



PRESENTACIÓN / INVERSIONISTAS

ABRIL 2023

Futuro Perfecto.

El Distrito Inteligente de Mérida



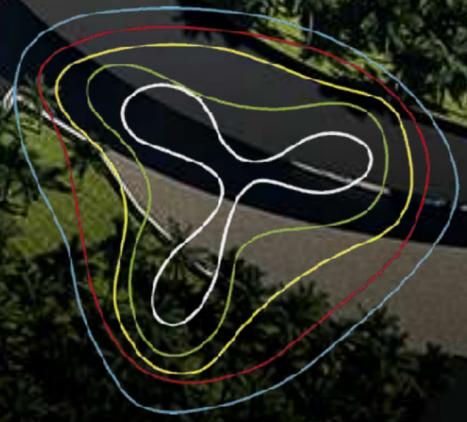
El desarrollo futuro comenzará a ser liderado por reservas de tierra relevantes con mayor planeación, visión.

Las ciudades medias, a partir de 1 millón de habitantes, comienzan un patrón de crecimiento exponencial principalmente estimulado por la entrada del sector terciario*

*CONAPO, ONU POPULATION FUND, COLMEX

Paulatinamente los pequeños desarrolladores se integrarán a comunidades planeadas o desaparecerán ante una competencia de mayor calidad y atención al espacio público.

Cuando existe este crecimiento es cuándo ocurren los crecimientos más relevantes en plusvalía y generación de valor. Esta "ola" de crecimiento se mantiene hasta los 2 millones de habitantes y luego continúa pero con menor aceleración*



MÉRIDA
FUTURA
SMART DISTRICT

MERCADO / OPORTUNIDAD

En la actualidad,
Mérida carece de proyectos
que reúnan

**espacio público con
espacio inmobiliario y**

que estén dirigidas al
sector medio.



MÉRIDA
FUTURA
SMART DISTRICT



CRECIMIENTO

- La Zona Metropolitana de Mérida tiene una población mayor a **1.23 millones** de habitantes. (INEGI)
- En 10 años el crecimiento al 2020 es del **29%**, particularmente mayor en los últimos 5 años. (INEGI)
- Recientemente se creó en Progreso la Zona Económica Especial de Yucatán



MIGRACIÓN

- Anualmente migran a la ZMM alrededor de 35 mil habitantes (INEGI).
- Continúa la migración de empresas importantes: Cervecería Modelo, Centros de Alta Tecnología, etc.
- Registra el equivalente al 60% de la migración a Querétaro y es 20% mayor que la de Puebla. (INEGI)



EDUCACIÓN

- Posee la mayor oferta de educación superior en el Sureste de México.
- Tiene una alta migración de estudiantes nacionales e internacionales.
- Posee uno de los centros de investigación y desarrollo científico y tecnológico más relevantes del país.



POBLACIÓN JOVEN

Se ubica en las 10 mejores ciudades para ser joven en América Latina según DaDa Room

Posee 60,000 estudiantes matriculados provenientes de 68 universidades

El 50% de la población tiene 30 años de edad o menos (INEGI)



CALIDAD DE VIDA

Diferentes grupos de análisis la consideran la primer ciudad en calidad de vida en México.

Es una de las ciudades más bellas de país. Mejor ciudad pequeña para visitar fuera de USA según Conde Nast Traveler

Es un centro cultural, histórico y esta rodeada de bellezas naturaleza.



SEGURIDAD

Nombrada la ciudad más segura de América Latina 2018, la segunda más segura de América y la 21er más segura a nivel mundial. (CEOWorld 2019)

Posee un mando policiaco único, bien pagado y una traza urbana que permite un control simple de la ciudad.



