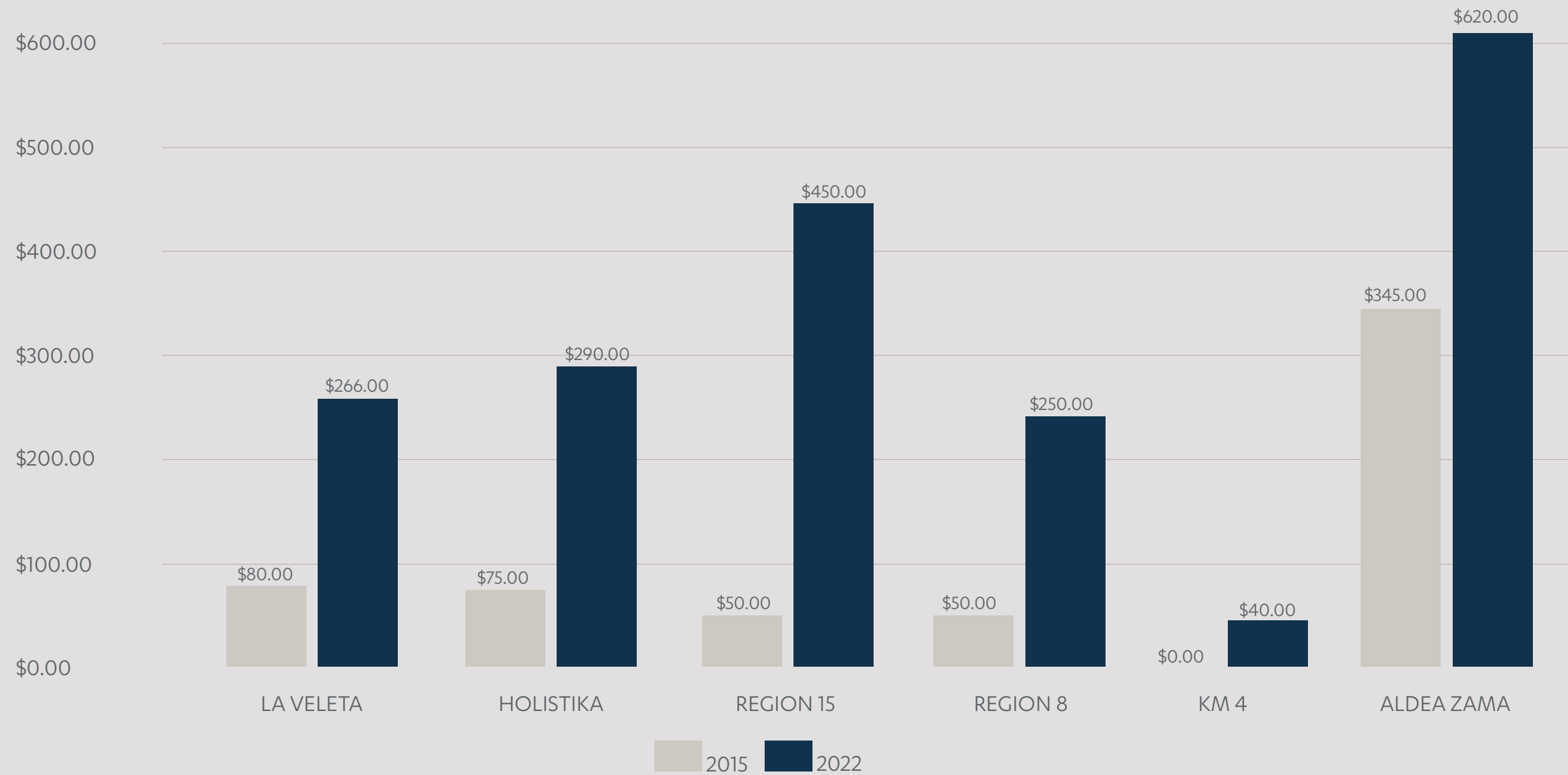
**90 USD**

Costo promedio por persona por habitación en un  
propiedad de alquiler vacacional



# Evolución de los precios del suelo

(Precio indicativo - por m2 en USD)







TURISMO EN MEXICO



# México

## Una potencia mundial para el turismo

Apenas se necesita mencionar las coloridas atracciones, la historia, los sabores, las tradiciones y las culturas antiguas de México para sentirse atraído por sus costas. Es uno de los 10 principales destinos turísticos mundiales por algunas razones muy conocidas.

La hospitalidad mexicana es reconocida mundialmente, lo que lo convierte en el país anfitrión elegido por decenas de millones de personas que buscan una calidez inolvidable y experiencias inigualables.

Esta calidez se extiende a través de su gente, su gastronomía, sus impactantes atractivos tropicales y su arquitectura, ya sea prehispánica, virreinal o colonial. Cada vista está llena de historia, lo que hace que México sea simplemente inconfundible.

- Según el Censo Económico 2019, el Valor Agregado Censal Bruto (VACB) de actividades turísticas fue de 9.9 % respecto al total del país. De este, 2.9 % corresponde a actividades características y 7.0 % a actividades conexas.
- Las entidades federativas con mayor proporción del VACB de las actividades turísticas fueron: Quintana Roo, Baja California Sur, Guerrero, Nayarit, Chiapas y Oaxaca
- En julio de 2022, la variación de precios del conjunto de genéricos relacionados con el turismo fue de 9.63%
- En 2021, ingresaron a México 55.3 millones de turistas, 8.2 % más que en 2020
- En 2020, el turismo aportó 6.7 de cada 100 pesos producidos por la economía nacional
- Para el primer trimestre de 2020, el Producto Interno Bruto Turístico presentó un crecimiento de 21.8 % en cifras originales.





# Datos de Turismo

El impacto económico del turismo en la economía de México

- Lugar #7 a nivel mundial, con aproximadamente 45 millones de visitantes anuales (2019).
- el 15,25% de los ingresos por turismo en el continente americano, siendo el segundo país con mayores ingresos por detrás de Estados Unidos (2019).
- 14.2% de los empleos directos e indirectos de la economía mexicana.
- 8,2% del PIB nacional. El 45% de esta actividad proviene de las zonas costeras (2019).
- Los atractivos turísticos de México son las antiguas ruinas de la cultura mesoamericana, las ciudades coloniales y los balnearios.
- La gran mayoría de los turistas extranjeros que visitan México provienen de Estados Unidos y Canadá, seguidos de los visitantes de Europa y América Latina.
- En la península de Yucatán, uno de los destinos de playa más populares es la ciudad turística de Cancún. El aeropuerto internacional de Cancún recibe alrededor de 15 millones de turistas al año, siendo el segundo más transitado de México. Al sur se encuentra la Riviera Maya, conformada por Playa del Carmen y el histórico puerto de Tulum. Además de sus playas, la ciudad de Tulum destaca por su acantilado de ruinas mayas.
- Se estima que el turismo en Tulum aumenta a un ritmo anual del 15% la entrada de turistas. Actualmente recibe 3 millones y se ha consolidado como uno de los destinos libres de COVID del mundo durante la pandemia.





# México

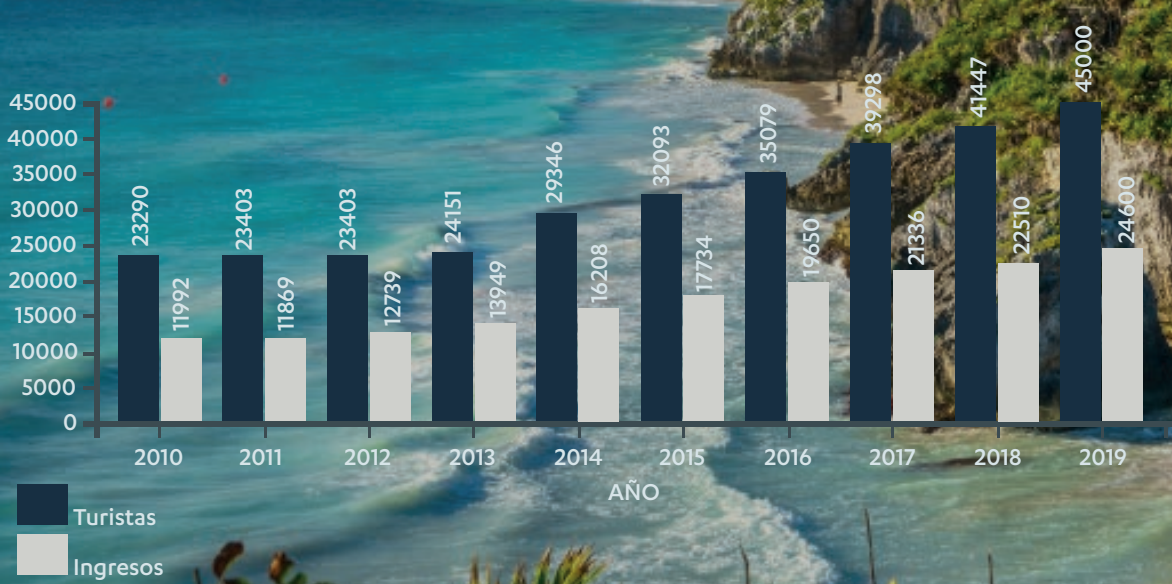
## Una potencia mundial para el turismo

México ha sabido aprovechar el dinamismo del turismo innternacional y ha recobrado un papel de liderazgo en el mercado mundial.

