

Azul Hotel & Retreat Playa Azul, Guanacaste

AZUL
HOTEL & RETREAT

J&J REAL ESTATE CR

Web: www.jjrealestatecr.net

FB: J&J Real Estate CR

INFORMACIÓN PARA INVERSORES







Asesores en inversión inmobiliaria





DESCRIPCION:

Hotel de Playa en Guanacaste / Frente al Mar de 4 estrellas con 37 habs y comunidad de playa de hasta 78 unidades, en primera línea, Santa Cruz.

Hotel Playa Azul completamente renovado que incluye nuevas amenidades y unidades extras para brindar una experiencia de lujo único. Es un **Hotel de playa con frente privado al mar** en una propiedad rodeada de mucha naturaleza con una extensión territorial de hasta casi **90,000m²**, todo el proyecto se **distribuye en 3 sectores** importantes que son el **área principal del hotel frente al mar** con sus diversos ambientes sociales y habitaciones de hasta 23 unidades actuales más una ampliación en proceso de desarrollo para 14 unidades adicionales para un total de **37 unidades** en el área principal del hotel; un **segundo sector en desarrollo** distribuido en **2 torres con unidades tipo apartamentos** en torre con hasta **28 unidades** con 14 unidades por torre y **unos tipo dúplex con 8 unidades**; adicional un tercer sector en proceso de diseño y desarrollo para **unidades tipo Jungle Homes con hasta 42 unidades**; todos con ambientes diversos para todos los gustos con la posibilidad de ser una comunidad hotelera con diferentes productos a disposición con cuatro estrellas ubicada en una Playa impresionante en Guanacaste, Costa Rica.

El área total de todo el proyecto es de 8.8ha distribuido como sigue: solo el área del hotel es de 20,464m², una segunda finca lote en proceso de desarrollo de la **comunidad playa azul** con 5.3ha y torres de residencias hoteleras con 1.5ha en proceso de construcción; cuenta con un **área construida actual de 5,139m² solo del área principal del hotel**.

Exuberantes jardines y **abundante vegetación** rodean la propiedad para mayor belleza y privacidad. Las instalaciones principales incluyen **dos restaurantes** completamente equipados con un área combinada de F&B de 570m², un **gimnasio equipado** de primera línea, **una piscina** y un área para tomar el sol con un **bar** a solo unos pasos de la playa. La propiedad está conectada a través de una carretera privada secundaria a la carretera pública y se encuentra en un desarrollo privado.

DESCRIPCION:

Hotel de Playa en Guanacaste / Frente al Mar de 4 estrellas con 37 habs y comunidad de playa de hasta 78 unidades, en primera línea, Santa Cruz.

Highlights del Proyecto:

- ☐ Total de área terreno: 8.8 hectáreas
- ☐ Terreno 1 sólo área del hotel frente a playa: 20,464m².
- ☐ Terreno 2 para proyecto resort de playa: 5.3 hectáreas con anteproyecto en proceso de desarrollo.
- ☐ Terreno 3 para Torres de residencias hoteleras resort de playa: 1.5 hectáreas en proceso de construcción.
- ☐ Área de Construcción Hotel: 5,139m²
- ☐ **Total de unidades para todo el proyecto: 115 unidades** una vez terminado de desarrollar ampliaciones y desarrollos en proceso distribuidos como sigue:
 - ☐ **Playa Azul Hotel frente al mar:** Cuenta con 23 habitaciones lujosamente amuebladas con aire acondicionado y baño privado cada una todas en operación. Adicional, se está trabajando en ampliación del hotel para 14 unidades adicionales para un total de **37 unidades habitacionales** en hotel.
 - ☐ **Central Community Resort:** Cuenta con un proyecto en proceso de construcción de 2 torres con residencias resort tipo apartamentos distribuidos en 14 unidades por cada torre para un total de 28 unidades con áreas promedios de unos 160m² habitables; adicional, cuenta con 8 unidades tipo dúplex rodeadas de mucha vegetación; ambos ambientes con acceso a la playa y al sector principal de Playa Azul Hotel y sus amenidades. Total de **36 unidades de residencias hoteleras** tipo resort.
 - ☐ **Playa Azul Community:** Comunidad Hotelera con **42 Jungle Homes de lujo** con ambiente de playa con lotes desde los 500m²; cada villa será diseñada con su propia piscina, proyecto con su propio pozo de agua con los permisos respectivos; siendo este un proyecto de Hotel residentes.
- ☐ 2 restaurantes, solárium, gimnasio equipado de primera línea.
- ☐ Comunidad Playa Azul en proceso de construcción de concepto hotelero, diseñado de tal forma que mantenga su ambiente relajante sin que se vea denso para garantizar su ambiente más natural y fresco.
- ☐ Trabajo en conjunto de diseños arquitectónicos con “**Gensler**” una de las firmas más importantes en el mundo de arquitectura moderna.



DESCRIPCION:



VENTA DE Hotel de Playa con 21habs de 4 estrellas, Guanacaste

DESCRIPCIÓN GENERAL:

- ❖ **Beneficios:** La propiedad también está muy cerca de otros destinos atractivos, incluidos los principales lugares de surf como Nosara y Playa Guiones, y playas de arena blanca como San Juanillo y Ostional, este último, un sitio de anidación de tortugas reconocido mundialmente se encuentra a solo 20 minutos en automóvil.
- ❖ Su tranquilidad sirve como un gran lienzo para relajarse y apreciar el paisaje natural local y la vida silvestre. El aeropuerto internacional Daniel Oduber Quirós (Guanacaste) está a solo dos horas en coche del establecimiento.