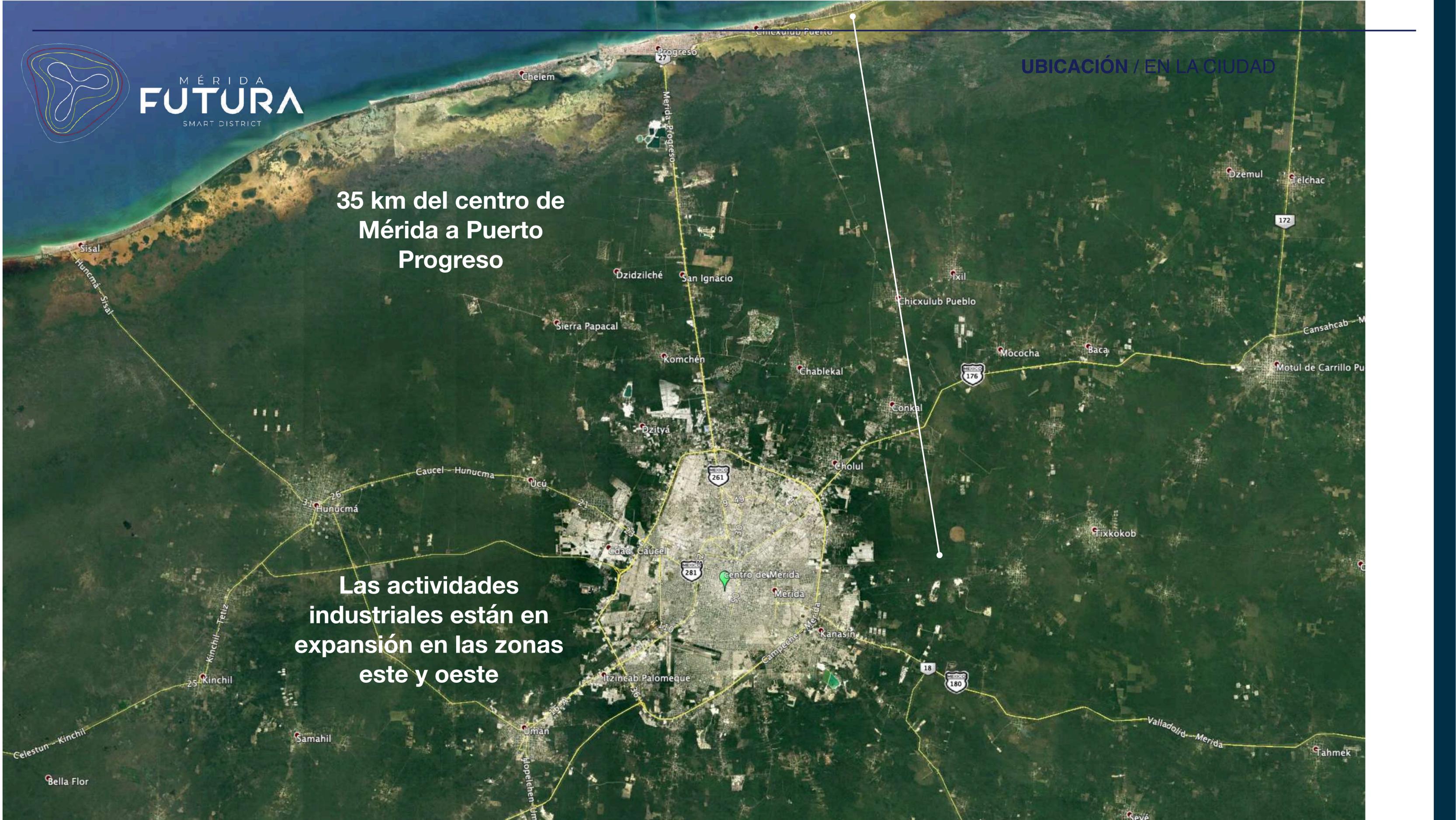
MÉRIDA
FUTURA
SMART DISTRICT

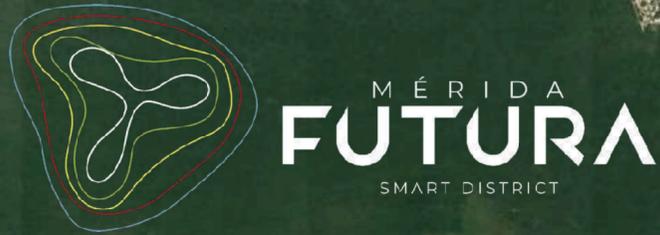
UBICACIÓN / CIUDAD DE MÉRIDA

Ubicado en la ciudad más
segura de Latinoamérica.