En 2021 el país registró la cifra histórica de 55.3 millones de turistas internacionales, lo que representa un crecimiento de 135% con respecto a los 23.4 millones de turistas recibidos en 2012. Este gran momento nos llevó a situarnos por primera vez en la historia como el sexto lugar dentro de los países más visitados en el mundo y consolidar nuestro papel como el principal destino en Latinoamérica.

En la clasificación del Índice de Competitividad en Viajes y Turismo (TTCI por sus siglas en inglés) de 2021, que mide factores que hacen atractivo realizar inversiones o desarrollar negocios en el sector de viajes y turismo de un país específico, México alcanzó el lugar 19 a nivel mundial, siendo el primero clasificado entre países de América Latina y el tercero en el continente americano.

Mexico año con año logra incrementar el numero de turistas que entran al pais asi como la derrama economica que deja en el pais.





# Datos de Turismo

El impacto económico del turismo en la economía de México

Las costas de México albergan muchos tramos de playas que son frecuentados por los bañistas y otros visitantes. En la península de Yucatán, uno de los destinos en la playa más popular es la ciudad turística de Cancún, especialmente entre los estudiantes universitarios durante las vacaciones de primavera. Cerca de la costa de la isla es la playa de Isla Mujeres y al este está la Isla Holbox. Al sur de Cancún es la franja costera llamada Riviera Maya, que incluye la playa de la ciudad de Playa del Carmen y los parques ecológicos de Xcaret y Xel-Há. Un día de viaje al sur de Cancún es el puerto histórico de Tulum. Además de sus playas, la ciudad de Tulum es notable por su acantilado y ruinas mayas.

En la costa del Pacífico el destino turístico notable es el de Acapulco. Una vez el destino de los ricos y famosos. Las playas se han convertido en hacinamiento y las costas son ahora el hogar de muchos hoteles de la historia y los proveedores. Acapulco es el hogar de los clavadistas de renombre: los buzos entrenados que saltan de un lado de un acantilado vertical en la navegación de abajo.

A lo largo de la costa, al sur de Acapulco son las playas de surf de Puerto Escondido, el buceo, la playa del puerto de Puerto Ángel y de las playas naturistas de Zipolite. Al norte de Acapulco es la ciudad turística de Ixtapa y el vecino pueblo de pescadores de Zihuatanejo. Más al norte, son las playas de surf salvaje y agreste de la costa de Michoacán.

A lo largo de la costa del Pacífico central y norte, los más populares son las playas de la ciudad de Mazatlán y la ciudad turística de Puerto Vallarta. Menos frecuentado es la cala resguardada de la Bahía de Navidad, las playas de BITAS Kino, y las arenas negro de Cuyutlán. De San Carlos, sede de la Playa Los Algodones (Cotton Beach), es un empate de invierno, especialmente para los jubilados.

En el extremo sur de la península de Baja California es la ciudad turística de Cabo San Lucas, una ciudad conocida por sus playas y la pesca marlin. Más al norte a lo largo del Mar de Cortés es la Bahía de La Concepción, otra playa de la ciudad conocida por su pesca deportiva. Más cerca de la frontera con Estados Unidos es el sorteo de fin de semana de San Felipe, Baja California.



# Peso de las actividades Turisticas en la economia

(Source [www.datamexico.org](http://www.datamexico.org))

## IMPORTANCIA DEL TURISMO EN LA ECONOMIA DEL PAIS

En Mexico, del total de unidades economicas, 1.4% se dedico a actividades caracteristicas del turismo. En este tipo de establecimientos laboro 3.4% del personal ocupado y se genero 2.9% del valor agregado bruto censal.

Las actividades conexas del turismo concentraron 15.0 % de las unidades económicas,12.5 % del personal ocupado y 7.0 % del valor agregado bruto censal. Para esta medición se debe descontar la proporción de la producción que no se consume por las y los visitantes de las actividades conexas.

\* Fuente INEGI (Cuestionario ampliado).

## PESO DE LAS ACTIVIDADES TURÍSTICAS EN LA ECONOMÍA

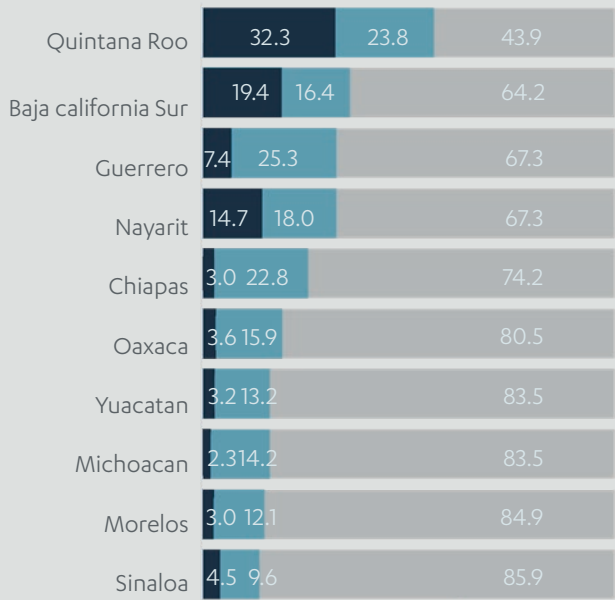
Las entidades federativas que concentraron una mayor proporción de valor agregado que generaron las unidades económicas dedicadas a actividades características de turismo fueron: Quintana Roo, con 32.3 %; Baja California Sur, con 19.4 % y Nayarit, con 14.7 por ciento.

Guerrero y Quintana Roo generaron la mayor proporción de valor agregado de las actividades conexas del turismo con 25.3% y 23.8%, respectivamente.

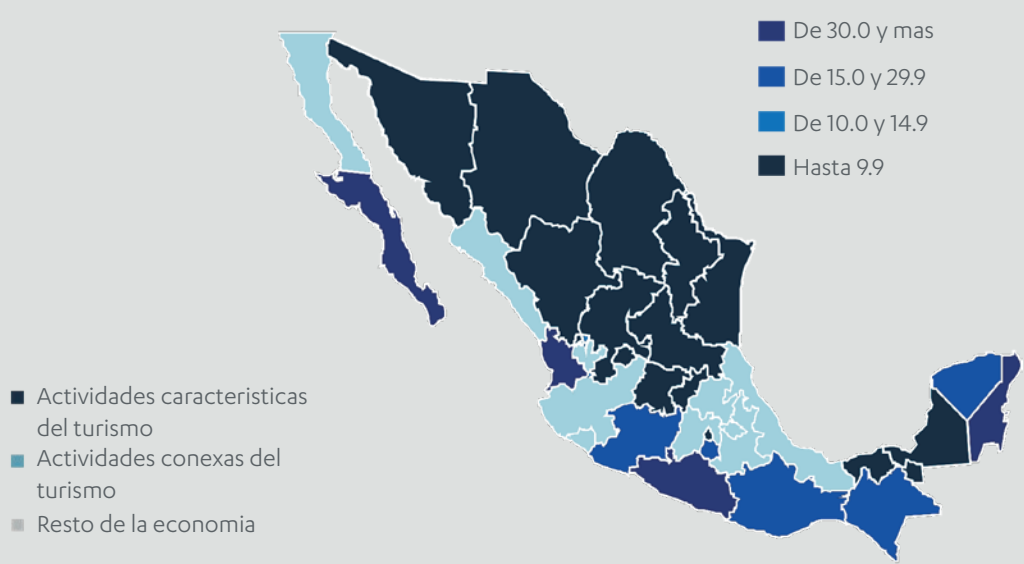
\* Fuente INEGI (Cuestionario ampliado).



