

Inmobiliaria Propiedades en Guadalajara  
Av Manuel J Clouthier No. 440 altos 1  
Col. Lomas del Seminario, Zapopan, Jal.  
Tel 0133 36821056, Celular 04433 12455846

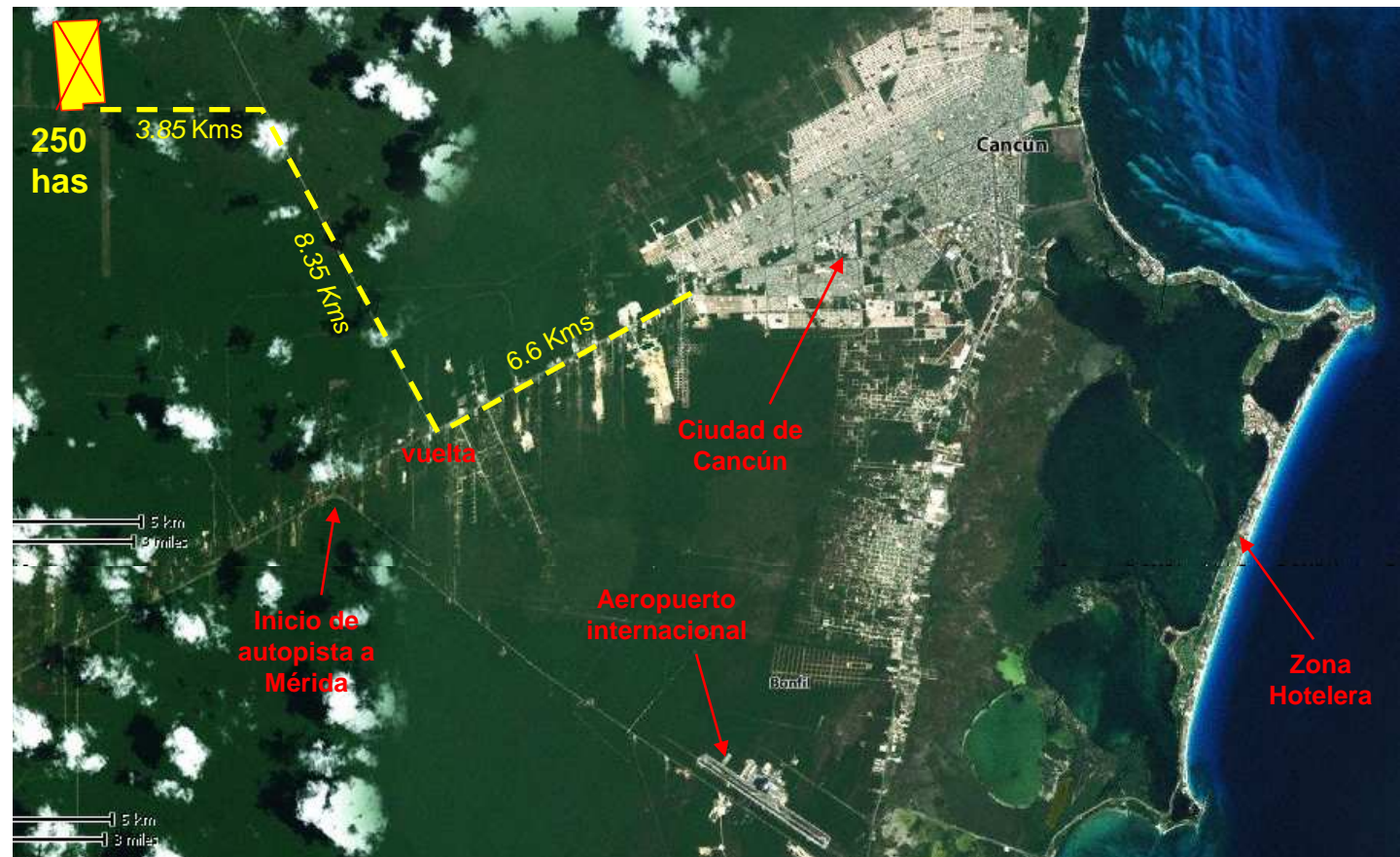
**VENTA**  
**Terreno rustico**

Cancún, Quintana Roo.