**35 km del centro de
Mérida a Puerto
Progreso**

**Las actividades
industriales están en
expansión en las zonas
este y oeste**



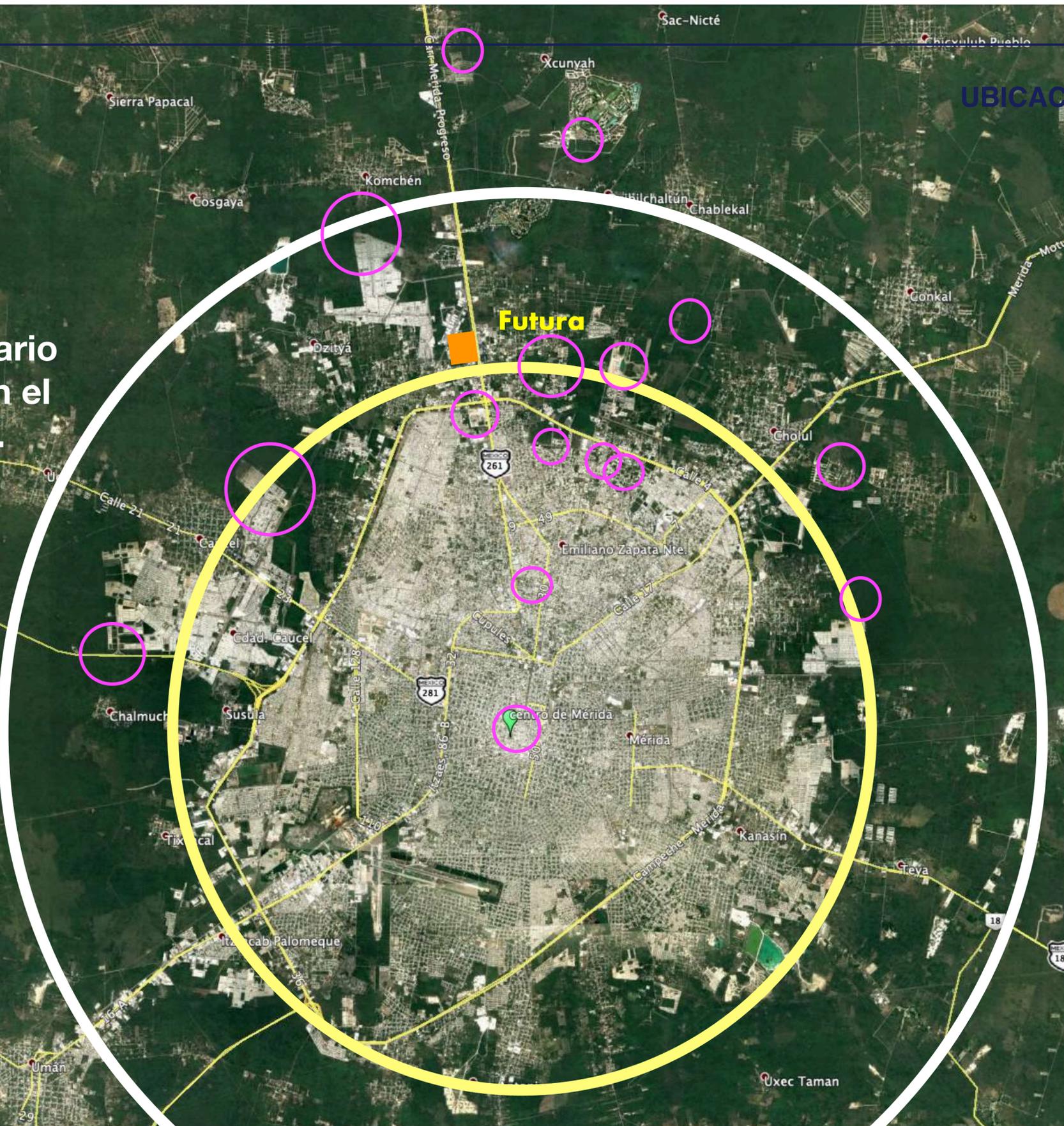


UBICACIÓN / EN LA CIUDAD

El desarrollo inmobiliario se ha concentrado en el norte de la ciudad.

En un radio de 15 km se concentrará el crecimiento de la ciudad con excepción del sur en dónde existe una reserva ecológica

El casco urbano está en un radio de 10 km





MÉRIDA FUTURA SMART DISTRICT

UBICACIÓN / EN LA CIUDAD

PRINCIPALES CENTROS HABITACIONALES

1. Las Américas, (19 mil residencias).
2. C. De Golf La Ceiba, (400 residencias).
3. Yucatán Country Club (2,800 residencias).
4. Altozano, (2,300 residencias).
5. Soluna, (2,100 residencias).
6. Las Fincas, (200 residencias)
7. Cabo Norte, (2,700 residencias).
8. Gran Sta. Fe: 5,000 residencias.
9. Cd. Caucel (30,000 casas)

COMERCIAL

10. The Harbor
11. La isla
12. City Center
13. Galerías Mérida
14. Costco
15. Gran Plaza

UNIVERSIDADES

16. MARISTA, 3,000 alum.
17. UVM, 2,300 alum.
18. UADY, 23,500 alum.
19. U. Anahuac, 4,000 alum.
20. Centro Univ. Montejo
21. Universidad Patria
22. Universidad Modelo
23. Universidad Latina
24. Universidad Grijalva
25. Tec Milenio

