

LOMA DEL MAR

LOTES Y HOTEL

Ixtapa Zihuatanejo



LEISURE PROPERTIES
MASTER BROKERS

Ixtapa es un complejo turístico planificado por el Fondo Nacional de Fomento al Turismo en 1968 con el fondo especial otorgado por el Banco de México para la creación de nuevos destinos turísticos en las costas del país, debido al incremento en visitantes y viendo el gobierno federal la necesidad de crear una oferta hotelera de lujo y más amplia su construcción empezó en 1970 e inició operaciones formalmente en 1974.

Existen alrededor de 6,500 habitaciones distribuidas entre los diferentes hoteles, suites, bungalos y villas autorizadas para hospedaje turístico. Ixtapa es el segundo destino turístico más importante en el estado y uno de los más importantes en México, tiene una Marina de 2 km. Está integrada por instalaciones náuticas con capacidad de amarre para 621 yates, villas privadas, restaurantes, tiendas, un club de playa y un centro de tenis.



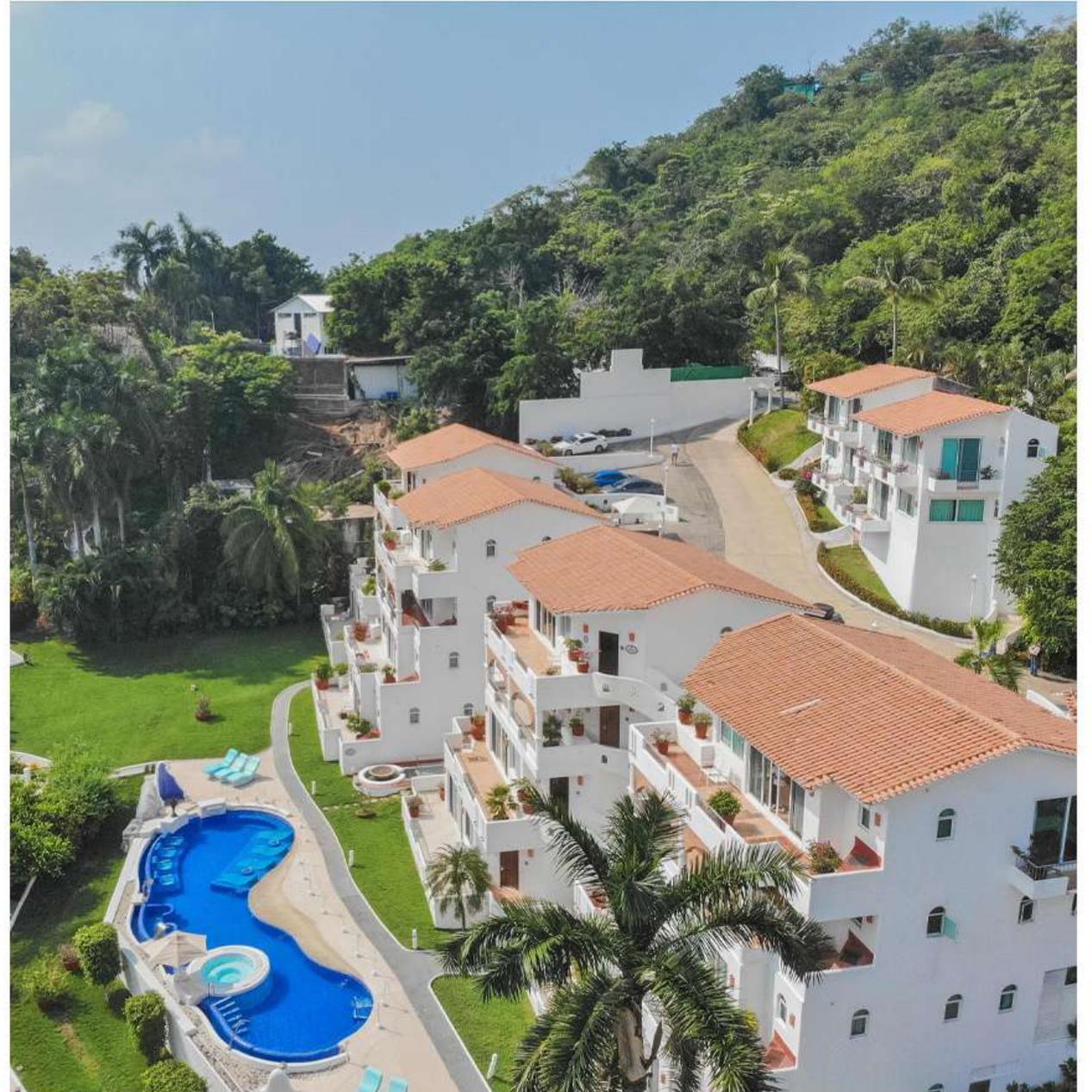
HOTELES

Ixtapa ofrece una amplia variedad de hoteles disponibles para el turista. Varias empresas hoteleras operan en Ixtapa, incluyendo AmResorts, Barceló e InterContinental Hotels Group, entre otras. Este complejo fue planificado especialmente para atraer turistas internacionales.

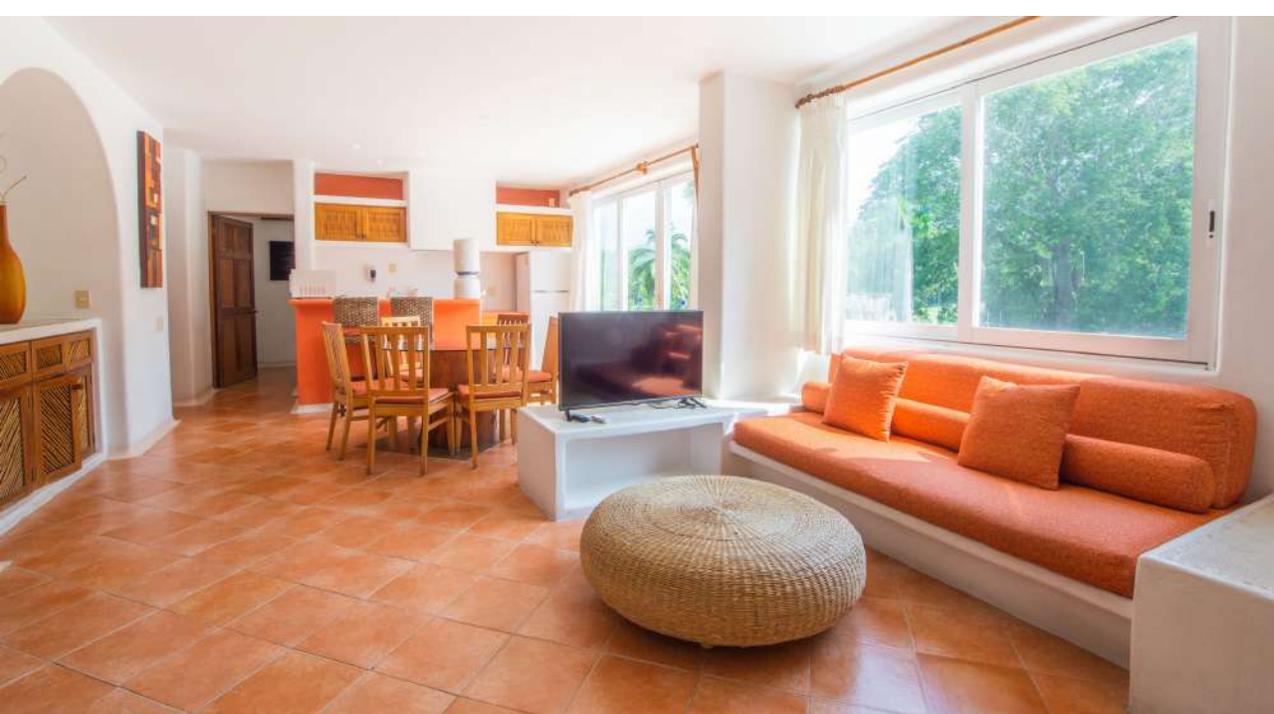
- Azul Ixtapa All Inclusive Beach Resort & Convention Center
- Azul Ixtapa Grand
- Barceló Ixtapa Beach
- Cala de Mar Ixtapa
- Hotel y Villas Ixzi Plus
- Club Med Ixtapa Pacific
- Coral Ixtapa
- Emporio Ixtapa
- Fontan Ixtapa
- Gamma de Fiesta Inn Plaza Ixtapa
- Ixtapa Palace Resort & Spa
- Krystal Ixtapa Hotel & Resort
- Las Brisas Ixtapa
- Pacífica Beach & Resort
- Park Royal Ixtapa
- Posada Real Ixtapa
- Holiday Inn Resort Ixtapa
- Puerta del Mar
- Qualton Club Ixtapa All Inclusive
- Sunscape Dorado Pacífico Ixtapa Resort & Spa
- Tesoro Ixtapa
- Villas Paraíso Ixtapa