## 250 hectáreas de propiedad privada a 19 kms de Cancún Qro.

### GENERALES DEL INMUEBLE:

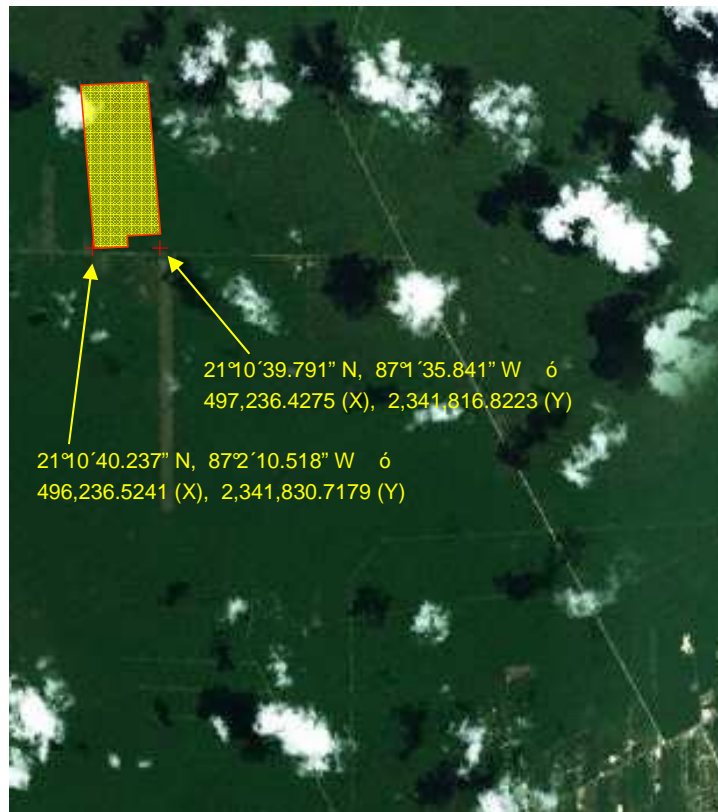
Predio denominado Granjas Ixchel, ubicado en la carretera Valladolid – Merida – Cancún km 18, Lote 15 de la Zona Agropecuaria Leona Vicario, a 18.8 kms de las orillas de la ciudad de Cancún.



Inmobiliaria Propiedades en Guadalajara  
Av Manuel J Clouthier No. 440 altos 1  
Col. Lomas del Seminario, Zapopan, Jal.  
Tel 0133 36821056, Celular 04433 12455846

### UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

De las orillas de la ciudad de Cancún, recorrer 6.6 kms por la carretera libre a Mérida, girar hacia el Noroeste en brecha y seguir 8.35 kms, al encontrar una bifurcación, girar hacia el Oeste 3.85 kms más.



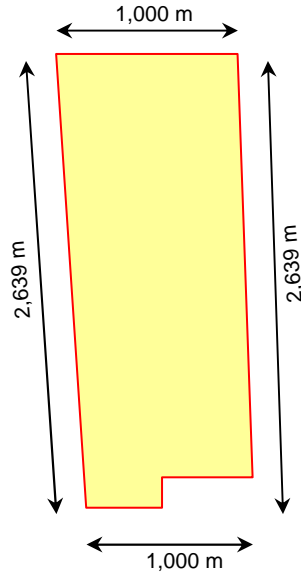
### CARACTERÍSTICAS DE LA REGIÓN:

Región parte del macizo continental de la Península de Yucatán, ubicado en la cuenca hidrológica Yucatán Norte, las principales actividades productivas de la región son la ganadería extensiva; la explotación de cultivos perennes tropicales de varias especies; la silvícola de baja escala y la agricultura de autoconsumo con clima cálido húmedo con lluvias en verano, temperatura media anual de 23.8 °C y una precipitación pluvial anual de 1,542.5 mm.