Valor agregado de las unidades economicas dedicadas a actividades turisticas



Entidades federativas con mayor valor agregado, segun tipo de actividad





# Peso de las actividades Turísticas en la economía

(Source [www.datamexico.org](http://www.datamexico.org))

## COMPORTAMIENTO DE PRECIOS EN EL TURISMO 2013 - 2022

Debido a la pandemia causada por la COVID-19, que provocó cierres en las actividades turísticas, las variaciones anuales del Índice de Precios al Consumidor (IPC) de turismo estuvieron por debajo de la inflación a partir de abril de 2020.

La gráfica también muestra que, a partir de enero de 2021, el turismo se reactivó, lo que se tradujo en un incremento de sus precios.

A partir de noviembre de 2021, el IPC de turismo registró mayores variaciones al alza que la propia inflación general.

\* Fuente INEGI (Cuestionario ampliado).

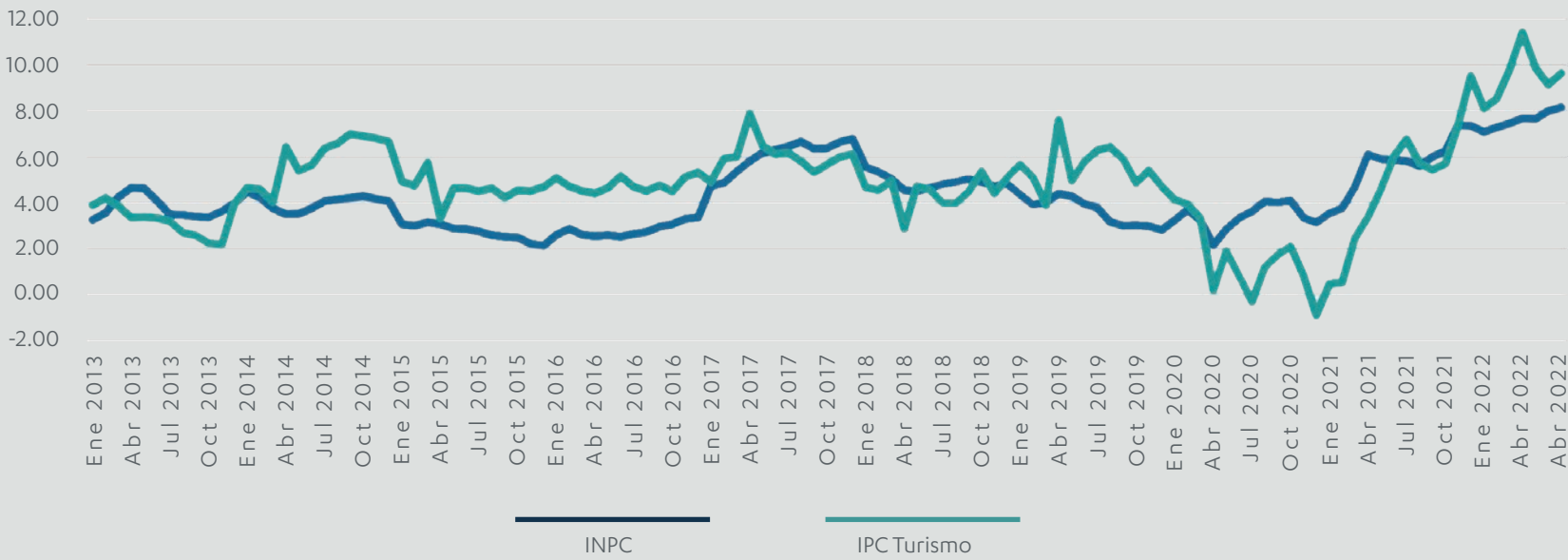
## LA ACTIVIDAD TURISTICA CON MAYOR OPORTUNIDAD

En el primer trimestre de 2022, en cifras originales, el PIB Turístico creció 21.8 % con respecto al mismo trimestre del año anterior. El consumo turístico interior registró un aumento de 25.2 % en comparación con el mismo trimestre de 2021.

\* Cifras preliminares a partir del primer trimestre de 2022

Fuente: INEGI. Sistema de Cuentas Nacionales de México. Indicadores Trimestrales de la Actividad Turística. ITAT. Año base 2013. Primer trimestre 2022

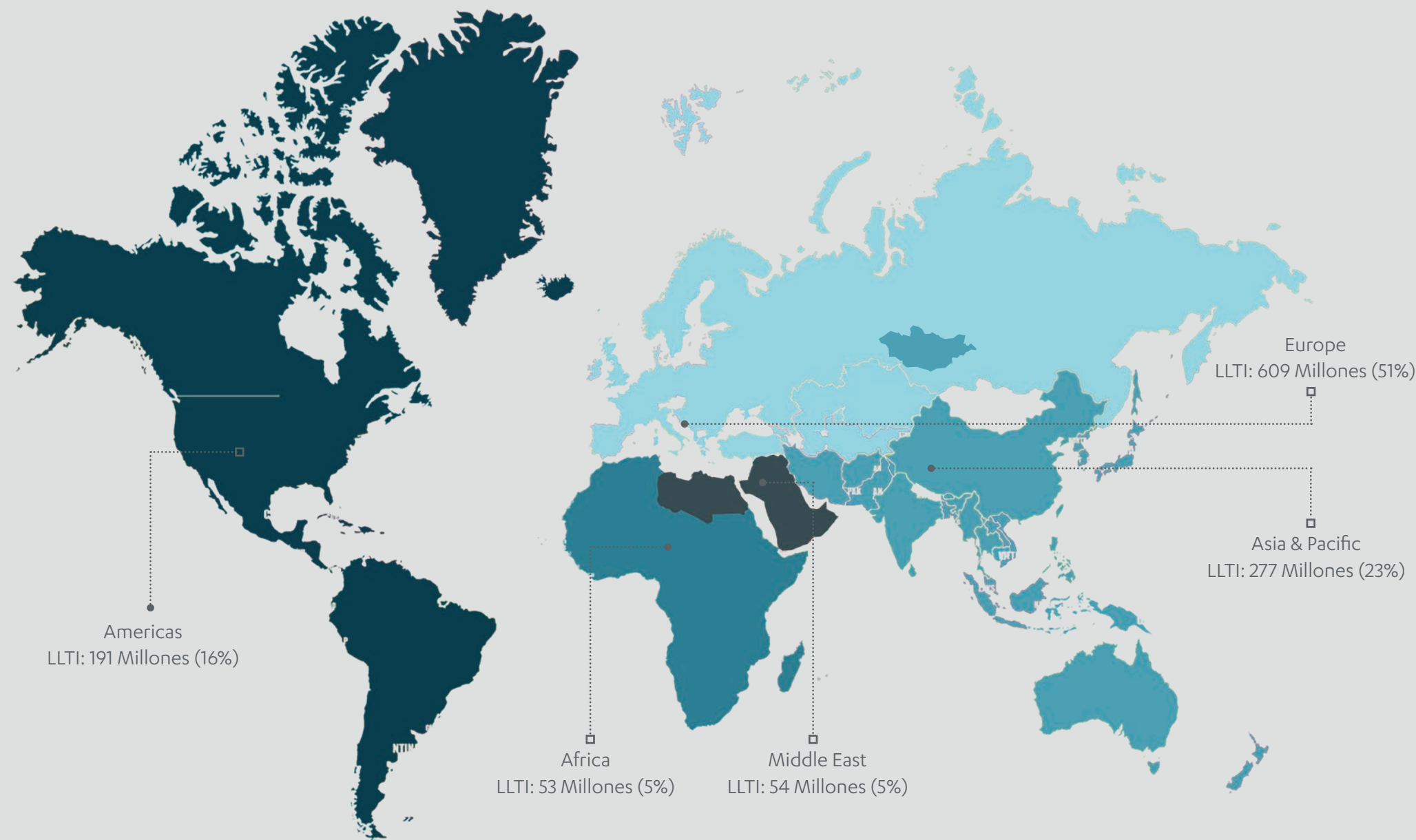
Variación porcentual interanual del INP y del índice de precios al consumidor (PC) de turismo





# Turismo mundial

El impacto económico del turismo en el mundo



**1,184 Millions**  
SU PUNTO MÁS ALTO

Internacional  
el turismo **CRECIÓ UN 5%**  
en 2019 a 1.200 millones  
**(50M + turistas)**