PROYECTO AZUL RESORT - MASTER PLAN

Máster Plan elaborado por "Vida Desing"



Azul residences master plan towers 2025



ILLUSTRATIVE OVERALL CONCEPTUAL MASTERPLAN

1. Renovated Playa Azul Hotel to include new amenities and extra units to bring the total keys to 45.
2. Proposed new Playa Azul Community with a total of 30 units
3. Proposed new Central Community in which existing unfinished buildings are re-purposed and additional duplex units are added



EL HOTEL – INFORMACIÓN CLAVE



➤ La Propiedad:

Azul Hotel & Retreat es una propiedad con actividad hotelera de cuatro estrellas con 21 habitaciones ubicada en Playa Azul, Guanacaste, Costa Rica. El terreno del área del hotel tiene una superficie de 20.464m² con una superficie construida actual de 5.139m². Exuberantes jardines y amplia vegetación rodean la propiedad para mayor belleza y privacidad. Instalaciones principales incluyen dos restaurantes totalmente equipados con un área combinada de comidas y bebidas de 570 m², un gimnasio equipado con los mejores equipos, una piscina preciosa rodeada de mucha vegetación y zona para tomar el sol, área con bar en la piscina y un espacio privado con tumbonas junto a la playa, a solo unos pasos de la playa y la naturaleza para aprovechar y apreciar la belleza de ambos ambientes. La propiedad está conectada a través de un camino privado secundario a la vía pública y se encuentra en una urbanización residencial privada. Cuenta con una ubicación de alta plusvalía y muy privilegiada frente a la playa. Cuenta con permiso de comercialización vigente para la operatividad del negocio.

VER VIDEO TOUR AZUL HOTEL & RETREAT

EL HOTEL – INFORMACIÓN CLAVE



➤ Operador:

La propiedad no tiene marcas ni banderas, es propiedad y está operada por la misma entidad privada y no pertenece a ningún consorcio hotelero ni cartera secundaria; Es un hotel de gestión independiente.

➤ Uso del suelo:

Según confirmación escrita de la municipalidad de Santa Cruz emitido en junio de 2019, la propiedad se encuentra bajo el plan de zonificación y desarrollo de Playa Azul que considera el uso de suelo como alojamiento turístico-comercial y sus respectivos usos y actividades que le dan servicio por la zonificación; no limitado a, pero incluyendo: restaurantes, bares, instalaciones deportivas, casino, etc.

DESTACADOS DE LA UBICACIÓN – PLAYA AZUL, GUANACASTE



- ❖ Costa Rica tiene dos aeropuertos internacionales importantes en Guanacaste y Alajuela con vuelos en continuo crecimiento que prestan servicios a los principales destinos en América Central, América del Norte y Europa en aerolíneas clave. El aeropuerto internacional Daniel Oduber Quirós (Guanacaste) está a solo dos horas en coche de la propiedad. Costa Rica también cuenta con una serie de aeropuertos nacionales para viajes convenientes y convenientes dentro del país. Ambos pueblos de Tamarindo y Nosara ubicados a no más de una hora de la propiedad tienen vuelos diarios desde la capital del país, San José.
- ❖ Playa Azul es una idílica playa privada aislada de los pueblos vecinos más poblados. Su tranquilidad sirve como un gran lienzo para la relajación y la apreciación del paisaje natural y la vida silvestre local.
- ❖ La propiedad también está muy cerca de otros destinos atractivos, incluidos importantes lugares para practicar surf como Nosara y Playa Guiones, y playas de arena blanca como San Juanillo y Ostional; este último, un sitio de anidación de tortugas reconocido mundialmente está a sólo 20 minutos en coche.

THE HOTEL – LAYOUT



Diseño de sitio Azul Hotel & Retreat



- DATOS TOMADOS EN LA ORTOFOTO OFICIAL AVISO 01-2011, PUBLICADO EN GACETA 146 DEL 29 DE JULIO DE 2011, DEL IGN Y EL REGISTRO INMOBILIARIO.

- COLINDANTE (A) MUNICIPALIDAD DE SANTA CRUZ

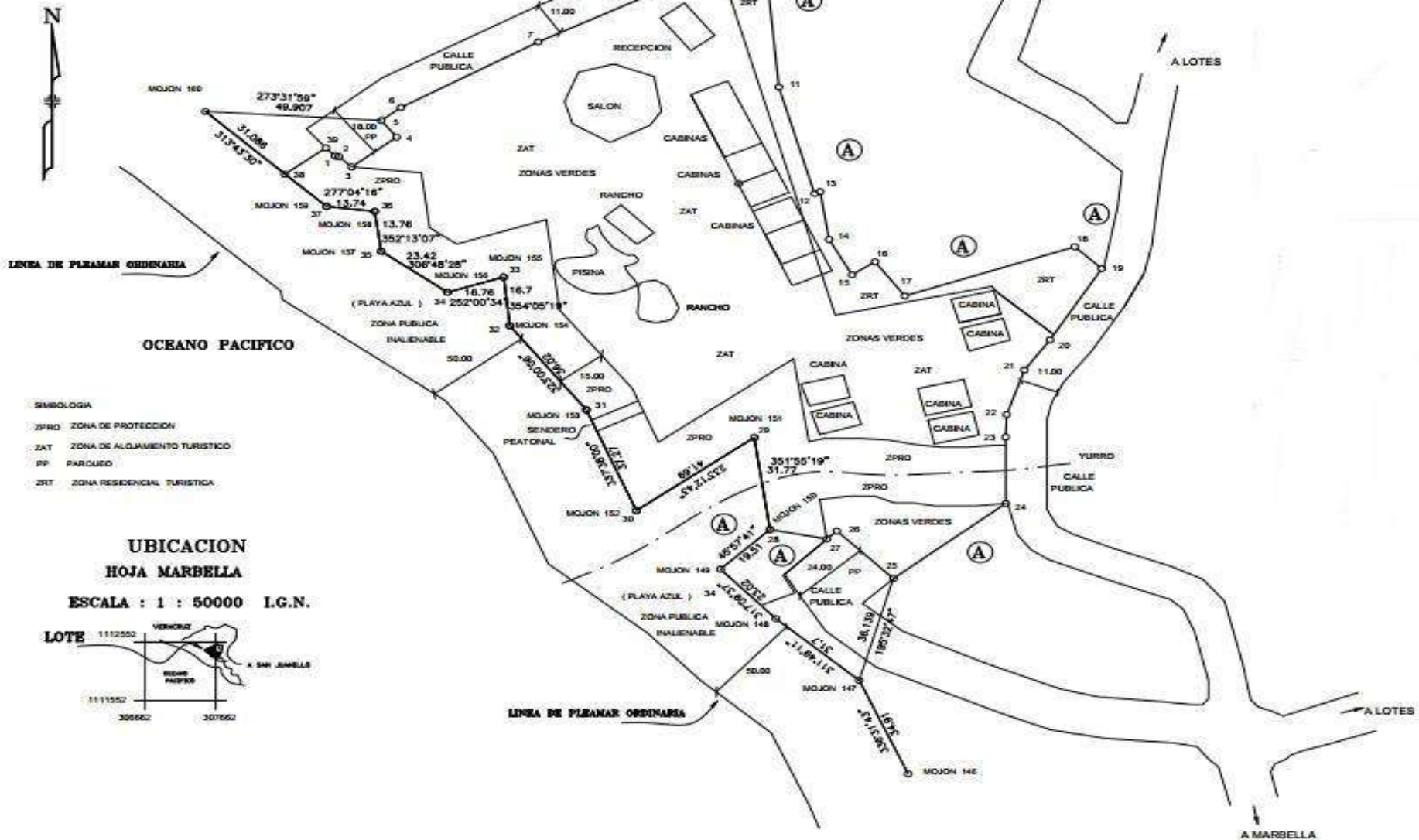
- FRENTE A CALLE PUBLICA DEL PUNTO 1 AL 10 : 389.87