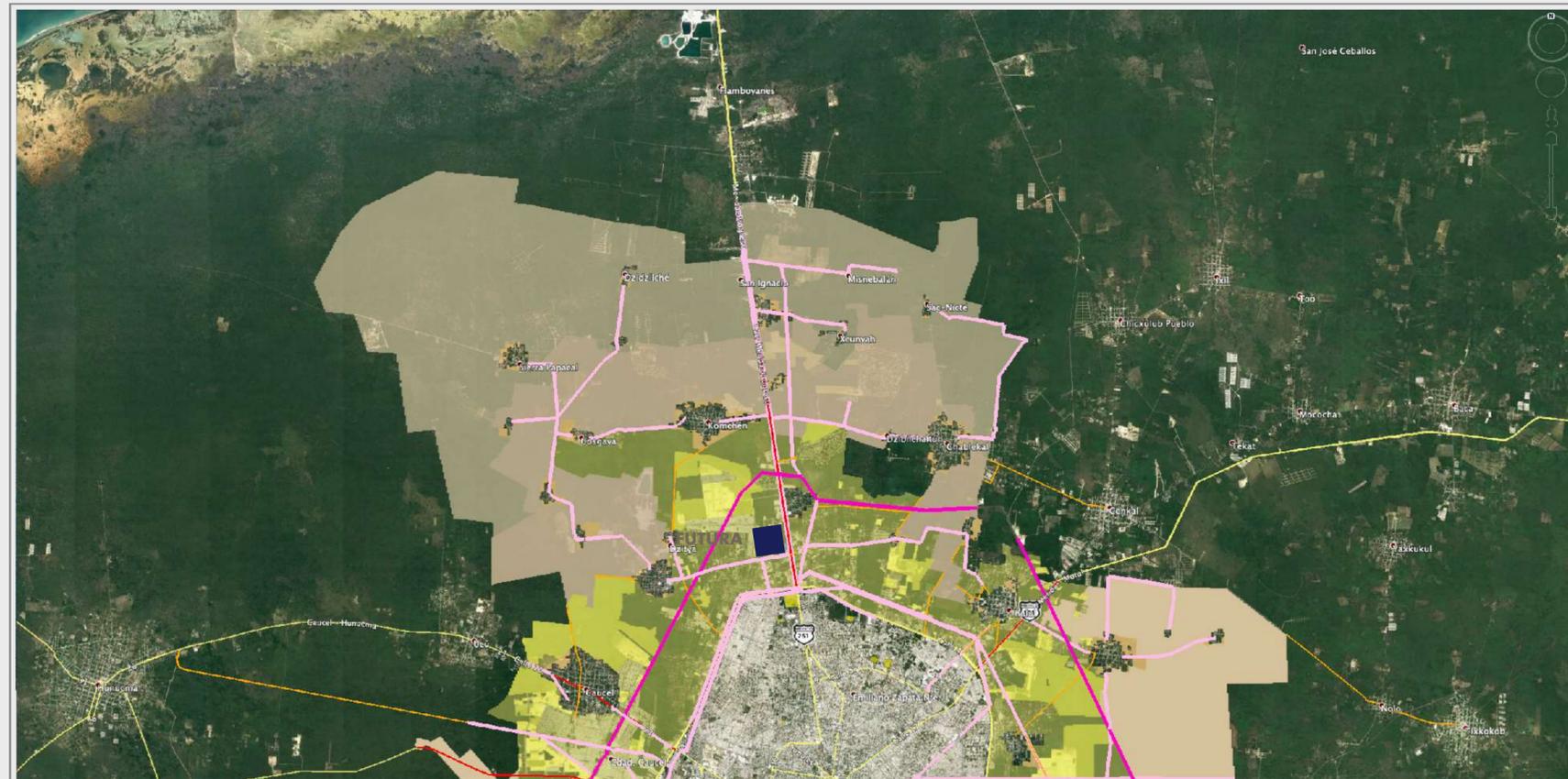
RADIOS
10km
5 km
2 km



Futuro consulado U.S.A

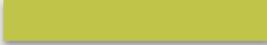
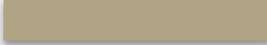
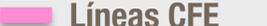
Mérida Futura y la Planeación de la Ciudad

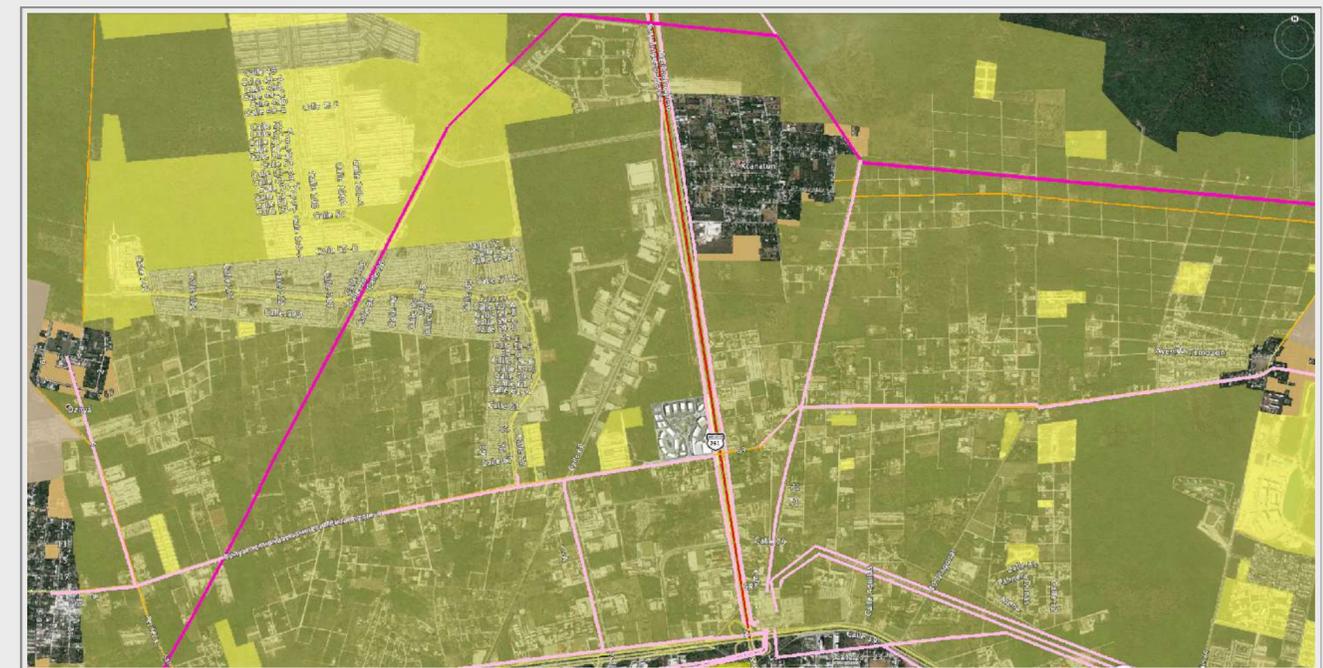
- La planeación urbana de Mérida contempla tres ZONAS relevantes: 1) Crecimiento Urbano, 2) Regeneración y Desarrollo Sustentable y 3) Conservación de Recursos Naturales.
- Solamente la Zona 2 cuenta con la planeación e infraestructura suficiente para otorgar licencias de densidad urbana de alto impacto.
- En la Zona 2 se tienen identificadas también las Áreas con Densidad Programada (alta densidad).
- En el Plan de Infraestructura Mérida Futura se localiza en la esquina de dos vías relevantes, la Carretera Mérida Futura (o Prolongación Montejo) y la Ave. 69, carretera estatal estratégica para unir la zona Este con la Oeste de la zona norte de la ciudad.
- Aunque existe el proyecto del trazo del 2o Periférico aún no se tiene el derecho de vía en más del 60% de su superficie.
- Por lo anterior Mérida Futura está en un punto estratégico de la ciudad en la planeación urbana vigente hasta el 2040.
- A nivel Metropolitano también es la zona con mayor infraestructura para vivienda, oficinas y comercio en el proyecto que reunirá la Cd. de Progreso y su cada día más importante PUERTO con la ciudad de Mérida