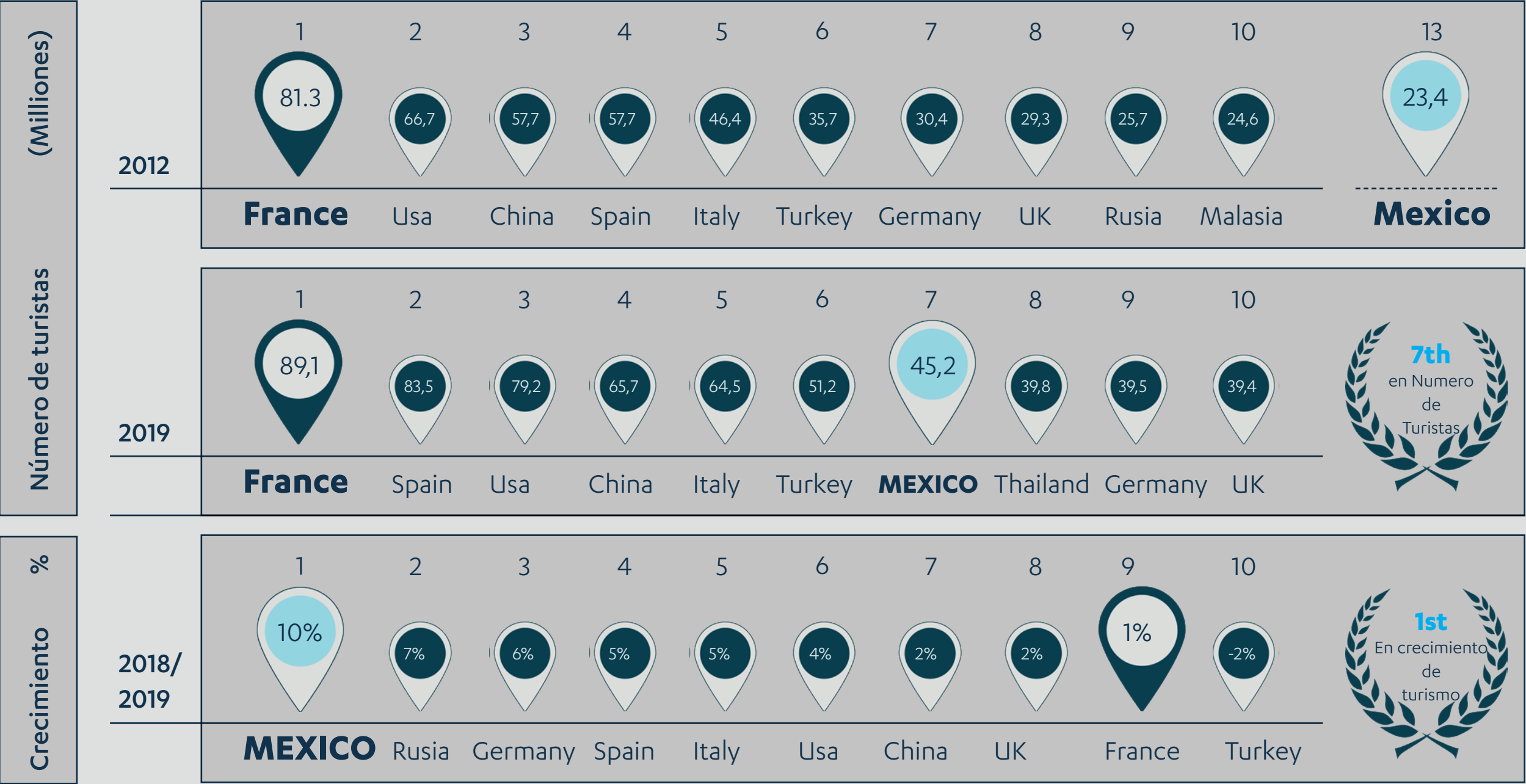
2019 fue el **NOVENO**  
año consecutivo de  
crecimiento