- FRENTE A CALLE PUBLICA DEL PUNTO 38 AL 1 : 3.77

- FRENTE A CALLE PUBLICA DEL PUNTO 19 AL 24 : 87.61

- AFECTADO POR LA LEY DE AGUAS N° 276 Y SUS REFORMAS .

- AFECTADO POR LA LEY FORESTAL N° 7876, ARTICULO 33.



THE HOTEL – ROOM MIX (21 Keys)



Deluxe Room: Garden View (5)

2 Max Occ.

25m²



Junior Suite: Garden View (3)

3 Max Occ.

70m²



Superior Room: Garden View (3)

3 Max Occ.

70m²



Superior Plus: Ocean View (3)

2 Max Occ.

70m²



Superior Room: Ocean View (3)

3 Max Occ.

70m²



1-Bedroom Villa (3)

4 Max Occ.

140m²



2-Bedroom Villa (1)

6 Max Occ.

140m²

THE HOTEL – ACTIVITIES



Horseback Riding Tours



Canopy Adventure Tours



Scuba Diving



Surfing



Jet ski Tours



Turtle Watching



ATV Tours



Yoga and Meditation



Paddle boarding



Deep Sea Fishing

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MERCADO - COMPETENCIA



El producto de Azul Hotel & Retreat está bien posicionado para competir tanto con hoteles nuevos como existentes. Cuando se analiza con la competencia directa del hotel, la propiedad está alineada y/o excede las instalaciones y comodidades disponibles dentro de su competencia con una sólida combinación de habitaciones. Azul Hotel & Retreat es la única propiedad fuera de su competencia que está ubicada en una parcela frente al mar. Aprovechando el acceso a la playa y las instalaciones del hotel y capitalizando una estrategia de ventas y gestión de ingresos personalizada que busca minimizar la exposición a las OTA, el hotel puede impulsar significativamente su ADR y ganar participación de mercado. Según la tasa directa de los conjuntos de competencia, hay suficiente margen para el crecimiento. Agregar actividades y servicios personalizados basados en las tendencias actuales de bienestar y estilo de vida también puede impulsar significativamente el valor del producto.

Hotel	Habitaciones	Puntos de ventas F&B	Frente a playa	Promedio Tarifa Directa
1. Hotel Luna Azul	7	Restaurante y bar abierto todo el día	NO	\$164
2. El Hotel Armonía	26	Restaurante abierto todo el día y bar de jugos	NO	\$368
3. Hotel Lagarta Lodge Nosara	26	Restaurante, bar y salón abierto todo el día	NO	\$254
4. Resort de yoga Bodhi Tree	57	Restaurante abierto todo el día y bar de jugos	NO	\$320
5. La iguana dorada	29	Restaurante y bar abiertos todo el día	NO	\$279



Guanacaste



OPORTUNIDAD DE CRECIMIENTO - EXPANSIÓN



Los terrenos edificables de la propiedad ofrecen una oportunidad ideal de expansión. Ya existe un proyecto de diseño arquitectónico que agregaría 32 nuevas habitaciones, una piscina y un área para tomar sol en la propiedad de 2ha. La ubicación frente a la playa del hotel, combinada con un nuevo producto, potencializaría un mayor acceso a la participación de mercado y ayudaría a aprovechar los umbrales de tarifas más altos al competir de manera más efectiva con la oferta nueva y existente.



Características de propiedad Secundaria



- Área del terreno del hotel de 2 hectáreas.
- Lote en desarrollo: 70,000m² (7 hectáreas).
- Propuesta para una comunidad central en la cual se tendría un desarrollo en proceso de construcción para unidades tipo duplex que serán agregadas al proyecto del hotel.
- Comunidad Playa Azul en proceso de construcción con un total de 78 unidades de concepto hotelero.
- En parte del terreno en 1.5ha, detrás del área del hotel, se están desarrollando unas torres para un desarrollo de residencias hoteleras y unos duplex.
- Se tiene un anteproyecto prediseñado con:
 - Se estarán desarrollando 42 viviendas de lujo tipo Jungle Homes.
 - Con Lotes desde 500 m²
 - Con piscina cada casa
 - Proyecto con Pozo agua con permisos
- Inversión reciente en calidad de remodelación total.
- Se realizaron mejoras y Cambios de toda la mueblería del hotel actualmente en operación.
- Propiedad libre de todo gravamen.