UBICACIÓN / VISIÓN FUTURA



- | | | | |
|---|---|---|-----------------------------|
|  | 1. Zona de crecimiento urbano |  | Vías Federales |
|  | Áreas con Densidad Programada |  | Vías Estatales |
|  | 2. Zona de regeneración y desarrollo sustentable |  | Prop. 2o. Periférico |
|  | 3. Zona de Conservación de Recursos Naturales |  | Líneas CFE |



Mérida Futura y la Planeación de la Ciudad

Usos de Suelo en la zona

UBICACIÓN / VISIÓN FUTURA

1. Mérida Futura
2. Residencial
3. Oficinas y Servicios
4. Antiguo Parque Industrial No contaminante
5. Autopista Mérida - Progreso
6. Ave. 69
7. Temozón



La planeación y desarrollo de Mérida Futura está generando cambios en la estructura urbana de la zona:

- En la zona norte el antiguo parque industrial no contaminante cambió su diseño y usos a oficinas y servicios.
- Es de suponer que en la zona sur de Futura se cambien los usos de residencial a servicios pero las propiedades son pequeñas.
- Al este, la zona conocida como Temozón tendrá cambios en la zona cercana a la autopista pero mantendrá su denominación residencial.

Mérida Futura y la Planeación de la Ciudad

Licencias, Permisos y Servicios.

Mérida Futura cuenta con **todos** los permisos, factibilidades y licencias para un proyecto urbano, entre ellos destacan:

- Autorización de la Dirección de Desarrollo Urbano para la Constitución del Desarrollo Inmobiliario Mixto Privado Mérida Futura, publicado en Gaceta Municipal el 24 de Julio, 2020.
- Licencia de Urbanización DDU/SND/DNDS/0637/2021
- Manifestación y Autorización de Impacto Ambiental 138/2019
- Licencia de Uso de Suelo 0161557/2019-08-26 como Desarrollo Inmobiliario Mixto (usos habitacional y no habitacionales), Privado, de Alto Impacto.
- Estudio de Impacto Vial
- Revisión, remediación y liberación del INAH
- Proyecto autorizado por SCT para incorporaciones viales.

Por su avance, el desarrollo está registrado en el Catastro Municipal y cada uno de sus lotes tiene cuenta predial.

Convenio con CFE para el suministro y distribución de energía eléctrica con carga instalada de 11.93 mW (13,326 kVA) y demanda de 8.34 mW (9,267 kVA), en Media Tensión.

Mérida Futura cuenta con la red de distribución de agua y drenaje. La planta de tratamiento de aguas residuales está en construcción y el destino de uso será de riego de las áreas verdes del desarrollo.

Convenio de distribución con TELMEX a través de red subterránea tanto para líneas análogas, digitales y fibra óptica para datos en alta velocidad.

Mérida Futura de origina con la visión de un Smart District, fusionando los mejores proyectos de usos mixtos para desarrollar un distrito inteligente dentro de la ciudad más segura de Latinoamérica

DIRECTRICES SMART DISTRICT



ACCESIBILIDAD

Conectividad, movilidad y comunicación abierta y fluida.



COMUNIDAD

Áreas comunes, uso compartido de bienes y servicios, gestión participativa.



DISEÑO

Diseño centrado en el usuario, calidad de vida a nivel físico, cognitivo, emocional y social.



INNOVACIÓN

Integración de nuevas tecnologías, sistemas inteligentes.
Alimentación para vehículos ecológicos



SUSTENTABILIDAD

Respeto al medio ambiente, eficiencia energética, de consumo y desecho de recursos. Reduce el uso del auto y fomenta otros medios de transporte

DISTRIBUCIÓN GENERAL

- 1) Edificio Ícono
- 2) Hotel + usos mixtos
- 3) Town Center: Edificios con comercio y oficinas en planta baja alrededor de un jardín con comercio en la parte central. El diseño del Town Center con consideraciones Post-pandemia está en preparación
- 4) Vivienda en Renta
- 5) Residencial Vertical
- 6) Centro de Salud y Alto Rendimiento
- 7) Educación
- 8) Equipamiento (Planta de tratamiento)
- 9) Zona de Usos Mixtos (Oficinas, vivienda y comercio)
- 10) Parque Central (16,300m²)