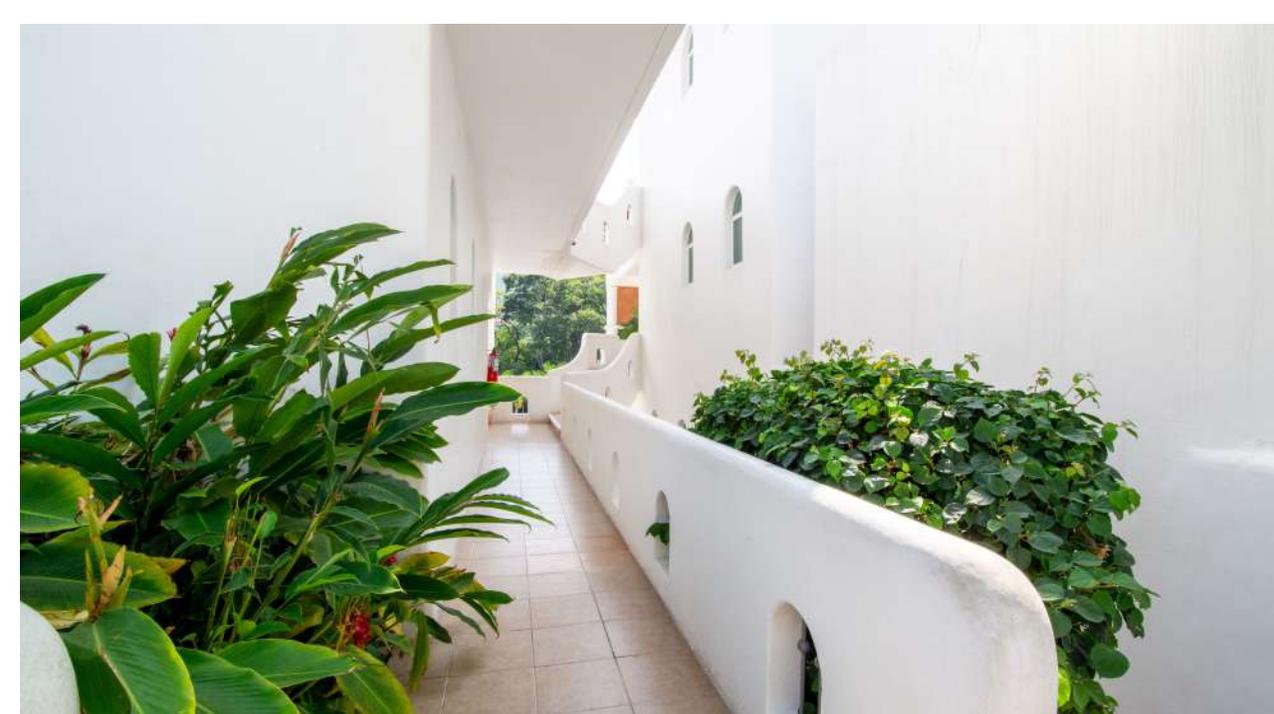