Hotel Building appraisal: Characteristics



Description	Area (m ²)
Cabins	1200
Gym & Deluxe	410
Reception & Market	94
Restaurant 1	350
Restaurant 2	220
Ranch	100
Pool	250
Wall	40
Storage	50
Ping Pong	25
Sidewalks	2400
Total	5139

Hotel Rooms Capacity



Room	Type of acomodation	Bed type	Sofa bed	Day bed	Rolling Bed	QTY Persons per room/Villa
1	Villa 1bd	1 King	2	1	1	6
2	Villa 1bd	1 King	2	1	1	6
3 A	Superior Plus	1 King	1		1	4
3B	Superior	1 King	1	1		4
4 A	Superior Plus	1 King	1		1	3
4B	Superior	1 King	1	1		4
5	Villa 1 bd	1 King	2	1	1	6
6 A	Junior	1 Queen	1			3
6 B	Superior	1 King	1	1		4
7 A	Superior Plus	1 King	1		1	3
7 B	Superior	1 King	1	1		4
8 A	Junior	1 Queen	1			3
8 B	Superior	1 King	1	1		4
9	Villa 2 bd	1 King 1 Queen	2	1		7
10 A	Junior	1 Queen	1			3
10 B	Superior	1 King	1	1		4
11	Deluxe	1 Queen				2
12	Deluxe	1 Queen				2
13	Deluxe	1 Queen				2
14	Deluxe	1 Queen				2
15	Deluxe	1 Queen				2
					TOTAL	74

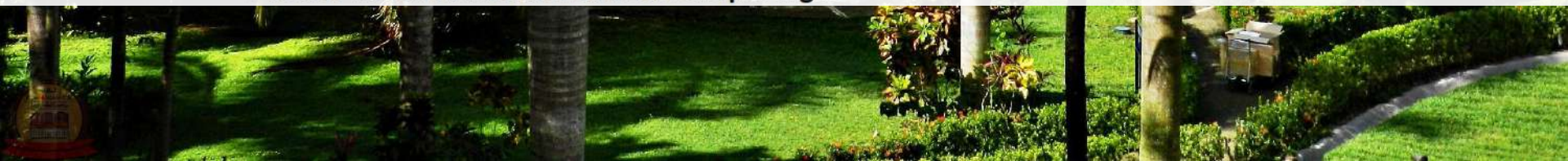
RATES HOTEL AZUL OCEAN CLUB



Costa Rican
Breakfast Included

	Max. Occup	High Season		Easter Week		Vacation Season		Green Season		Peak Season	
		Week End	Week Day	Week End	Week Day	Week End	Week Day	Week End	Week Day	Week End	Week Day
Deluxe Room Garden View	2 pax	\$ 169	\$ 159	\$ 209	\$ 199	\$ 149	\$ 139	\$ 149	\$ 139	\$ 217	\$ 217
Junior Suite Garden View	2 pax	\$ 189	\$ 179	\$ 223	\$ 213	\$ 169	\$ 159	\$ 169	\$ 159	\$ 257	\$ 257
Superior Room Garden View	2 pax	\$ 189	\$ 179	\$ 223	\$ 213	\$ 169	\$ 159	\$ 169	\$ 159	\$ 257	\$ 257
Superior Plus Ocean View	2 pax	\$ 199	\$ 189	\$ 237	\$ 227	\$ 179	\$ 169	\$ 179	\$ 169	\$ 297	\$ 297
Superior Room Ocean View	2 pax	\$ 199	\$ 189	\$ 237	\$ 227	\$ 179	\$ 169	\$ 179	\$ 169	\$ 297	\$ 297
Luxury Villa 01 Bedrooms	4 pax	\$ 269	\$ 259	\$ 317	\$ 307	\$ 249	\$ 239	\$ 249	\$ 239	\$ 367	\$ 367
Luxury Villa 02 Bedrooms Garden View	6 pax	\$ 299	\$ 289	\$ 377	\$ 367	\$ 279	\$ 269	\$ 279	\$ 269	\$ 427	\$ 427

• To the above rates must add 13% tax per night



RATES HOTEL AZUL OCEAN CLUB



- ☐ Deluxe Room Garden View, 2floor: 01 Queen Bed, max 02 people
- ☐ Junior Suite Garden View, 1floor: 01 Queen Bed, 01 double sofa bed, max 02 people
- ☐ Superior Room Garden View, 2floor: 01 King Bed, 01 single sofa bed, max 02 people
- ☐ Superior Plus Ocean View, 1floor: 01 King Bed, 01 double sofa bed, max 02 people
- ☐ Superior Room Ocean View, 2floor: 01 King Bed, 01 single sofa bed, max 02 people
- ☐ Luxury Villa 01 Bedroom: 01 King Bed & 02 Sofa Beds, max 04 people
- ☐ Luxury Villa 02 Bedrooms Garden View: 01 King Bed, 01 Queen Bed & 02 Sofa Beds, max 06 people

- ☐ High Season: January 05th to March 27th, and December 16th to December 23th
- ☐ Easter Week: March 28th to April 03rd
- ☐ Vacation Season: July 01st to August 31st
- ☐ Green Season: April 03rd to June 30th, and September 01st to December 15th
- ☐ Peak Season: December 24th, to January 04th



Características de propiedad Secundaria

Ubicación



Propiedad ubicada
colindante a la
propiedad del hotel en
la colindancia posterior
al hotel.