Source: UNWTO



# Turismo en Mexico

El impacto económico del turismo en México





# Turismo en México

Origen por nacionalidades

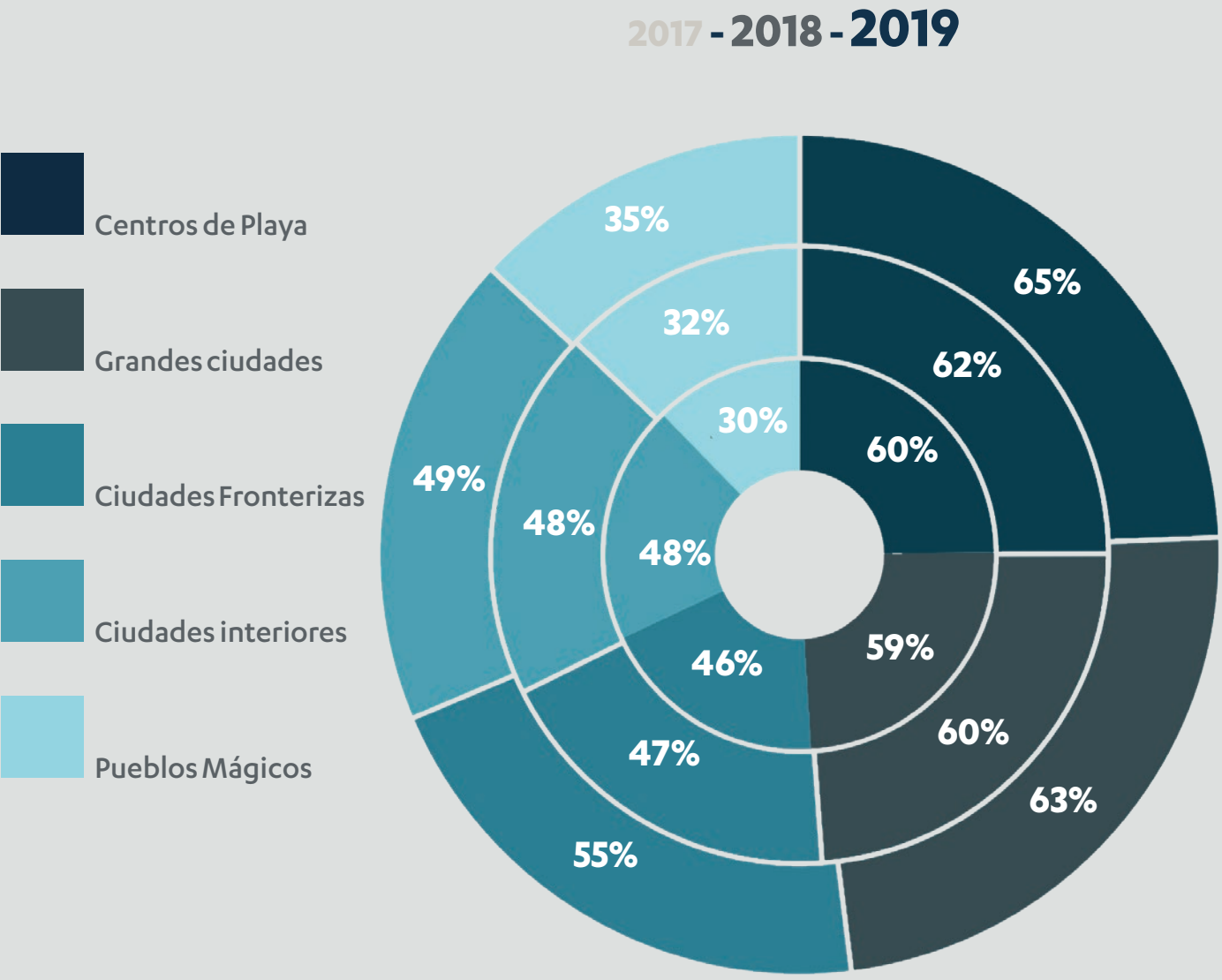


Source: datatour Mexico

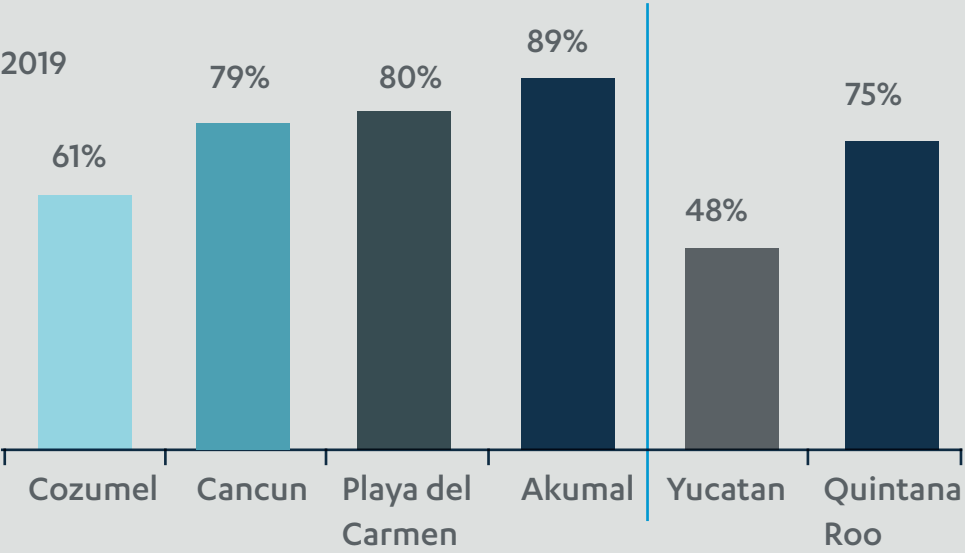


# Turismo en México

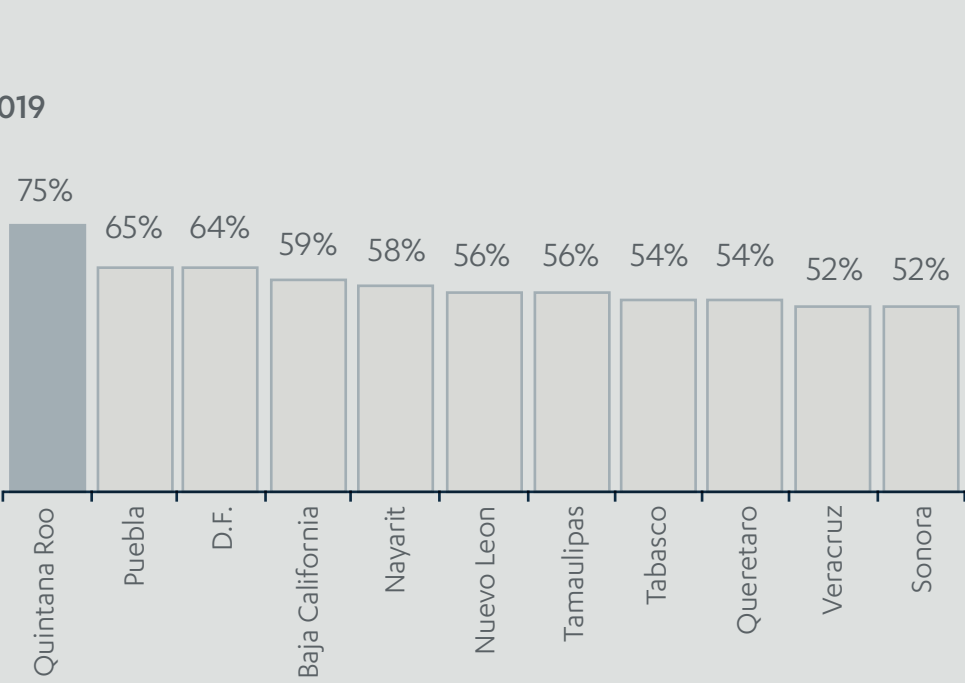
Ocupación hotelera en México



Ocupación promedio de hoteles 5 estrellas en zonas cercanas a Tulum



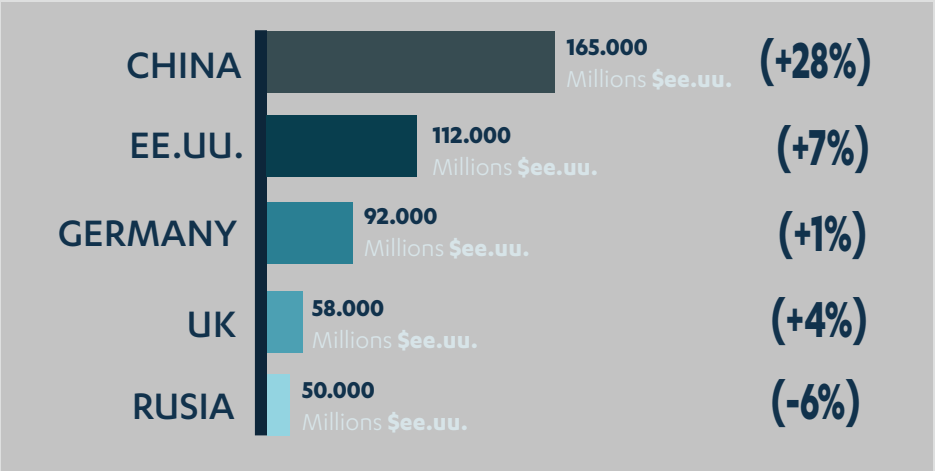
Ocupación promedio de Hoteles en México Estados (2019)





# Turismo mundial

El impacto económico del turismo en el mundo



Source: UNWTO



,





LA OPORTUNIDAD





Este majestuoso proyecto ecoturístico y barrio se encuentra en una zona céntrica. Esta fantástica ubicación permite a los residentes disfrutar de hermosos paseos en bicicleta hacia la Zona Arqueológica, la zona hotelera, la playa, el centro de Tulum y los cenotes.

El extraordinario complejo en Tulum abre las ventas de una nueva etapa: Losantos, ubicado en la parte sureste de ALDEA ZAMÁ, justo frente a la zona comercial.

Losantos cuenta con parques naturales, calles y avenidas pavimentadas, alumbrado público, andadores y áreas para estacionamiento muy cerca de la zona comercial de ALDEA ZAMÁ y dentro del área de influencia de Aldea Selva con el Parque del Arte

Todos los servicios urbanos están instalados vía subterránea.

**67,255.23**  
Desarrollo SQM

**477**  
Viviendas  
permitidas

**29**  
Lotes multifamiliares

**15**  
lotes unifamiliares







Aldea Zama

6 KM DE LAS RUINAS MAYAS

Touristic  
Area

3 KM DE LA PLAYA

Caribbean  
Sea

LOCATION - LOCATION - LOCATION

Site  
Location



# Amenidades

Residential complex in Losantos





# Amenidades

Residential complex in Losantos





# Amenidades

Residential complex in Losantos





# Amenidades

Residential complex in Losantos





# Location

Residential complex in Losantos

LOTE 6



- APARTADO
- VENDIDO
- DISPONIBLE

- 1 ACCESO PRINCIPAL
- 2 ZONA COMERCIAL
- 3 ENTRADA DE SERVICIO
- 4 CASA CLUB
- 5 PET PARK
- 6 ANFITEATRO
- 7 ALBERCA
- 8 CANCHAS DE PADEL
- 9 SUITES/VILLAS
- 10 BODEGAS





Site Location

# Terreno Residencial

Restricciones de parcela

El lote cuenta con un área total de 858.1 m<sup>2</sup>.

Restricciones:

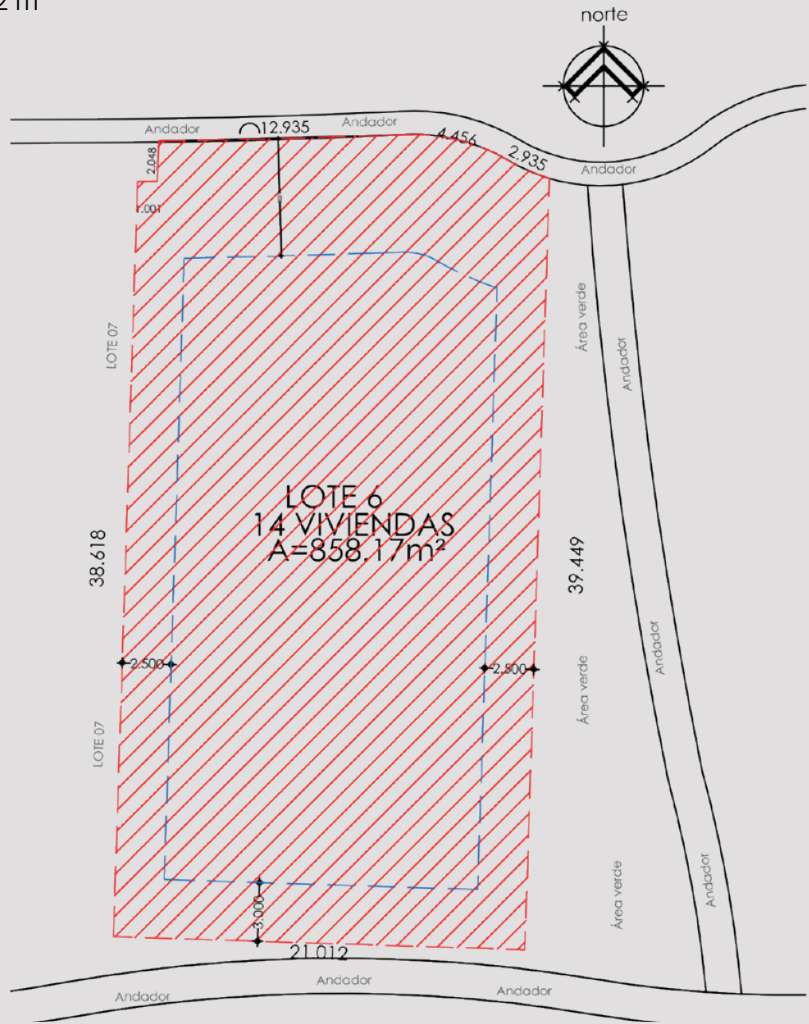
Lados: 2.5m / Frente:6m / Fondo: 3m

COS: .50% = 429 m<sup>2</sup>

CUS: 150% = 1287 m<sup>2</sup>

Niveles: 3 niveles máx.