● Vendido ● En negociación



PROYECTO / PLAN MAESTRO / LOTIFICACIÓN

LOTE / MANZANA	m2	Uso asignado	Altura Máxima		C.O.S.		C.U.S	
			m	niveles	factor	m2	factor	Edificabilidad
Manzana 1	31,635							
Lote 1	3,000	Hotel, oficinas, comercio	80	20	0.7	2,100	5	15,000
Lote 2 dividido en :	28,635	Town Center						135,252
2A	3,026	Usos Mixtos, Comercio, Oficinas, Servicios y Vivienda	80	20	0.7	2,118	5	15,128
2B	4,521		80	20	0.7	3,165	5	22,606
2C	14,504		80	20	0.7	10,153	5	72,518
2D	5,000		50	12	0.7	3,500	5	25,000
ampliación y plaza	1,585							
Manzana 2	44,385							
Lote 1	6,036	Residencial Co-Living	48	12	0.6	3,621	4	22,935.05
Lote 2 dividido en:	29,774	Residencial	48	12	0.7	20,842	4	119,097
R1	3,000	Residencial	48	12	0.7	2,100	4	12,000
R2	3,000	Educación	48	12	0.7	2,100	4	12,000
R3 (posible subdivisión)	23,774	Residencial	48	12	0.7	16,642	4	95,097
Lote 3	4,963	Mixto	48	12	0.7	3,474	4	18,363.17
Lote 4	3,613	Mixto	48	12	0.7	2,529	4	13,367.03
Manzana 3	19,889							
Lote 1	4,908	Usos Mixtos y Vivienda	48	12	0.7	3,435	4	19,630
Lote 2	4,994	Usos Mixtos y Vivienda	48	12	0.7	3,496	4	19,977
Lote 3	4,999	Usos Mixtos y Vivienda	48	12	0.7	3,499	4	19,996
Lote 4	4,988	Usos Mixtos y Vivienda	48	12	0.7	3,491	4	19,951
Manzana 4	6,112							
Lote 1	6,112	Oficinas, comercio, hotel, vivienda	80	20	0.7	4,278	6	36,672
Total desarrollable						102,021		
Parque Central						16,357		
Planta Tratamiento y Fococeldas						4,981		
Vialidad, verde, ciclopista y andadores						23,848		
SUPERFICIE TOTAL						147,207		

Densidad habitacional	
V/Ha	Viviendas
400	241
160	476
160	48
160	48
160	380
200	99
200	72

La densidad de vivienda puede incrementarse según el tipo de producto a realizar en algunos lotes



* El proyecto podrá tener cambios y ajustes en su diseño.

El desarrollo está autorizado para albergar 1,100 viviendas



Los diferentes usos de suelo generan actividades complementarias.....

Desde correr por las mañanas, ir a la oficina, algo de compras por la tarde y cenar con los amigos o pasear por los múltiples espacios especialmente diseñados para niños y adultos.

Es hacer ciudad, es vivir mejor...

PROYECTO / DISEÑO URBANO El espacio público





Parque de Oficinas Urbano

- 1. Boulevard paving pattern to create visual identity and interest
- 2. Rocks embedded in paving to connect and draw people further into the park
- 3. Existing trees preserved
- 4. Grassy area with lounge and moveable chairs - allows a variety of seating opportunities and views
- 5. Water element with shooting jets
- 6. Table tennis area
- 7. Natural landscape area
- 8. Coffee shop/cafe as destination with seating beneath shade trees
- 9. Large tables for socializing, outdoor meals and working
- 10. Forest path connecting to forest clearings and Prado Central
- 11. Exterior loop path for walking/running and exploration

Camino Forestal & Prado Central

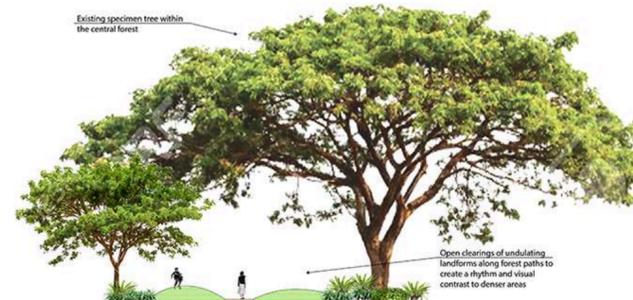
- 42. Narrowed path through forest to a series of clearings before reaching the central ring
- 43. Sculpted landform open spaces
- 44. Reflective water element and simple seating with rocks, offering a calming destination within the forest
- 45. Open sunlit central meadow of pasto surrounded by contrasting dense shady bosque of native trees. Outer pedestrian path and seating, only accessed by meandering forest paths

Parque de Los Familias Urbano

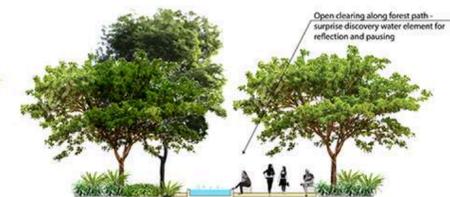
- 25. Boulevard paving pattern to create visual identity and interest
- 26. Rocks embedded in paving to connect and draw people further into the park
- 27. Existing trees preserved
- 28. Basketball courts with terraced seating
- 29. Small Coffee/Cafe as destination for residents
- 30. Water element with shooting jets
- 31. Moveable seating
- 32. Grassy areas with moveable chairs - allows a variety of seating opportunities and views
- 33. Table tennis area
- 34. Natural landscape areas
- 35. Large tables for socializing, outdoor meals and working
- 36. Young children's play area
- 37. Children's play and exploration area
- 38. Seats set beneath shade trees
- 39. Shallow water play area for children to explore
- 40. Forest path connecting to forest clearings and Prado Central
- 41. Crosswalks