Inmobiliaria Propiedades en Guadalajara  
Av Manuel J Clouthier No. 440 altos 1  
Col. Lomas del Seminario, Zapopan, Jal.  
Tel 0133 36821056, Celular 04433 12455846

### TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN DEL INMUEBLE:

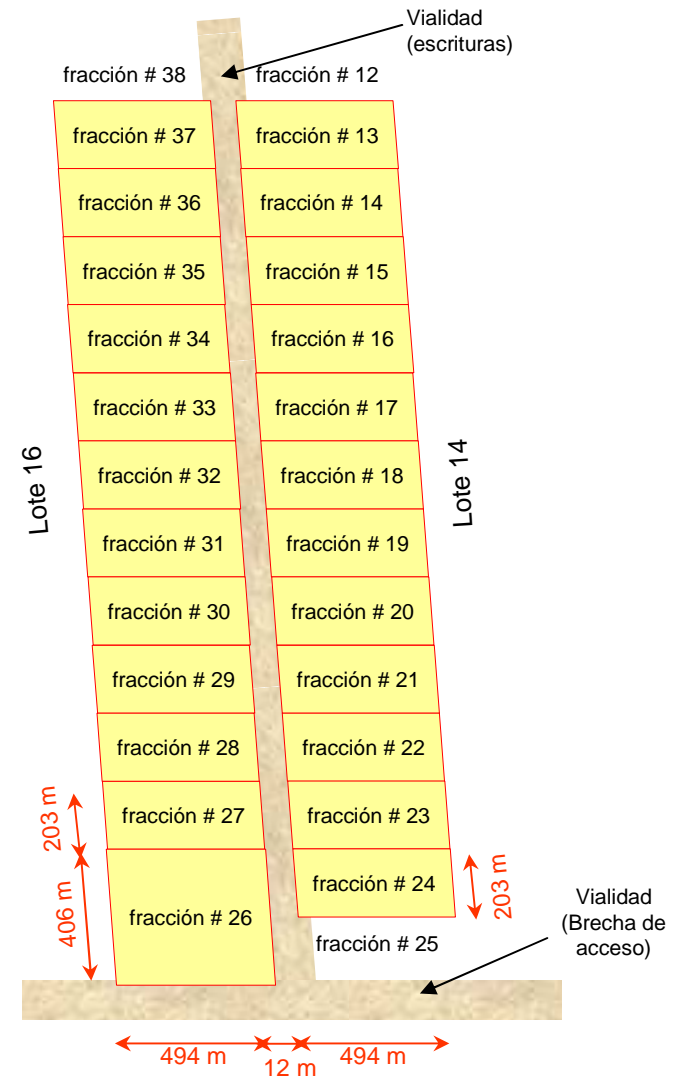
Un polígono irregular de varios vértices; con topografía ligeramente plana.



### FRACCIONES REGISTRADAS EN ESCRITURAS:

El inmueble está registrado en 23 fracciones de 100,282 m<sup>2</sup> (494 x 203 m), más una fracción de 200,564 m<sup>2</sup> (494 x 406 m). Se reconoce un acceso de 12 metros de ancho a lo largo de todas las fracciones.

Área total vendible: 2,507,050 (250.7 has)



Inmobiliaria Propiedades en Guadalajara  
Av Manuel J Clouthier No. 440 altos 1  
Col. Lomas del Seminario, Zapopan, Jal.  
Tel 0133 36821056, Celular 04433 12455846

### DESCRIPCIÓN DEL TERRENO:

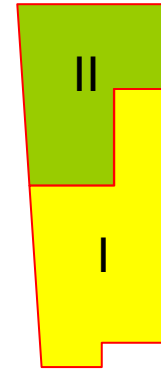
Predio rústico de tierras de agosadero natural; sin construcciones, provista de 20 pozos de agua profunda con caudales de 10 l/seg y cárcamos que abastecen de agua potable a toda la ciudad de Cancún, Q. Roo., dado la existencia de varios cenotes de agua de buena calidad y sin uso actual para la actividad agropecuaria por estar en estado abandonado.