Altura: Hasta 12 m



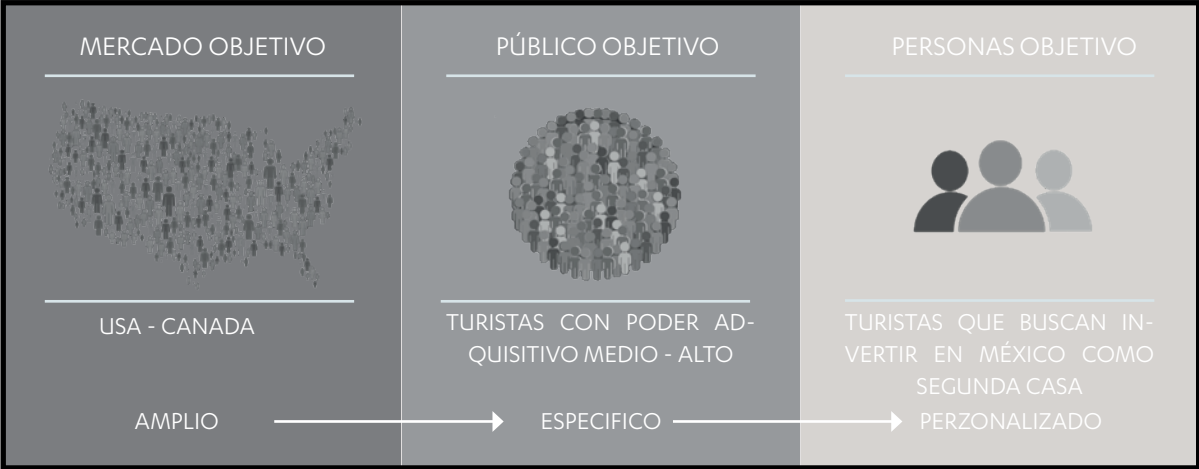




# Público objetivo

## Datos demográficos clave

- El turismo que recibe la Riviera Maya proviene principalmente de Estados Unidos y Canadá, seguido de turistas de Europa y América Latina.
- El horizonte temporal del turista medio es de 7 a 15 días, aunque también existe una población importante (principalmente estadounidenses) que reside durante varios meses en la Riviera Maya, siendo este el lugar de su segunda residencia.
- Nuestro producto está enfocado a un turista con poder adquisitivo medio-alto, situando nuestro precio de venta por metro cuadrado entre 2.500 y 3.000 USD.
- En el último año se ha observado un incipiente turismo mexicano con alto poder adquisitivo debido al boom turístico en Tulum y la desinversión mexicana en Estados Unidos.
- Debido al buen tiempo que se disfruta en la Riviera Maya, el turismo es recurrente durante todo el año, alcanzando fácilmente una ocupación media anual del 75%.
- El fuerte pico de turismo va de noviembre a mayo, coincidiendo con las vacaciones de Navidad y el famoso spring break americano. Sin embargo, debido al buen clima de la Riviera Maya, hay buenos niveles de turismo durante todo el año.





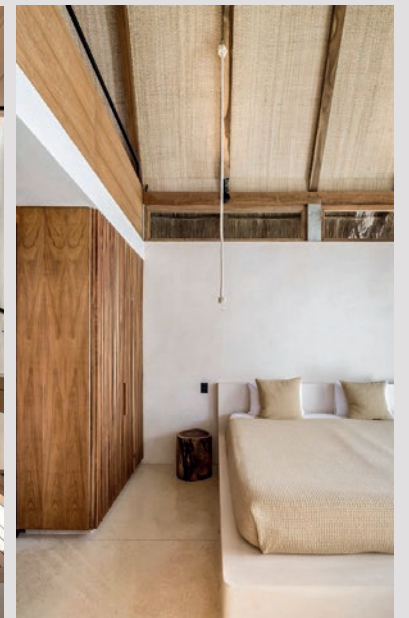


## EL PROYECTO



# Mood board

Inspiración









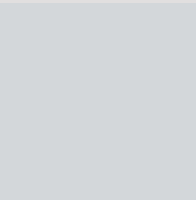
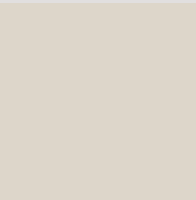
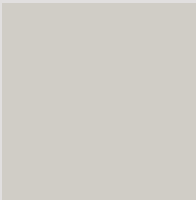
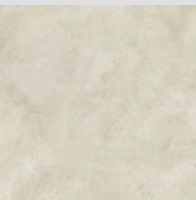
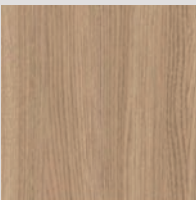
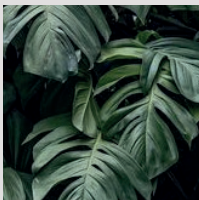
# Materiales y Acabados

Patrimonio Sagrado

## Respeto por lo local

Los materiales seleccionados en la arquitectura de la urbanización, se han basado en la inspiración e imitación de los mismos con los que a través de los tiempos se ha construido la zona.

Esto con la intención de potenciar la estética autóctona e integrar lo mejor posible las edificaciones en el entorno. A su vez, fomentar el uso de recursos, productos y mano de obra local.

|                                                                                    |                                                                                     |                                                                                      |                                                                                      |                                                                                      |                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|   |   |   |   |   |   |
|  |  |  |  |  |  |
| CONCRETO APPARENTE                                                                 | CHUKÚM                                                                              | PIEDRA VISTA MAYA                                                                    | TECHOS PALAPAS                                                                       | MADERA LOCAL                                                                         | VEGETACION AUTOCTONA                                                                 |





# Amenidades

- ZONA COMERCIAL
- CASA CLUB
- PET PARK
- ANFITEATRO
- ALBERCA
- CANCHAS DE PADEL
- BODEGAS
- PARQUES
- TERRAZAS CON JACUZZI
- SEGURIDAD 24/7
- AREA DE YOGA
- GYM