Características de propiedad Secundaria

Ubicación



Propiedad ubicada colindante a la propiedad del hotel en la colindancia posterior al hotel.





Inversión y Condiciones

La inversión total por la propiedad y el negocio es por:

**•Consultar Precio
Se escuchan ofertas.**

*Precio incluye todo el proyecto con los 8.8ha que se distribuyen en el área del hotel, restaurantes, áreas sociales con 2ha; área de proyecto resort del terreno de 5.3 hectáreas para ampliación del proyecto ya sea para ampliar el hotel y para desarrollar el proyecto resort con 42 Jungle Homes; Adicional, un terreno de 1.5ha donde se están desarrollando unas torres y áreas de duplex detrás del área del hotel para un desarrollo de residencias hoteleras.

Vistas aéreas



Vistas aéreas







GALERÍA DE FOTOS



EL HOTEL – GALERÍA

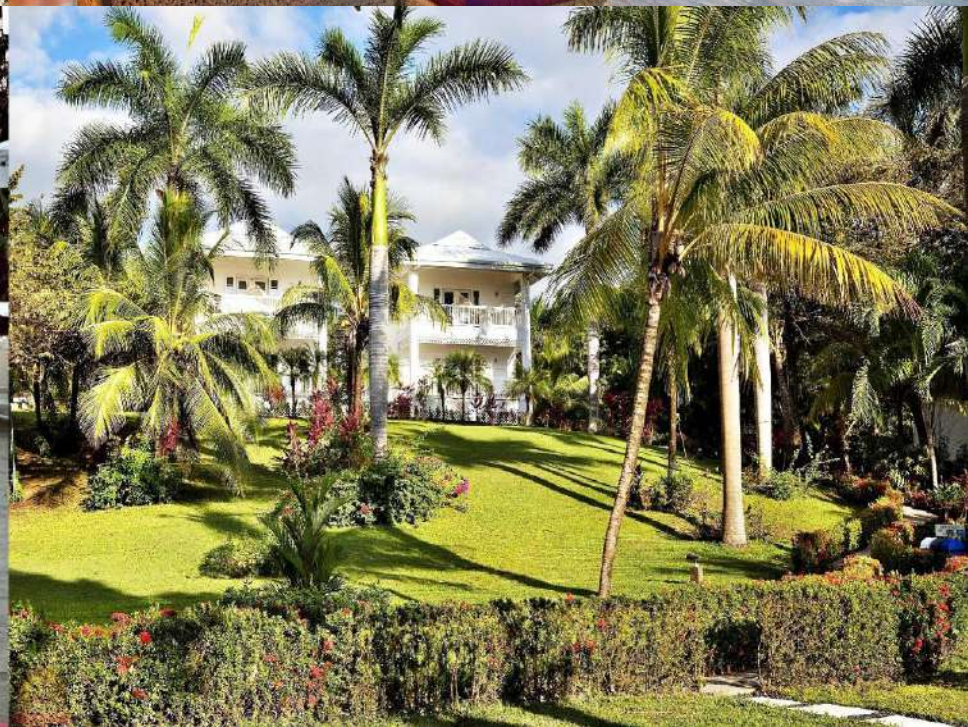
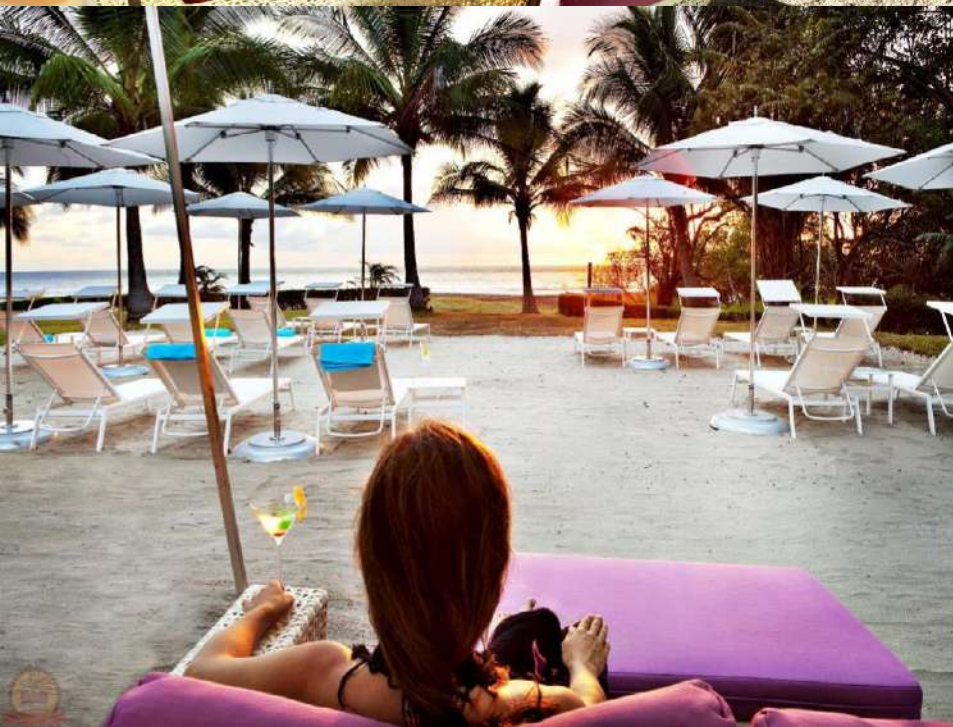




