great + luxury

OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN · CONFIDENCIAL

Portafolio hotelero del *Pacífico* mexicano

Tres hoteles frente al mar en Los Cabos, Ixtapa y Puerto Escondido, a la venta como grupo o de forma individual.

www.greatluxury.space



LA OPORTUNIDAD

Tres destinos del Pacífico, en grupo o por separado

Grupo hotelero propietario y operador de tres resorts frente al mar en **Los Cabos**, **Ixtapa** y **Puerto Escondido**.

Cada propiedad conserva una amplia reserva de terreno con uso de suelo para hotel, tiempo compartido, fraccional, condo-hotel o residencial. Se pueden adquirir **como grupo**, con cobertura en tres destinos clave del Pacífico, o **de manera individual**; también se considera coinversión (JV).

131,077 m²
de terreno en total

731 m
de frente de playa

446
habitaciones en operación

≈ 90 %
del terreno es reserva para expansión

EL PORTAFOLIO

Activos en operación con tierra para crecer

DESTINO	TERRENO	FRENTE DE PLAYA	HAB. ACTUALES	MÓDULOS MÁX.*	RESERVA
Los Cabos · San José	35,391 m²	134 m	156	≈ 800	81 %
Ixtapa	19,607 m²	117 m	110	≈ 800	86 %
Puerto Escondido · Bacocho	76,079 m²	480 m	180	≈ 1,980	95 %
Total portafolio	131,077 m²	731 m	446	≈ 3,580	90 %

* Módulos aproximados autorizados según zonificación. Cifras del propietario, por confirmar en Data Room (la ficha de Los Cabos reporta 30,691 m²). Puerto Escondido incluye 80 habitaciones nuevas.



Great + Luxury

01 · LOS CABOS, B.C.S.

Hotel frente al mar en San José del Cabo

156 habitaciones sobre 30,691 m² con 134 m de playa, dentro del desarrollo FONATUR.

San José, la zona de mayor dinamismo del destino

- **Marina Puerto Los Cabos:** mayor que la de San Lucas y una hora más cerca de Gordo Banks, zona premier de pesca deportiva.
- **Golf:** 90 hoyos de campeonato en operación en la zona, más que el Corredor (72) y 2.5 veces Cabo San Lucas (36).
- **Aeropuerto internacional** a 10 minutos en auto.
- Centro de convenciones, hospital de alta especialidad y un pueblo con vocación de arte, galerías y gastronomía.



LOS CABOS · LA PROPIEDAD

Hotel en operación, frente al mar

30,691 m²
de terreno

134 m
frente al mar

- 156 habitaciones: módulos frente al mar, cuartos estándar y suites de una recámara.
- Edificio central con lobby, lobby bar, restaurante (120 personas), salón de reuniones (70), locales comerciales y oficinas.
- Alberca, bar de alberca, restaurante de playa y cancha de tenis.









Zonificación ATo: densidad hasta cinco veces mayor

- **Usos permitidos:** hotel, tiempo compartido, fraccional, condo-hotel y propiedad plena.
- **Construcción máxima:** 55,244 m² (CUS 1.8); COS 50 %.
- **Altura:** 6 niveles sobre la calle; por la pendiente, hasta 10 niveles sobre la playa.
- **Proyecto en 5 fases** con el hotel operando en la fase I para generar ingresos y preventas.







Great + Luxury

02 · IXTAPA, GRO.

Hotel en el corazón de Ixtapa

110 habitaciones sobre 19,607 m² con 117 m de playa, entre la marina y los dos campos de golf.

Remodelada y con torre de expansión aprobada

19,607 m²
en dos lotes

600+
módulos posibles

- A pie de la marina y el centro comercial, entre los dos campos de golf.
- Remodelación integral muy avanzada, con nuevas terrazas en habitaciones.
- Proyecto de torre aprobado por FONATUR: todas las unidades con vista al mar.
- Restaurante-disco existente con plan de conversión a centro comercial boutique.









IXTAPA · AMBIENTE

Playa, alberca y atardeceres sobre el Pacífico









Great + Luxury

03 · PUERTO ESCONDIDO, OAX.