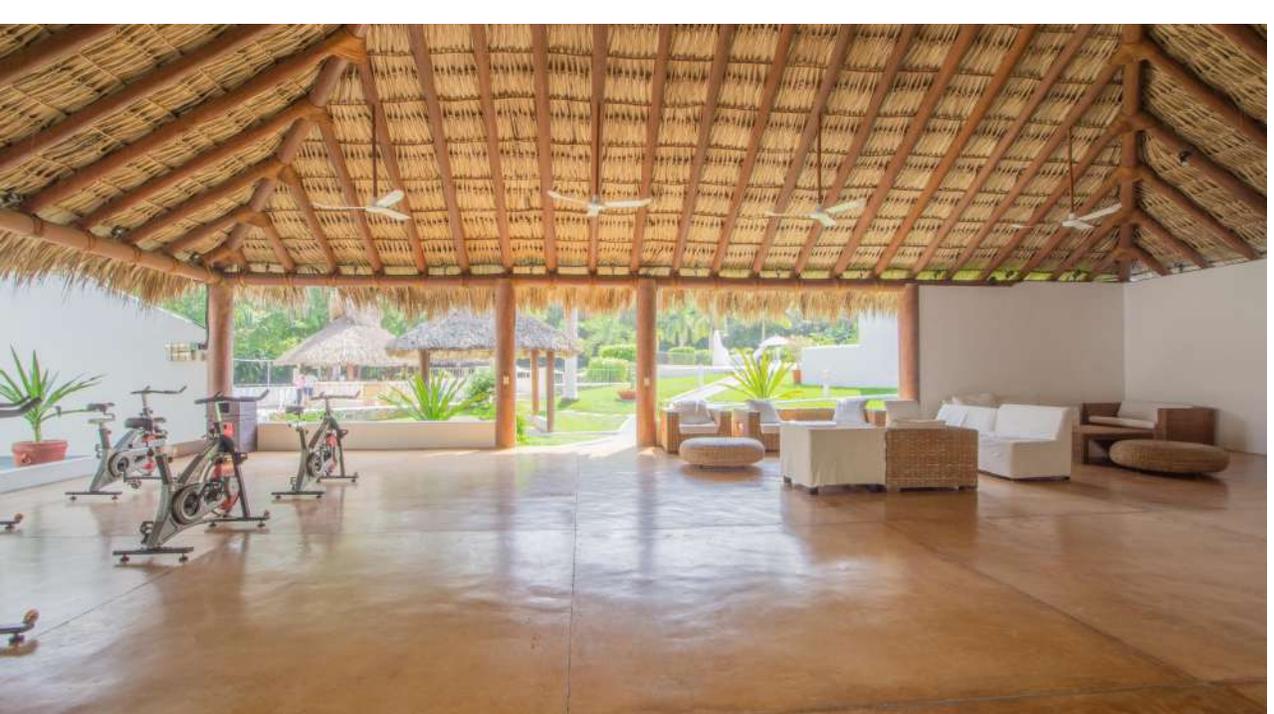
HOTEL LOMA DEL MAR