Inmobiliaria Propiedades en Guadalajara  
 Av Manuel J Clouthier No. 440 altos 1  
 Col. Lomas del Seminario, Zapopan, Jal.  
 Tel 0133 36821056, Celular 04433 12455846

**VOCACIONAMIENTO Y POLITICAS DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO:**

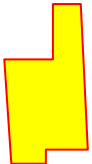
Debido a la gran extensión de tierra del inmueble; y según la Gaceta Oficial del municipio de Benito Juárez, Quintana Roo del 30 de Marzo del 2005, el predio se rige por dos programas diferentes de ordenamiento municipal. El polígono ( I ), con aproximadamente el 60% del total, obedece a políticas de ordenamiento “APROVECHAMIENTO NO URBANO”. El polígono ( II ), con aproximadamente el 40% restante, obedece a políticas de ordenamiento “PROTECCIÓN”.



**Lineamientos para el aprovechamiento del Territorio Municipal**

Polígono	N° UGA	Nombre de la UGA	Política de ordenamiento ecológico	Uso de suelo predominante	Densidad máxima permitida	Porcentaje máximo de desmonte
I	39	Zona agropecuaria del ejido Leona Vicario	Aprovechamiento no urbano	Agroforestal	1 viv/ha	60
II	05	Zona de amortiguamiento limítrofe	Protección	Área natural	0	5

**Políticas, vocación de usos de suelo y asignación de criterios ecológicos de aplicación específica por unidad de gestión ambiental.**

Polígono	N° UGA	Vocación de uso de suelo				Criterios ecológicos de aplicación específica	
		Predominante	Condicionado	Compatible	Incompatible		
I  	39	Agroforestal	Forestal, Suburbano, Centro recreativo, Equipamiento	Agropecuario, Acuacultura, Meliponicultura, Horticultura, UMA's	Embarcaderos y muelles, Marinas, Actividades acuáticas y subacuáticas, Urbano, Turístico, Comercial, Industrial, Funerario, Área natural, Minería, Golf, Ecoturismo.	AA	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 11
						AF	1, 4
						AH	2, 15, 18, 23
						CO	7, 9, 10, 15
						EQ	1, 3, 5, 6, 17, 18
						FF	1, 3, 8, 9, 10
						ME	1, 9, 15, 16, 10, 18, 30, 31, 33, 35

- AA 01 En la selección del sitio para el desplante de las obras requeridas para llevar a cabo actividades productivas permisibles deberá priorizarse las zonas con actividad agropecuaria previa, con presencia de vegetación secundaria o donde la altura media de la vegetación no sea mayor a tres metros.
- AA 02 En las áreas con dominancia de vegetación primaria solo se permite el aprovechamiento agropecuario bajo el esquema agroforestal, agroforestal pecuario y/o silvopastoril.
- AA 03 Se permiten las actividades pecuarias bajo métodos de producción intensiva y en confinamiento en las que se prevea un sistema para el tratamiento, reuso y/o disposición final de las aguas residuales, mismo que deberá ser aprobado por las autoridades competentes.
- AA 04 El uso del fuego en las actividades agrícolas, pecuarias, agroforestales, forestales o de restauración deberá ajustarse a lo dispuesto en la Norma Oficial Mexicana NOM-015-SEMARNAP/SAGAR-1997 y demás disposiciones legales vigentes.
- AA 05 Se permite la instalación de viveros para la producción y comercialización de plantas de ornato. La producción y comercialización de plantas nativas y de aquellas especies incluidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2001 deberá hacerse bajo el esquema de Unidad de Manejo Ambiental.
- AA 06 No se permite la producción o comercialización de plantas consideradas como invasoras por la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO) o que afecten por su forma de crecimiento la infraestructura urbana.
- AA 08 Se permiten granjas porcícolas cuando: a) La actividad se proyecte en condiciones de confinamiento; b) La granja incluya un sistema de tratamiento de aguas residuales, que por lo menos garantice la desinfección de excretas y el tratamiento secundario de las aguas negras; c) El predio cuente con una franja perimetral arbolada de al menos 100 metros de ancho; d) Las granjas se localicen al menos a 1,000 metros de distancia de zonas urbanas.
- AA 11 Se permite la acuacultura cuando: a) La actividad se proyecte en los afloramientos del manto freático y contemple exclusivamente el uso o manejo de especies nativas; b) La actividad no se proyecte en cuerpos naturales de agua sino en estanques; c) Los estanques se construyan sobre el nivel del piso o éstos cuenten con una membrana impermeable que impida el intercambio de aguas con el acuífero; d) Los estanques de crecimiento y reproducción cuenten con un sistema que evite la fuga de larvas o alevines hacia cuerpos naturales de agua o el acuífero; e) El proyecto incluya por lo menos el tratamiento secundario de las aguas residuales previamente a su inyección al subsuelo y/o cuerpos de agua.