Parque de Entretenimiento Y Comercio

- 12. Boulevard paving pattern to create visual identity and interest
- 13. Rocks embedded in paving to connect and draw people further into the park
- 14. Existing specimen trees preserved
- 15. Grassy sitting mounds with moveable chairs - allows a variety of seating opportunities and views
- 16. Water element with shooting jets
- 17. Kiosk areas



Section F - Camino Forestal
Escala 1:200



Section G - Camino Forestal
Escala 1:200



Section H - Prado Central
Escala 1:200

Merida Futura
Refined Schematic Design
Parque Central

Escala 1:200
March 10, 2020



PROYECTO

/ PLAN MAESTRO



AMENIDADES

- Gran parque central
- Zona para niños
- Estacionamientos para vehículos ecológicos
- Ciclopista y jogging
- Áreas sombreadas
- Parques privados
- Acceso espectacular
- Circuito exterior
- Planta de tratamiento
- Fibra óptica
- WiFi áreas comunes

DESCRIPCIÓN DEL DESARROLLO/ AVANCE DE OBRA

El contrato con CFE está pagado, las obras solicitadas realizadas.

La carga, 11.9 mW, está pagada y asignada.

El cableado de CFE y colocación de seccionadores está pagado y en espera de instalación.

Todas las instalaciones son subterráneas, los ductos y registros están instalados y terminados.

El cableado de Telmex está en espera de instalación.

El cuarto de bombas para el sistema de agua potable está en construcción. (1)

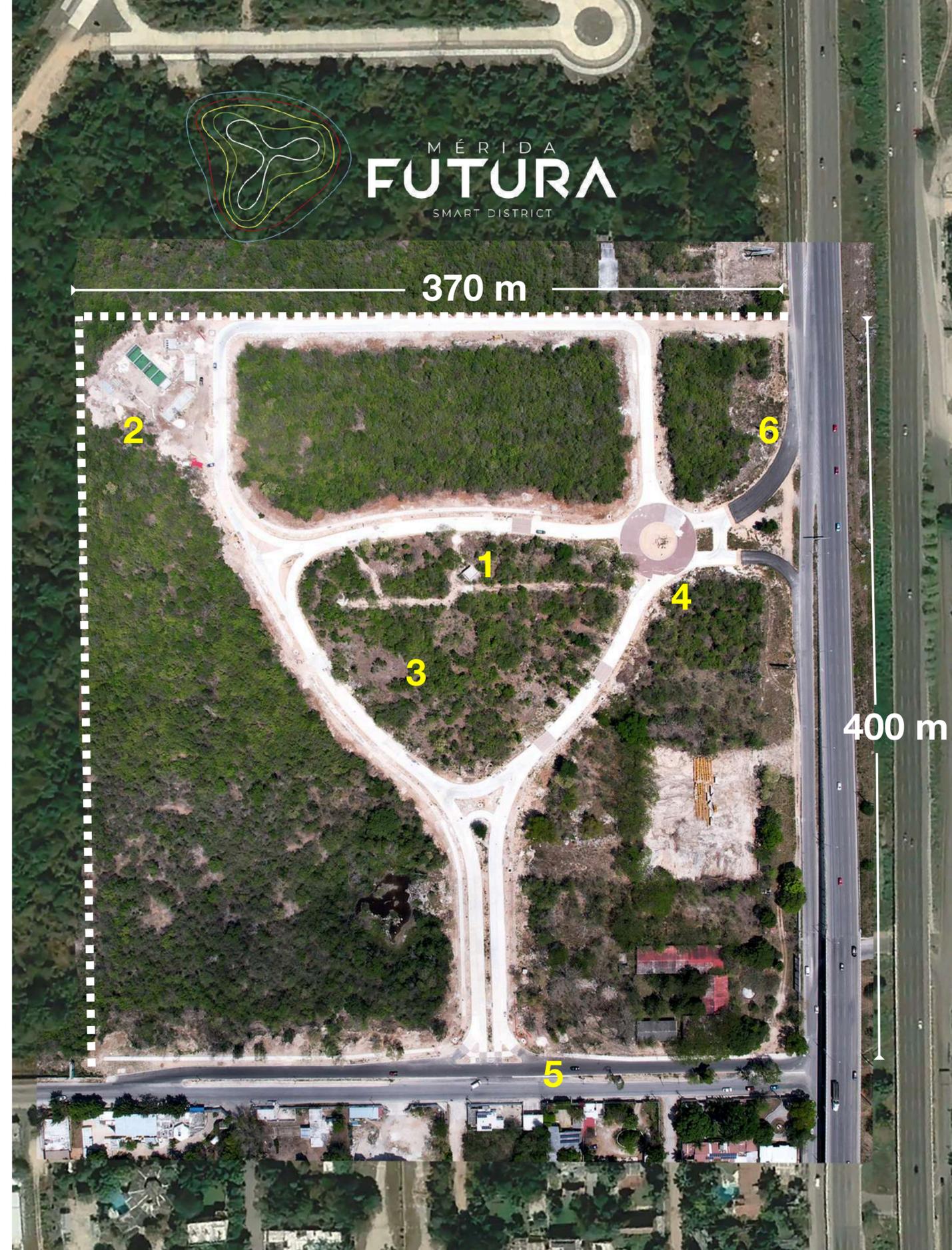
La Planta de Tratamiento está en construcción y todos los equipos están pagados. (2)

El equipo de CCTV está pagado y en proceso de instalación.