Habitaciones



Salón junto a la playa





Recepción



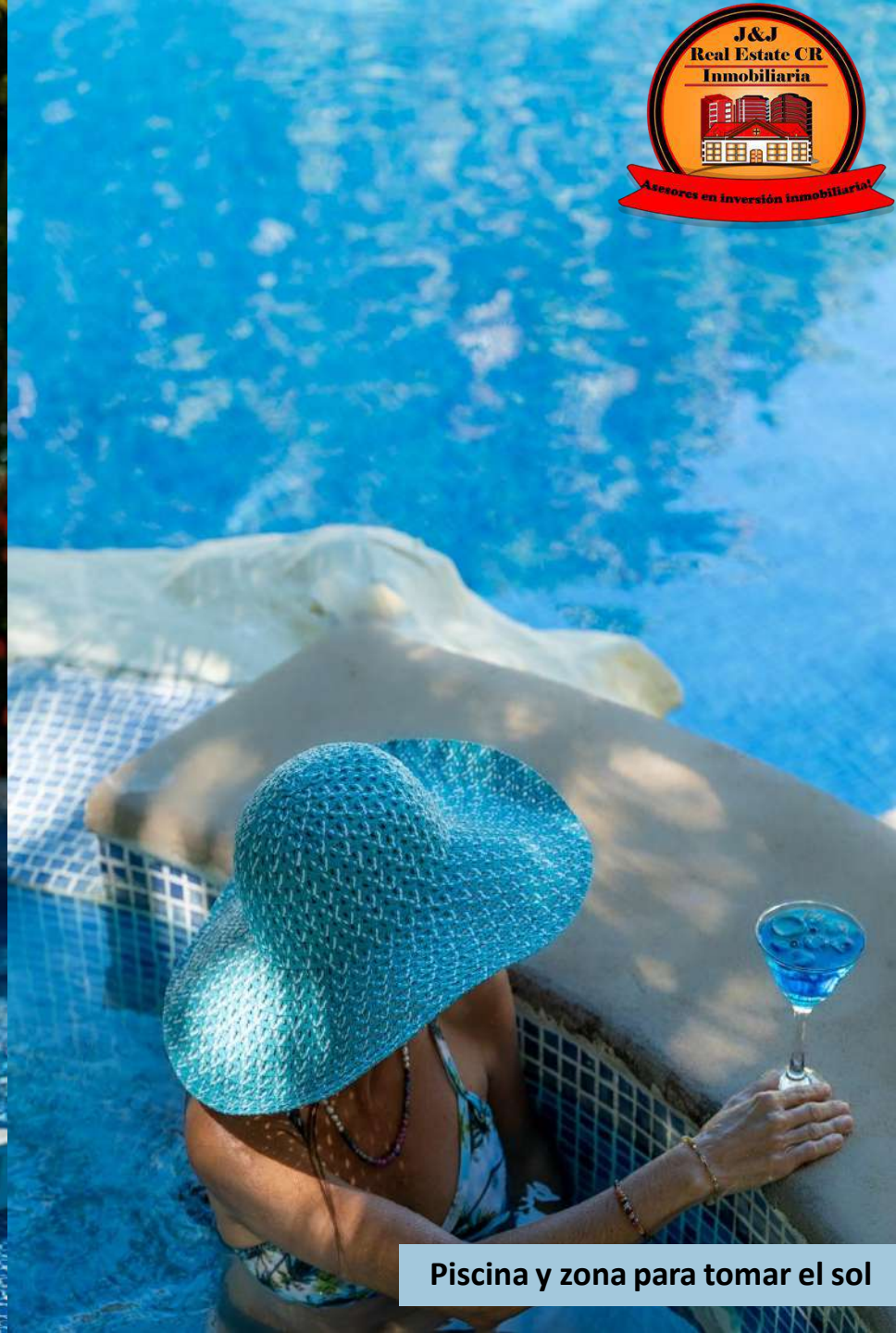
Piscina y zona para tomar el sol



Piscina y zona para tomar el sol



Piscina y zona para tomar el sol



Piscina y zona para tomar el sol



Piscina y zona para tomar el sol



Piscina y zona para tomar el sol



Piscina y zona para tomar el sol



Área de Meditación y Yoga



Área de Meditación y Yoga











Restaurante Principal











Terraza del área de Piscina



Superior Plus – Vista al mar



Junior Suite: Vista al Jardín



Luxury Villa – 1 habitación

Deluxe Room – Vista al Jardín



Superior Room: Vista al Jardín



Deluxe Room – Vista al Jardín