Inmobiliaria Propiedades en Guadalajara  
Av Manuel J Clouthier No. 440 altos 1  
Col. Lomas del Seminario, Zapopan, Jal.  
Tel 0133 36821056, Celular 04433 12455846

- AF 01 Solo se permite el aprovechamiento forestal mediante un Programa de Manejo Forestal previamente autorizado por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- AF 04 El establecimiento de plantaciones forestales debe realizarse únicamente con especies nativas.
- AH 02 Solo se permiten los fraccionamientos suburbanos o rurales de tipo explotación agropecuaria. Los lotes deberán ser unifamiliares y tener un mínimo de 25 metros de frente y 1,500 metros cuadrados de superficie, en los términos y condiciones establecidos en la Ley de Fraccionamientos del Estado de Quintana Roo.
- AH 15 En predios en los que se permiten los fraccionamientos suburbanos del tipo explotación agropecuaria la densidad bruta permitida es de una vivienda por hectárea.
- AH 18 Solo se permiten los asentamientos humanos y/o los desarrollos turísticos cuando el proyecto incluya la construcción, por parte del promovente, y la operación por parte del usuario final, de las obras de infraestructura y equipamiento necesarias y suficientes para: a) Extracción, potabilización y distribución de agua potable a los lotes individuales, con la autorización de la Comisión Nacional del Agua y/o de la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado. b) Colecta, manejo y disposición temporal de residuos sólidos con la autorización del H. Ayuntamiento Benito Juárez. C) Colecta, tratamiento y disposición de aguas residuales con la autorización de la Comisión Nacional del Agua.
- AH 23 No se permite la creación de nuevos centros de población.
- CO 07 Durante la etapa de construcción de un muelle, así como en las obras de canalización y dragado, debe colocarse malla geotextil u otra tecnología para contener la suspensión y dispersión de sedimentos y contaminantes.
- CO 09 No se permite la disposición de ningún desecho de construcción o demolición, excepto como relleno para construcciones.
- CO 10 Se permitirá la construcción de estructuras rústicas como andadores, escaleras para acceso a cuerpos de agua, puentes elevados, terrazas y otras estructuras de madera cuando: a) Se utilice madera dura de la región cuya procedencia sea de una zona cuyo aprovechamiento forestal esté autorizado y vigente; b) Cuando en el tratamiento de la madera que quede sumergida en cuerpos naturales de agua no se utilice aceite quemado ni de otras sustancias tóxicas.
- CO 15 En la construcción de los caminos, así como de los existentes, se deben incluir obras y/o mecanismos para garantizar el paso de fauna silvestre a través de los mismos, tales como señalamientos, reductores de velocidad, tuneles, puentes u otros que cumplan con dicho fin.
- EQ 01 Los parámetros de los caminos de acceso privados deberán ser protegidos con árboles y arbustos nativos.
- EQ 03 La instalación de infraestructura telefónica y de energía eléctrica se debe hacer paralela a la vera de los caminos.
- EQ 05 No se permite la ubicación de rellenos sanitarios ni de tiraderos a cielo abierto.
- EQ 06 No se permite la infraestructura ni las obras de equipamiento para el manejo y disposición final de residuos.
- EQ 17 No se permite el almacenamiento de hidrocarburos para su expendio comercial, con excepción de las estaciones de servicio autorizadas por PEMEX y que cumplan con las disposiciones del Acuerdo para reglamentar la ubicación, construcción y funcionamiento de las Estaciones de Servicio de Almacenamiento y Venta de Gasolina y Diesel para vehículos automotores terrestres y acuáticos en el Municipio Benito Juárez, Quintana Roo, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 11 de febrero de 2002.
- EQ 18 Se permite la infraestructura no comercial para el depósito, conducción y manejo de hidrocarburos, autorizada por las instancias competentes.
- FF 01 En desarrollos habitacionales, turísticos, industriales, comerciales, agropecuarios, no se permite la comercialización de la madera, leña, turba o tierra vegetal producto de la superficie autorizada de desmonte. Sin embargo, se permite su utilización en las áreas verdes proyectadas o en obras públicas en coordinación con la autoridad municipal.
- FF 03 Los desarrollos turísticos y/o habitacionales deberán garantizar la permanencia del hábitat y las poblaciones de mono araña Ateles geoffroi, mediante la regulación de los horarios de uso del sitio, mantenimiento de la disponibilidad natural de alimento y sitios de pernocta y de reproducción, así como con otras acciones que sean necesarias.