El sistema de riego está en construcción.

El Parque Interior está en construcción por el especialista en Paisaje.(3)

La imagen corresponde a marzo del 2023



Las vialidades interiores están 100% terminadas, son de concreto con pasos peatonales de adoquín de diseño. (4)

La ampliación de la vialidad sur a 4 carriles más el camellón central de 4 m, fue donada a la ciudad de Mérida y está terminada, actualmente se construye el camellón central en espera de que Telmex retire los postes antiguos. (5)

La vialidad de incorporación de la Autopista está terminada en su tendido asfáltico y en espera de coordinación para las obras complementarias con la autoridad federal y municipal para los señalamientos y agujas de distribución. (6)

Las banquetas, áreas verdes y postes de iluminación están en proceso de construcción.

La fecha de terminación de las instalaciones está planeada para julio del 2023

Ventajas para el desarrollador:

- Ampliación a cuatro carriles más un camellón central en la Av. 69
- Ampliación de la lateral para lograr accesos y salidas sobre la Carretera Mérida Progreso
- Parque Central de 16,000 m²
- Vialidades internas
- Ciclopista
- Red hidráulica
- Red sanitaria
- Planta de Tratamiento
- Red eléctrica
- Red de comunicaciones.
- Iluminación cenital en áreas comunes.



¿Por qué elegir Mérida Futura?



- CERTEZA Y PLUSVALIA
- PLANEACIÓN Y ANÁLISIS SOBRE UBICACIÓN Y DISEÑO DE PLAN MAESTRO
- INGENIERÍAS DE VANGUARDIA Y CERTIFICADAS POR EMPRESAS INTERNACIONALES
- SERVICIOS Y DEMANDA, ABASTECIMIENTOS ASEGURADOS EN ZONA CON CRECIMIENTO DE DEMANDA
- MENOR COSTO DE FINANCIAMIENTO INSTITUCIONAL FRENTE A PROYECTOS NO SUSTENTABLES
- AHORROS SIGNIFICATIVOS EN GESTIONES DE TRAMITES Y PERMISO





ESPACIO PÚBLICO

Espacios abiertos
Recorridos
Diseño
Comodidad





Taller G / taller-g.com

Responsable del plan maestro y el diseño arquitectónico. Taller G es una firma de arquitectura reconocida internacionalmente. Entre sus proyectos destacan la Torre Chapultepec I, el hospital ABC Santa Fe, el Hotel W de la CDMX, etc.

NOLTE / noltemx.com

Responsable de todas las ingenierías del desarrollo. Ha sido responsable de importantes proyectos de ingeniería urbana en E.U.A. y México. Destacan: Cumbres de Santa Fe, Lomas de Angelópolis entre muchos otros.

McKay Design / designstudioofmichaelmckay.com

Responsable de la arquitectura de paisaje. Dirigida por Mike McKay es un despacho de relevancia internacional que ha sido responsable de proyectos en Arabia Saudita, Indonesia, India, Escocia y México.

Luz + Forma / lf.com.mx

Con proyectos en Asia, Europa, Estados Unidos y México, esta firma se ha distinguido por proyectos de iluminación arquitectónica y urbana multipremiados. Su última gran aportación en México es el Parque La Mexicana en Santa Fe, CDMX

Fideicomiso Scotiabank

Con el objetivo de generar certeza para los distintos proyectos e inversionistas que integran FUTURA, la propiedad se organiza a través de un fideicomiso con Scotiabank

JABIN & CHAKAH

Un grupo de destacados empresarios, conscientes del reto del crecimiento urbano de Mérida, concentran propiedades, conocimiento y esfuerzo para que esta gran ciudad continúe siendo la extraordinaria capital del Sureste Mexicano

PILSA Desarrollos

Dirigida por Emilio Sansores Font uno de los actores más importantes en el ámbito del desarrollo inmobiliario en la Ciudad de Mérida. Ha desarrollado más de 10 mil viviendas en segmentos medio y residencial. Algunos proyectos: Residencial Pensiones, Xaman Kab, Las Fincas, entre muchos otros. En el año 2008 recibe el Premio al Ingeniero Civil del Año en Yucatán.

UMANA Cities / umana.mx

Empresa de desarrollo inmobiliario enfocada a proyectos singulares, desarrollo de suelo y desarrollo mixto participando en diversas ciudades como CDMX, Los Cabos y Guadalajara. Dirigida por Gonzalo Espejel Lozoya con la experiencia de haber participado en más de 5,000 ha de desarrollo inmobiliario de suelo, residencial y proyectos mixtos en Querétaro, Puebla, Jalisco, etc. UMANA tiene como eje proporcionar la más alta calidad de vida a los habitantes de sus desarrollos logrando la mejor plusvalía y rentabilidad para sus inversionistas y clientes.