Deluxe Room – Vista al Jardín

























Gimnasio



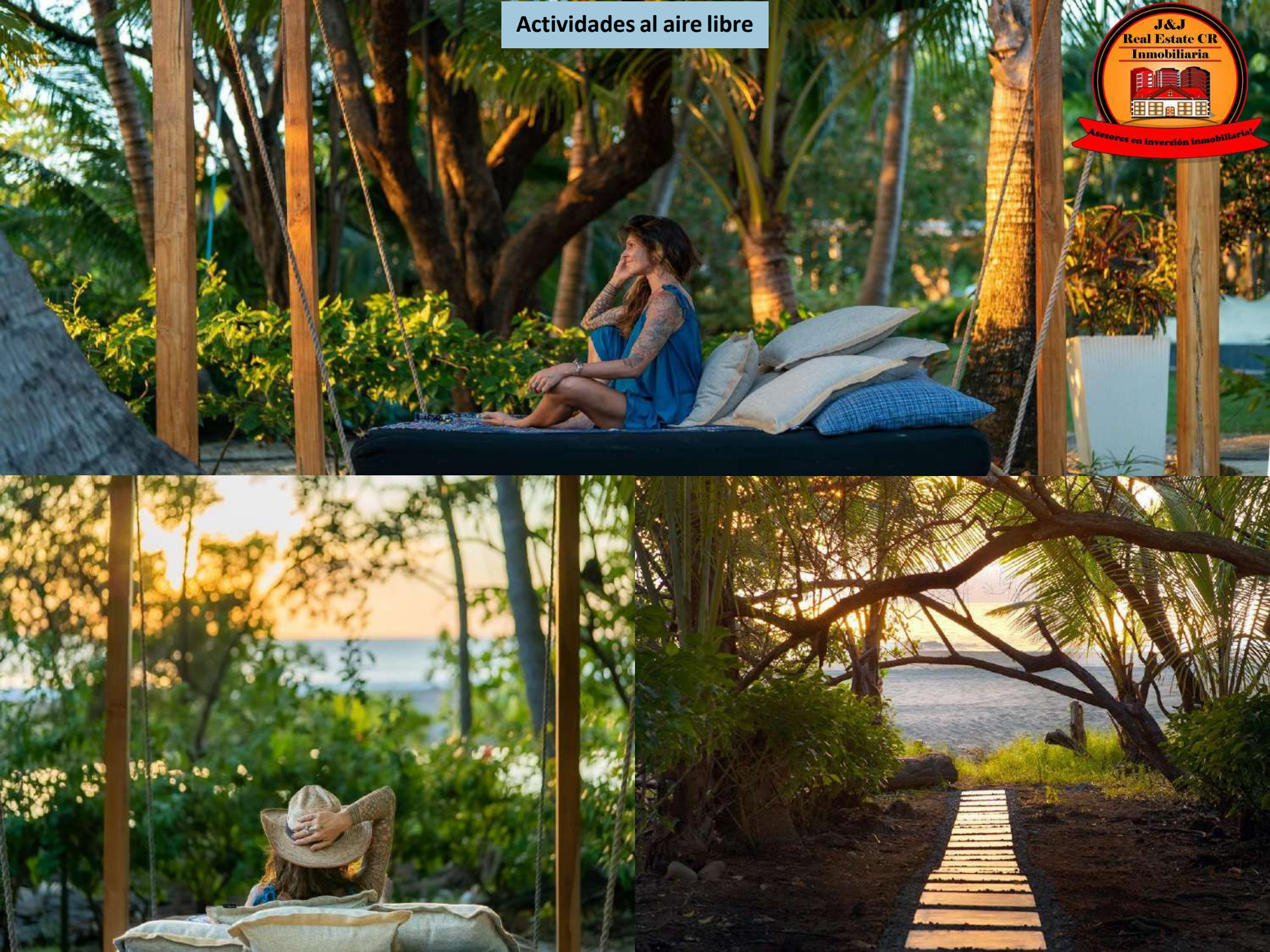
Entretención – Área de Pool



Actividades al aire libre – Ping Pong



Actividades al aire libre



Actividades al aire libre – Área de SPA





Actividades y Entretenimiento



Actividades y Entretenimiento



Actividades y Entretenimiento



Actividades y Entretenimiento



Actividades y Entretenimiento



Actividades y Entretenimiento









PROYECTO:
AMPLIACION HOTEL

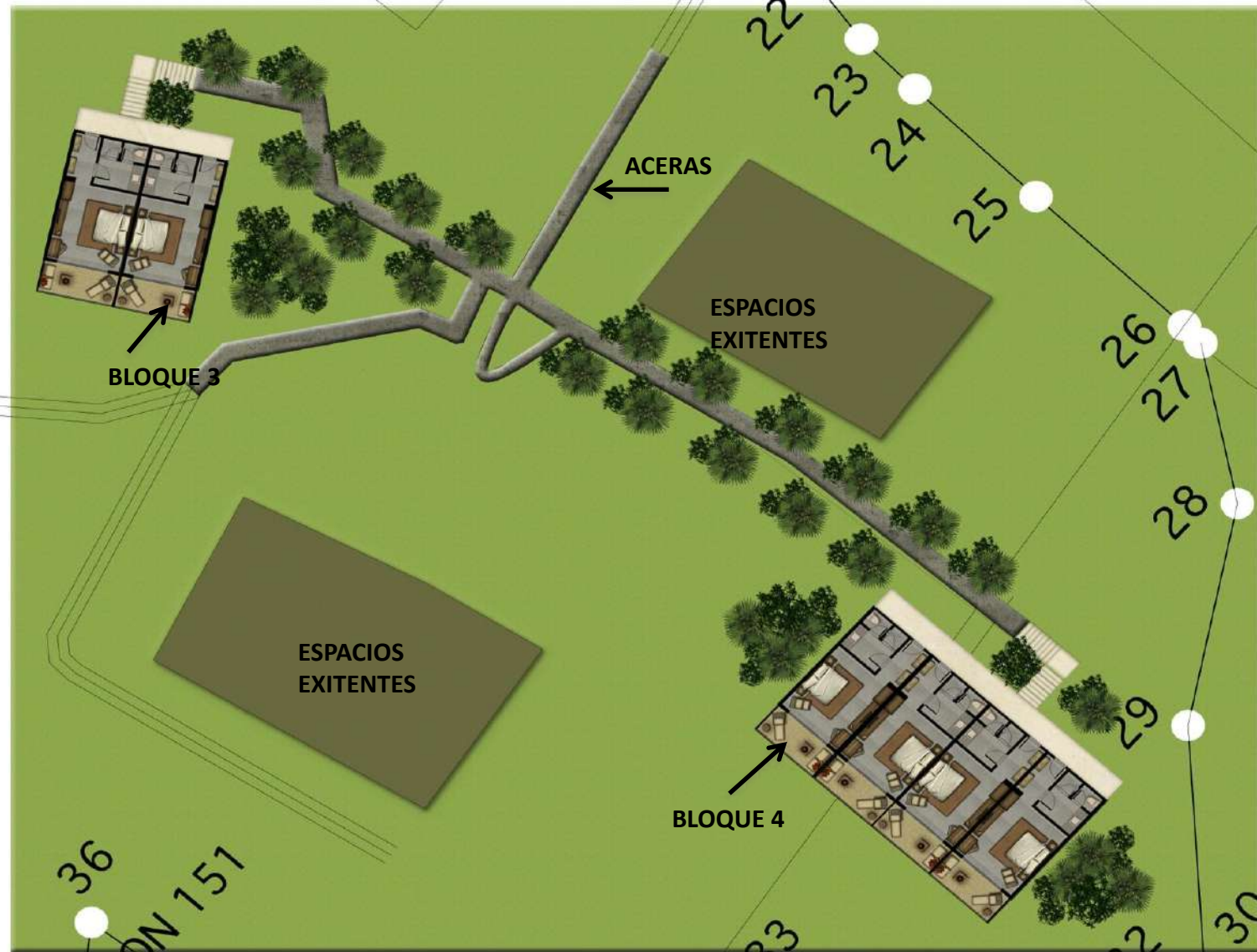


PLAN MAESTRO

BLOQUES 1 - 2



BLOQUES 3 - 4



HABITACION TIPO





VISTAS



VISTAS



VISTAS



VISTAS



VISTAS



VISTAS