Inmobiliaria Propiedades en Guadalajara  
Av Manuel J Clouthier No. 440 altos 1  
Col. Lomas del Seminario, Zapopan, Jal.  
Tel 0133 36821056, Celular 04433 12455846

- FF 08 El establecimiento de cercas debe permitir el paso libre a la fauna silvestre a través del predio.
- FF 09 Las actividades cinegéticas y los criaderos de fauna silvestre solo se permiten bajo el esquema de Unidad de Manejo Ambiental.
- FF10 El uso de especies de flora ornamental exótica autorizada, queda restringido a las áreas verdes.
- ME 01 Las instalaciones y actividades permitidas deberán mantener una distancia mínima de 1 kilómetro de la zona de extracción de agua más cercana.
- ME 09 El aprovechamiento de cenotes, rejolladas o petenes deberá sujetarse a las siguientes condiciones: a) Requiere autorización a través de la evaluación de la manifestación impacto ambiental tal como lo establece la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, a fin de determinar si el proyecto incluye medidas que garanticen su preservación; b) Únicamente se permite la colocación de accesos al espejo de agua de tipo rústico y sostenidos por pilotes de madera; c) No se permite la instalación de estructuras flotantes, fijas o móviles, dentro de ellos, con la finalidad de evitar la contaminación visual y ambiental del cenote; d) No se permite la construcción de tipo permanente en sus bordes, salvo en caso de actividades de restauración ambiental autorizadas o para la apertura del sendero de acceso a los mismos.
- ME 15 Cuando el en aprovechamiento de áreas degradadas, sascaberas agotadas o en abandono, el proyecto a realizar no pueda construirse por motivo de cercanía al manto freático (menos de 1 metros), se podrá autorizar el desmonte de nuevas áreas de vegetación, evitando la afectación de las zonas mejor conservadas, siempre y cuando se ejecuten acciones de restauración o mejoramiento ambiental de las áreas degradadas que no puedan aprovecharse.
- ME 16 El promovente deberá implementar un programa de manejo que incluya actividades de saneamiento y restauración con los propósitos de disminuir la superficie ocupada por el helecho llamado ciliantrillo *Pteridium aquilinum*, remover el material vegetal combustible para la prevención de incendios y recuperar la masa arbórea mediante la reforestación con especies nativas que contemple la reintroducción de especies de madera dura características de la zona.
- ME 17 Las aguas residuales deberán cumplir con la normatividad aplicable para su reutilización o aprovechamiento fuera de la zona de generación.
- ME 18 Las zonas impactadas de los predios afectados por actividades extractivas de material pétreo, deberán ser rehabilitadas en su totalidad, aún cuando el desplante del proyecto no se realice en ellas. Dichas zonas deberán ser rehabilitadas a través de su reforestación y/o incorporación como área verde del proyecto, respetando en esto último el porcentaje de área natural, presente o inducida, que indica el presente instrumento para la unidad de gestión ambiental que corresponda a la ubicación del predio.
- ME 30 Se permite desmontar hasta 35% del predio cuando el aprovechamiento proyectado sea para uso suburbano, debiendo mantener la superficie restante en condiciones naturales.
- ME 31 Se permite desmontar hasta 35% del predio cuando el uso del suelo permitido sea Comercial o Centro Recreativo, debiendo mantener la superficie restante en condiciones naturales.
- ME 33 Se permite desmontar hasta 60% del predio, debiendo mantener la superficie restante en condiciones naturales.
- ME 35 El porcentaje de desmonte permitido para esta unidad de gestión ambiental no es aplicable al aprovechamiento forestal, ya que este uso estará sujeto a los términos establecidos en el Programa de Manejo Forestal vigente.