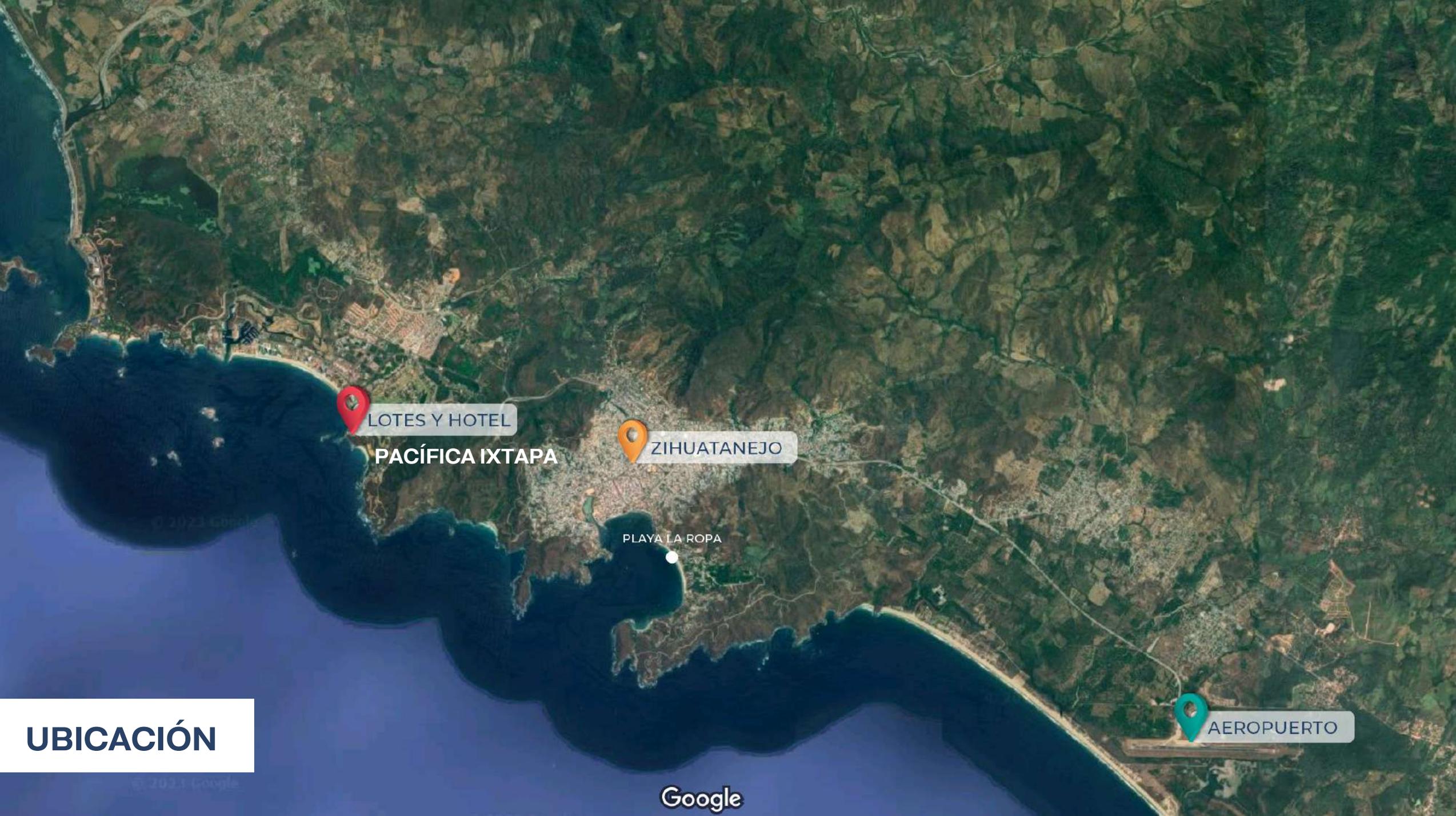
Hotel Loma del Mar, cuenta con 18 unidades de alojamiento (16 habitaciones y 2 villas), está ubicado en Paseo de la Colina s/n, dentro del complejo turístico Pacífica Ixtapa, en Ixtapa, Guerrero, México. La propiedad cuenta con +/- 3,564 m2 de construcción y cuenta con las siguientes amenidades: dos albercas, jacuzzi, Spa / Thalasso, Snack Bar, Bar en la alberca, acceso al campo de Gold de FONATUR, acceso a la playa a través del complejo Pacífica Ixtapa y un Restaurante con vista al mar, mismo que no se encuentra adyacente al edificio principal.