# Proyecto Mactzil Losantos

DESARROLLO ECOLOGICO. MACTZIL LOSANTOS, TULUM, MÉXICO





# Proyecto Mactzil Losantos





# Proyecto Mactzil Losantos





# Proyecto Mactzil Losantos





# Proyecto Mactzil Losantos









# Proyecto Mactzil Losantos









# Proyecto Mactzil Losantos





APARTAMENTOS



Xul

2 HABITACIONES  
2 BAÑOS  
JACUZZI  
TERRAZA  
COCINA  
COMEDOR  
SALÓN  
JARDIN

60 m2 Interior  
24 m2 Terraza  
30 m2 Jardin Privado



Zec

2 HABITACIONES  
2 BAÑOS  
JACUZZI  
TERRAZA  
COCINA  
COMEDOR  
SALÓN  
JARDIN

60 m2 Interior  
24 m2 Terraza  
58.47 Jardin Privado



Kayab

2 HABITACIONES  
2 BAÑOS  
JACUZZI  
TERRAZA  
COCINA  
COMEDOR  
SALÓN

65.60 m2 Interior  
32 m2 Terraza



Mol

2 HABITACIONES  
2 BAÑOS  
JACUZZI  
TERRAZA  
COCINA  
COMEDOR  
SALÓN

65.04 m2 Interior  
32 m2 Terraza



Chen

2 HABITACIONES  
2 BAÑOS  
JACUZZI  
COCINA  
COMEDOR  
SALÓN

72.42 m2 Interior



Mac

2 HABITACIONES  
2 BAÑOS  
JACUZZI  
TERRAZA  
COCINA  
COMEDOR  
SALÓN

67.87 m2 Interior  
32 m2 Terraza



Pop

3 HABITACIONES  
2 BAÑOS  
JACUZZI  
TERRAZA  
COCINA  
COMEDOR  
SALÓN  
ROOFTOP

87.94 m2 Interior  
42.12 Rooftop



Zotz

3 HABITACIONES  
2 BAÑOS  
JACUZZI  
TERRAZA  
COCINA  
COMEDOR  
SALÓN  
ROOFTOP

88.91 m2 Interior  
42.27 Rooftop



Ceh

3 HABITACIONES  
2 BAÑOS  
JACUZZI  
TERRAZA  
COCINA  
COMEDOR  
SALÓN  
ROOFTOP

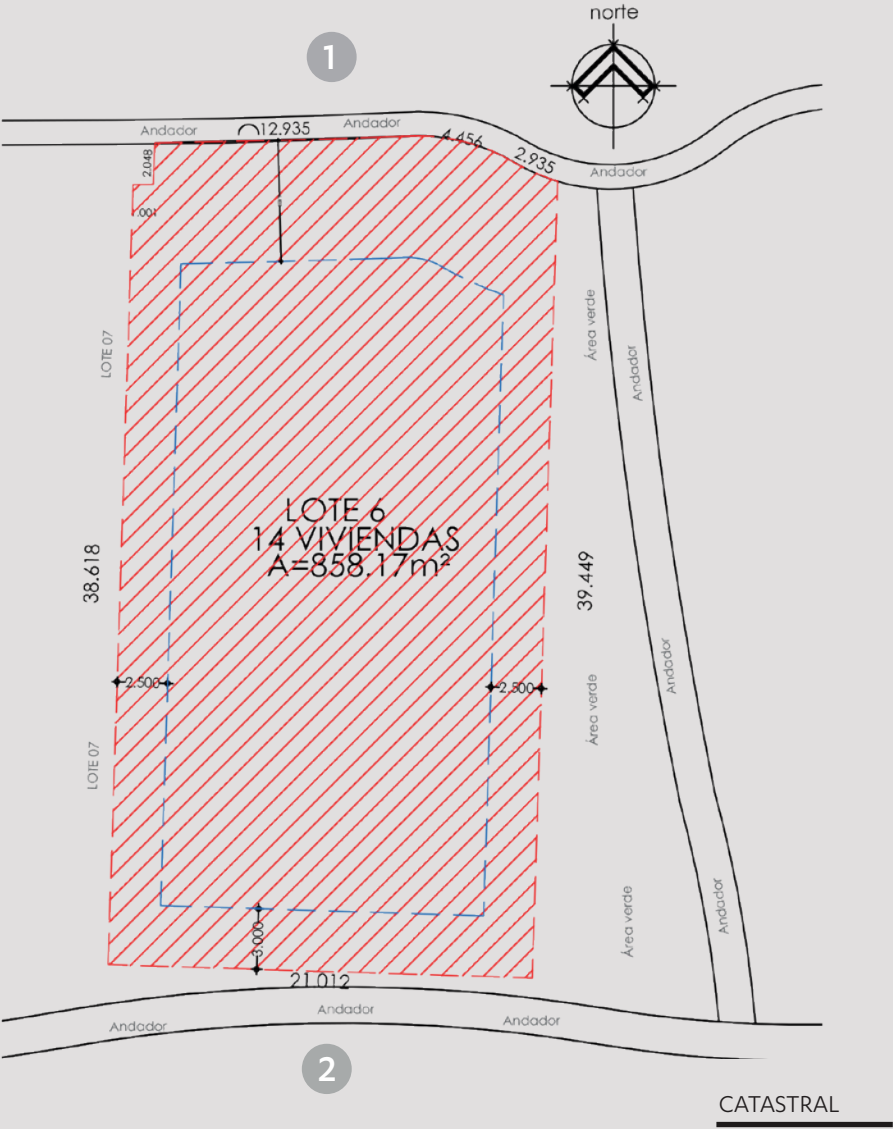
112.62 m2  
28.21 Rooftop



# Planos Arquitectonicos

PLOT 6

- 1 ENTRADA PRINCIPAL
- 2 ENTRADA AREA COMUN





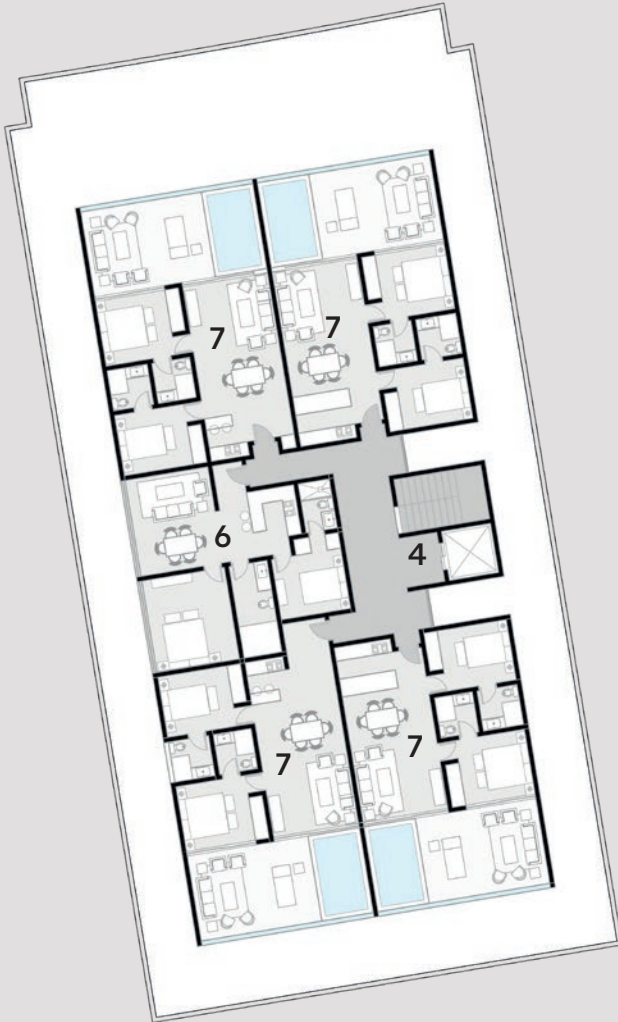
# Planos Arquitectonicos

## PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

- 1 ENTRADA
- 2 LOOBY
- 3 GYM
- 4 CIRCULACIÓN VERTICAL
- 5 DEPARTAMENTO TIPO 1
- 6 DEPARTAMENTO TIPO 2
- 7 DEPARTAMENTO TIPO 3