Resort en playa Bacocho

180 habitaciones sobre 76,079 m² con 480 m de playa, a 3 minutos del aeropuerto internacional.

PUERTO ESCONDIDO · LA PROPIEDAD

La mayor reserva territorial del portafolio

180
habitaciones

480 m
de playa

- 100 habitaciones originales más 80 nuevas recientemente incorporadas.
- Hotel de baja altura en la parte alta del terreno, con vistas al océano y al atardecer; baños con mármol.
- No está sujeto a la zonificación de FONATUR: densidad potencial de hasta 14 veces.









PUERTO ESCONDIDO · BEACH CLUB

Un club de playa entre palmeras











Salones para grupos y convenciones

Gran salón agregado en 2019, con 6 m de altura interior, aire acondicionado, sonido e iluminación regulable. Divisible en dos salones de 18 × 14 m.

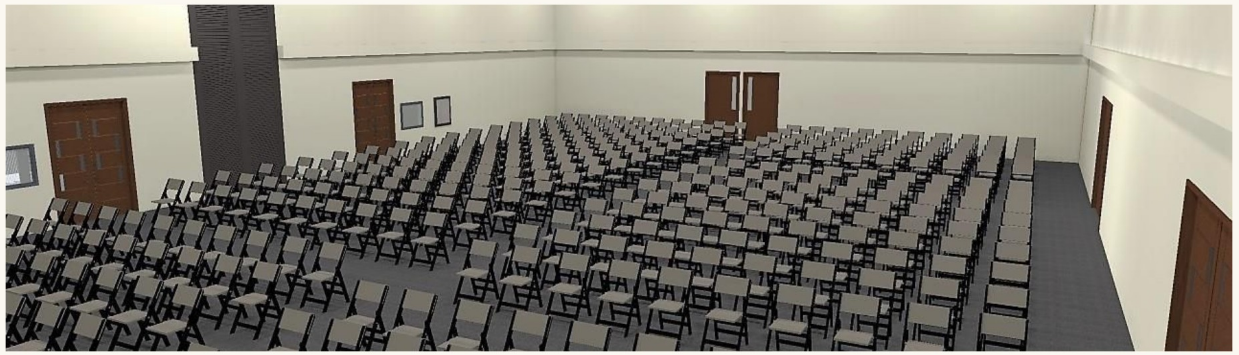
280
personas en auditorio

270
personas en coctel

200
personas en banquete

16
stands de exposición





EL GRUPO

Operación institucional desde 1990

Titularidad limpia

Terrenos adquiridos a FONATUR, con título de propiedad privada registrado.

Administración propia

Operadora afiliada desde 1990: ventas, operación, compras, obra y finanzas.

Contabilidad USALI

Sistema compatible con el Uniform System of Accounts for the Lodging Industry.

Auditoría externa

Estados financieros auditados de forma continua por firmas reconocidas.



TESIS DE INVERSIÓN

Por qué este portafolio

01

Tierra frente al mar

≈ 113,855 m² de reserva y 731 m de playa en tres destinos consolidados.

02

Ingreso desde el día uno

Hoteles en operación que financian la transición y permiten preventas.

03

Producto flexible

Hotel, tiempo compartido, fraccional, condo-hotel o residencial según zonificación.

04

Estructura abierta

Compra del grupo completo —cobertura en el Pacífico— o de cada hotel por separado; también JV.

SIGUIENTES PASOS

Proceso de acceso a la información

PASO 1

Confidencialidad

Firma de NDA con Great+Luxury.

PASO 2

Data Room

Escrituras, uso de suelo, estados financieros, ocupación y CAPEX.

PASO 3

Visita

Recorrido por las propiedades con el equipo.

PASO 4

Propuesta

Oferta de compra o propuesta de coinversión.

Precio y estructura por confirmar en Data Room. La información de esta presentación es preliminar, proviene del propietario y está sujeta a due diligence del inversionista.

great + Luxury

Hablemos de esta *oportunidad*

DIRECCIÓN

Virgilio Culebro Peña
Founder & CEO

CONTACTO

WhatsApp directo con nuestro equipo desde el website

WEBSITE

www.greatluxury.space

Comercialización en México, Estados Unidos, España y Emiratos Árabes Unidos.