LOTES Y HOTEL

PACÍFICA IXTAPA



ZIHUATANEJO

PLAYA LA ROPA



AEROPUERTO

UBICACIÓN



LOTES

Lote vacante denominado F-20, ubicado entre la Calle de las Fragatas y Calle del Arrecife, Prolongación Zona Hotelera, Pacífica Ixtapa en Ixtapa, Guerrero, México. El terreno cuenta con un área total de 2,274.18 m².

Lote vacante denominado F-28, ubicado en la Calle del Arrecife, Prolongación Zona Hotelera, Pacífica Ixtapa en Ixtapa, Guerrero, México. El terreno cuenta con un área total de 2,749.13 m².

Lote vacante denominado F-29, ubicado entre la Calle de las Fragatas y Calle del Arrecife, Prolongación Zona Hotelera, Pacífica Ixtapa en Ixtapa, Guerrero, México. El terreno cuenta con un área total de 1,999 m². Este lote tiene vista al mar.

HOTEL LOMA DEL MAR

Una vez que llevamos a cabo el modelo de flujos descontados, considerando un periodo de 10 años, una tasa de descuento del 10%, una tasa de capitalización terminal de 8.5% y la relación de gastos e ingresos, aplicando la fórmula del Valor Presente Neto concluimos con el siguiente valor para el Hotel Loma del Mar:

Tasa de Capitalización

Terminal 8.5%

Tasa de Descuento 10%

VPN \$115,000,000 MXN

El valor final del Hotel Loma del Mar, considerando las 18 unidades de alojamiento y todas sus amenidades es de \$115,000,000 pesos, o de \$4,380,000 pesos por unidad de alojamiento.

TERRENO HOTEL LOMA DEL MAR

El Hotel Villa del Mar es mayor que \$2,264 pesos por m² y menor que \$4,499 pesos por m² con un punto medio de \$3,382 pesos por m², y que su precio se encuentra alrededor de los \$3,480 pesos por m².

Valor	\$3,400	Por m ²
Tamaño	10,617 SqM	
Precio	\$36,096,508 MXN	

Por medio del enfoque de comparación de ventas, concluimos con un precio por m² de \$3,400 MXN

LOTE F-20

El valor del Lote F-20 es mayor que \$4,500 pesos por m² y menor que \$4,517 pesos por m² con un punto medio de \$4,509 pesos por m².

Valor	\$4,500	Per SqM
Tamaño	2,274 SqM	
Precio	\$10,234,260 MXN	

Por medio del enfoque de comparación de ventas, concluimos con un precio por m² de \$4,500 MXN

LOTE F-21

El valor del terreno del Lote F-21 es mayor que \$4,500 pesos por m² y menor que \$4,517 pesos por m² con un punto medio de \$4,509 pesos por m².

Valor	\$4,500	Per SqM
Tamaño	2,122 SqM	
Precio	\$9,549,540 MXN	

Por medio del enfoque de comparación de ventas, concluimos con un precio por m² de \$4,500 MXN

CONCLUSIÓN LOTE F-28

El valor del Lote F-28 es mayor que \$4,499 pesos por m² y menor que \$4,517 pesos por m² con un punto medio de \$4,508 pesos por m².

Valor	\$4,500	Per SqM
Tamaño	2,749 SqM	
Precio	\$12,371,085 MXN	

Por medio del enfoque de comparación de ventas, concluimos con un precio por m² de \$4,500 MXN

LOTE F-29

El valor Lote F-29 es mayor que \$4,785 pesos por m² y menor que \$6,428 pesos por m² con un punto medio de \$5,606 pesos por m².

Valor	\$5,500	Per SqM
-------	---------	---------

Tamaño 1,999 SqM

Precio \$10,994,500 MXN

Por medio del enfoque de comparación de ventas, concluimos con un precio por m² de \$4,500 MXN



LOCALIZACIÓN DE LOS INMUEBLES DENTRO DEL DESARROLLO PACÍFICA IXTAPA



F28



F20

F21



F29

F28

F20

F21



F29

F28



F28

F29



S9



S9