PLANTA BAJA



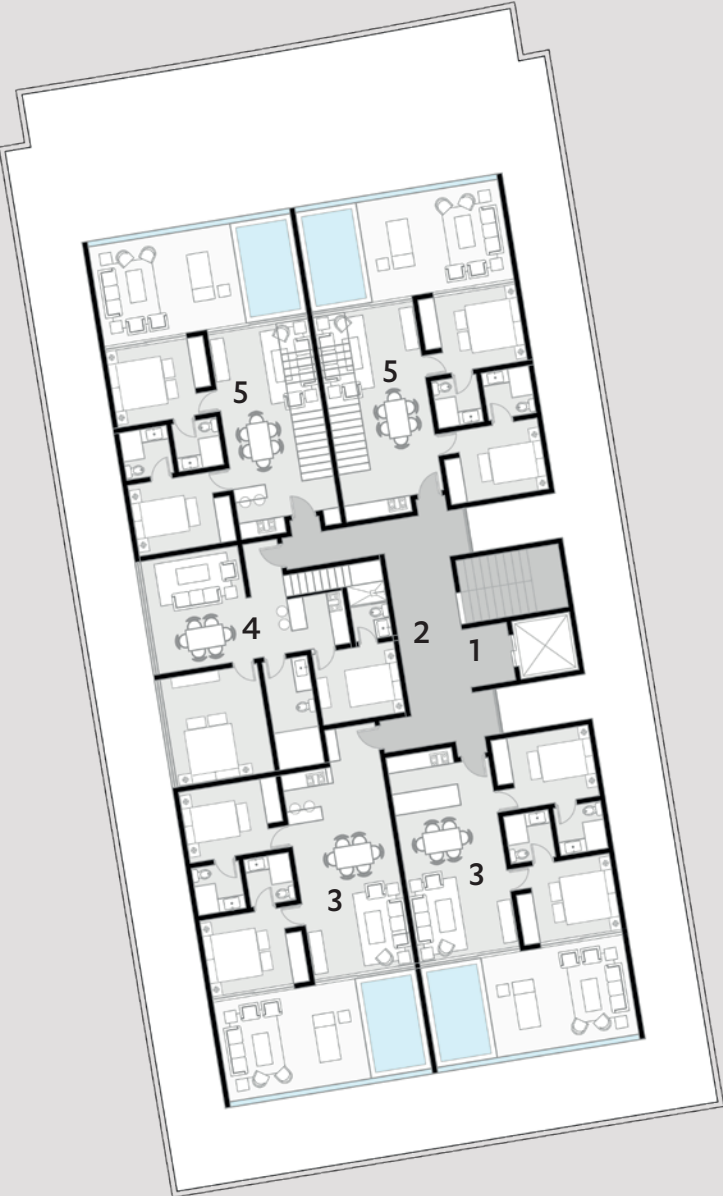
PRIMER NIVEL



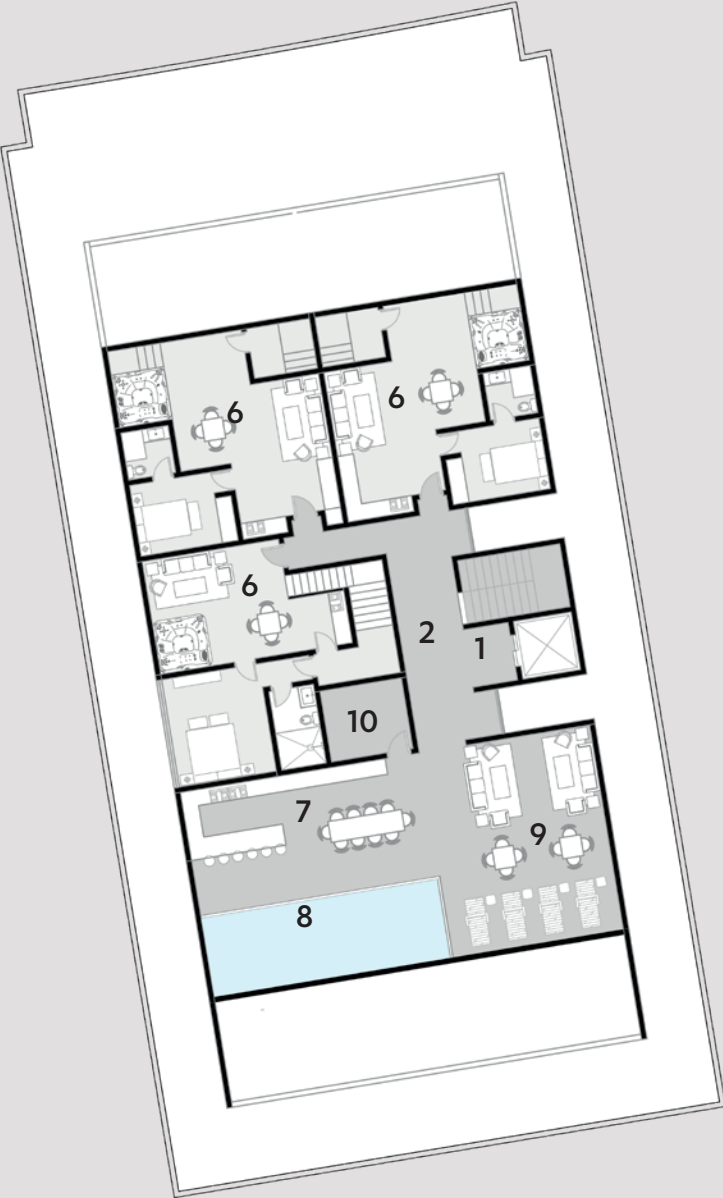
# Planos Arquitectonicos

## PROGRAMA ARQUITECTONICO

- 1 CIRCULACION VERTICAL
- 2 PASILLOS
- 3 DEPARTAMENTO TIPO 3
- 4 DEPARTAMENTO TIPO 4
- 5 DEPARTAMENTO TIPO 5
- 6 ROOFTOP PRIVADO
- 7 PALAPA BAR
- 8 PISCINA INFINITA
- 9 LOUNGE ROOFTOP
- 10 ALMACEN



SEGUNDO NIVEL



ROOF TOP





## MAYACAP TRACK RECORD



# PARK LANE

Track Record

Proyectos: [www.habanerostulum.mx](http://www.habanerostulum.mx)

Park Lane fue el primer proyecto lanzado por Mayacap en 2016. Consta de 10 viviendas distribuidas en dos edificios, logrando vender el 70% del desarrollo en preventa en tan solo 4 meses. Ventas de 1,7 M.





# VILLAS HABANEROS

Residential villas in “La privada” and “El mirador”

Proyectos: [www.habanerostulum.mx](http://www.habanerostulum.mx)

Villas Habaneros. Proyecto de 4 villas de lujo ubicadas en la lujosa urbanización de ‘La Privada’ y ‘El Mirador’. Hay dos vendidos por 800.000 dólares cada uno y otros dos a punto de salir al mercado.



DESARROLLO ECOLOGICO. MACTZIL LOSANTOS, TULUM, MÉXICO



# HABANEROS

Residential Condo

Proyectos: [www.habanerostulum.mx](http://www.habanerostulum.mx)

Habaneros es nuestro segundo condo-hotel ubicado en v. Consta de 14 apartamentos de lujo. Ya se terminó de vender 12 de las 14 unidades en preventa. Ventas esperadas de 2.9 MM.



DESARROLLO ECOLOGICO. MACTZIL LOSANTOS, TULUM, MÉXICO



# HABANEROS KA

Residential complex in Aldea Zama

Proyectos: [www.habanerostulum.mx](http://www.habanerostulum.mx)

Habaneros KA es un condo-hotel que estará ubicado en Aldea Zama. Consta de 21 apartamentos de lujo. Este proyecto fue vendido en su totalidad a un inversionista para su construcción. Ventas esperadas de 3.4 MM.







## LBAM STUDIO TRACK RECORD



# MAYA NAAH

Residential complex between Tulum and Coba

Projects: [www.lbamstudio.com](http://www.lbamstudio.com)

Proyecto residencial en las afueras de Tulum México.

Un proyecto de dos fases de 260 unidades residenciales de lujo cada una en este desarrollo la idea es que cada una de las casas se desarrolle en no más del 30% del área total del terreno. Cada parcela será de alrededor de 2000 m2 y tendrá un código residencial para el tipo de proyecto, materiales, altura, vegetación, % de vidrio y piedra, etc.



DESARROLLO ECOLOGICO. MACTZIL LOSANTOS, TULUM, MÉXICO



# LOMBOK TOROK BAY

Residential complex between in Lombok Indonesia

Proyects: [www.lbamstudio.com](http://www.lbamstudio.com)

Este desarrollo de 11 villas está ubicado en la cima de una colina en Torok Bay en Lombok, Indonesia.

La ubicación de estas villas le da a este proyecto magníficas vistas privilegiadas sobre la bahía.

El desarrollo se divide en 3 tipos diferentes de villas, que van desde 120 - 180 metros cuadrados.

Cada villa tiene su propia piscina, 2 baños y 2 mastersuites, así como una cocina abierta, área de sofás y comedor para que todos disfruten de las vistas que les brinda la ubicación.



DESARROLLO ECOLOGICO. **MACTZIL LOSANTOS, TULUM, MÉXICO**



# KENYA AYUB HOUSE

Luxury villa in Nairobi, Kenya

Proyectos: [www.lbamstudio.com](http://www.lbamstudio.com)

La casa Ayub está ubicada entre la capital de Kenia, Nairobi, y la reserva natural, Serengeti. El proyecto se desarrolla en un terreno de 1 hectárea y cuenta con 1680 metros cuadrados.

La casa cuenta con dos niveles, en los cuales se ubican 7 cuartos, 1 gimnasio, 2 salas, cocina equipada, desayunador, bar, área de meditación, 1 home theater, 1 sala de trofeos, 10 baños, alberca, jacuzzi y dos gradas.

El concepto del proyecto se desarrolla a partir de 4 volúmenes que se entrelazan creando un área de esparcimiento y conexión entre los diferentes ambientes de la casa.



DESARROLLO ECOLOGICO. MACTZIL LOSANTOS, TULUM, MÉXICO



MAYACAP + lbm  
studio