VISTAS



VISTAS



VISTAS



VISTAS



VISTAS

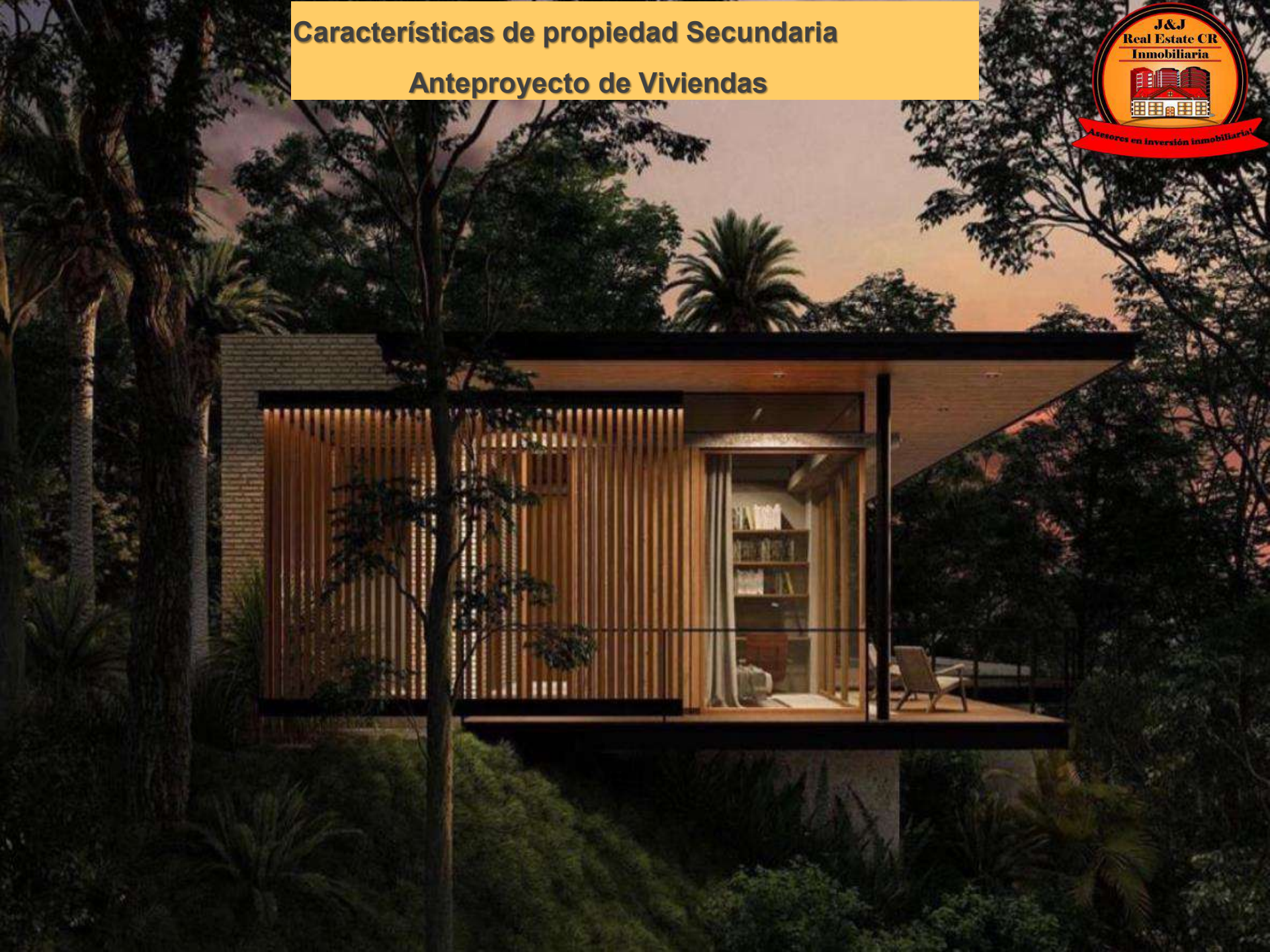


	DESCRIPCION	AREA
1	BLOQUE # 1 (10 habitaciones)	565
2	BLOQUE # 2 (8 habitaciones)	469
3	BLOQUE # 3 (4 habitaciones)	235
4	BLOQUE # 4 (8 habitaciones)	469
	TOTAL HABITACIONES 30	
5	PISCINA	216
6	ASOLEADERO	473
7	ACERAS	122
	TOTAL APROXIMADO	2549

TABLA DE AREAS

Características de propiedad Secundaria

Anteproyecto de Viviendas



















Sitio web

www.jjrealestatecr.net



Redes sociales

@jjrealestatecr

J&J REAL ESTATE CR

www.jjrealestatecr.net

Prestige Realtors

info@jjrealestatecr.net

+506-70434298

¡AGENDA TU VISTA AHORA MISMO!

www.jjrealestatecr.net