**Políticas, vocación de usos de suelo y asignación de criterios ecológicos de aplicación específica por unidad de gestión ambiental.**

Polígono	N° UGA	Vocación de uso de suelo				Criterios ecológicos de aplicación específica	
		Predominante	Condicionado	Compatible	Incompatible		
	05	Área natural		UMA's	Forestal, Minería, Golf, Embarcaderos y muelles, Marinas, Actividades acuáticas y subacuáticas, Agropecuario, Agroforestal, Acuicultura, Meliponicultura, Horticultura, Urbano, Suburbano, Ecoturismo, Turístico, Comercial, Industrial, Funerario, Centro recreativo, Equipamiento	AH	12
						CO	11,12,15
						EQ	16
						FF	7,8,9
						ME	1,10,16,24,25

- AH 12 Las reservas territoriales para crecimiento urbano deberán mantener su cubierta vegetal original en tanto no se incorpore al desarrollo a través de un programa parcial de desarrollo urbano, en apego a las disposiciones jurídicas aplicables.
- CO 11 Solo se permite la construcción de obras y/o la instalación de estructuras de apoyo para la realización de actividades permisibles cuando dichas obras o estructuras: a) sean renovables; b) de carácter temporal, c) preferentemente construidas con materiales de la región, nunca de concreto; d) no generen contaminación visual.
- CO 12 Solo se permiten sanitarios secos composteros.
- CO 15 En la construcción de los caminos, así como de los existentes, se deben incluir obras y/o mecanismos para garantizar el paso de fauna silvestre a través de los mismos, tales como señalamientos, reductores de velocidad, túneles, puentes u otros que cumplan con dicho fin.
- EQ 16 No se permite el almacenamiento de hidrocarburos para su expendio comercial.
- FF 07 El cercado entre predios deberá evitar la interrupción de la continuidad del dosel arbóreo. En el caso de no existir dicha continuidad deberá realizarse la reforestación a fin de propiciar el restablecimiento de dicha continuidad.
- FF 08 El establecimiento de cercas debe permitir el paso libre a la fauna silvestre a través del predio.
- FF 09 Las actividades cinegéticas y los criaderos de fauna silvestre solo se permiten bajo el esquema de Unidad de Manejo Ambiental.
- ME 01 Las instalaciones y actividades permitidas deberán mantener una distancia mínima de 1 kilómetro de la zona de extracción de agua más cercana.
- ME 10 En las actividades de mantenimiento de áreas verdes e infraestructura se favorecerá como primera alternativa el control biológico de plagas y el uso de insumos orgánicos.
- ME 16 El promovente deberá implementar un programa de manejo que incluya actividades de saneamiento y restauración con los propósitos de disminuir la superficie ocupada por el helecho llamado ciliantrillo *Pteridium aquilinum*, remover el material vegetal combustible para la prevención de incendios y recuperar la masa arbórea mediante la reforestación con especies nativas que contemple la reintroducción de especies de madera dura características de la zona.
- ME 24 No se permite el aprovechamiento de esta área hasta en tanto no se elabore un plan de manejo para su aprovechamiento ecoturístico y/o de recursos naturales en forma sustentable en el marco de los criterios ambientales señalados.
- ME 25 Se permite desmontar hasta 5% del predio, debiendo mantener la superficie restante en condiciones naturales.