



Villa Acacia
Beach Garden Hotel

¿Qué representa **Costa Rica**
para el mundo turista?

En 2025, Costa Rica recibió
2,4 millones
de turistas internacionales,
según datos oficiales del
Instituto Costarricense de Turismo (ICT).





Villa Acacia
Beach Garden Hotel

Ubicación, Ubicación, Ubicación

Provincia: Guanacaste

Cantón: Carrillo

Distrito: Sardinal

Localidad: Playa Hermosa

Dirección exacta: Playa Hermosa, sobre la segunda entrada a la playa, y de la esquina de los condominios Hermosa del Mar, 273 metros al oeste carretera al mar.

Propietario Registral: DIEZ DE ABRIL SOCIEDAD ANONIMA

**Destino turístico estable y
reconocido internacionalmente.**

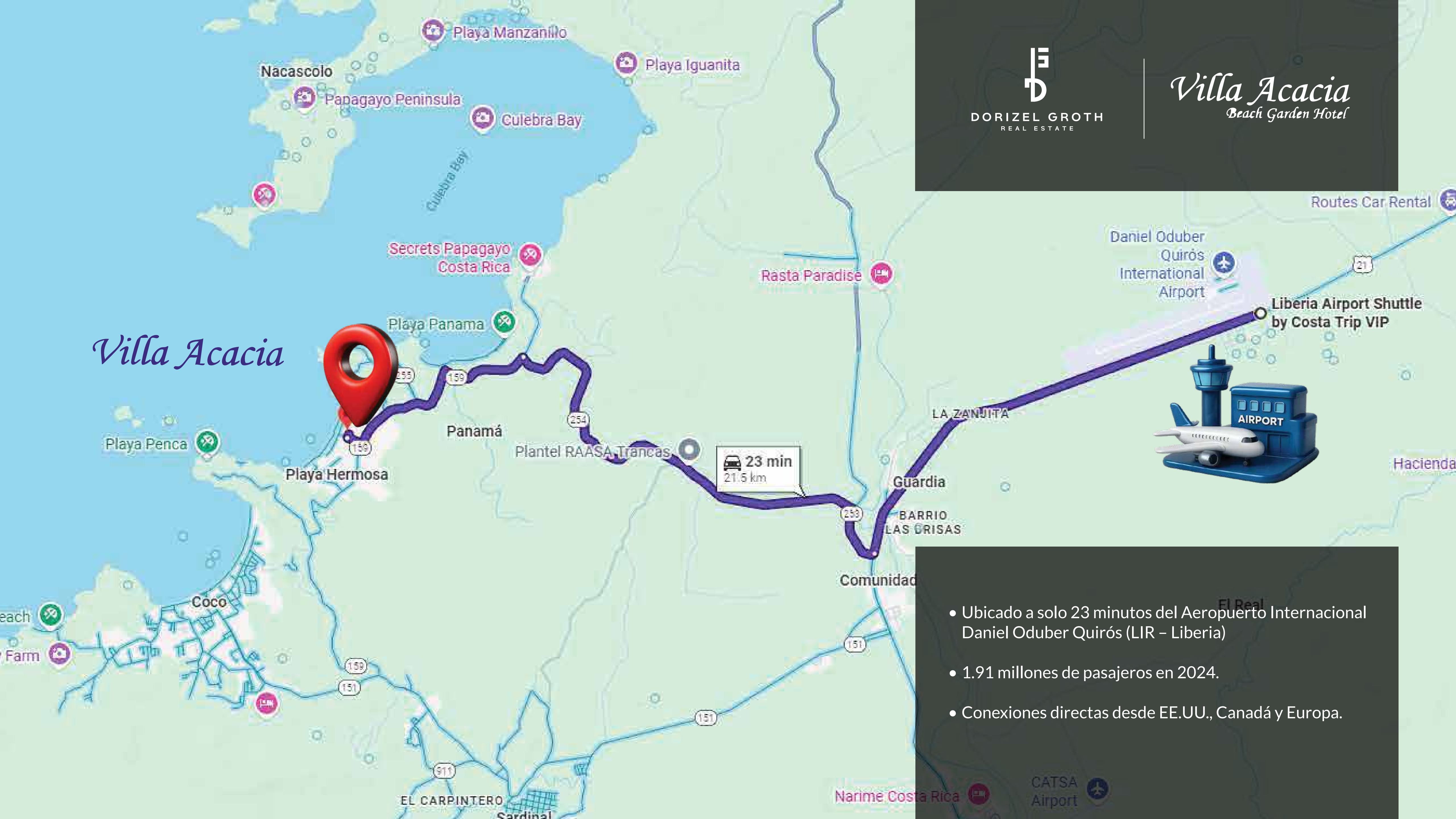




DORIZEL GROTH
REAL ESTATE

Villa Acacia
Beach Garden Hotel

Villa Acacia



23 min
21.5 km



- Ubicado a solo 23 minutos del Aeropuerto Internacional Daniel Oduber Quirós (LIR – Liberia)
- 1.91 millones de pasajeros en 2024.
- Conexiones directas desde EE.UU., Canadá y Europa.

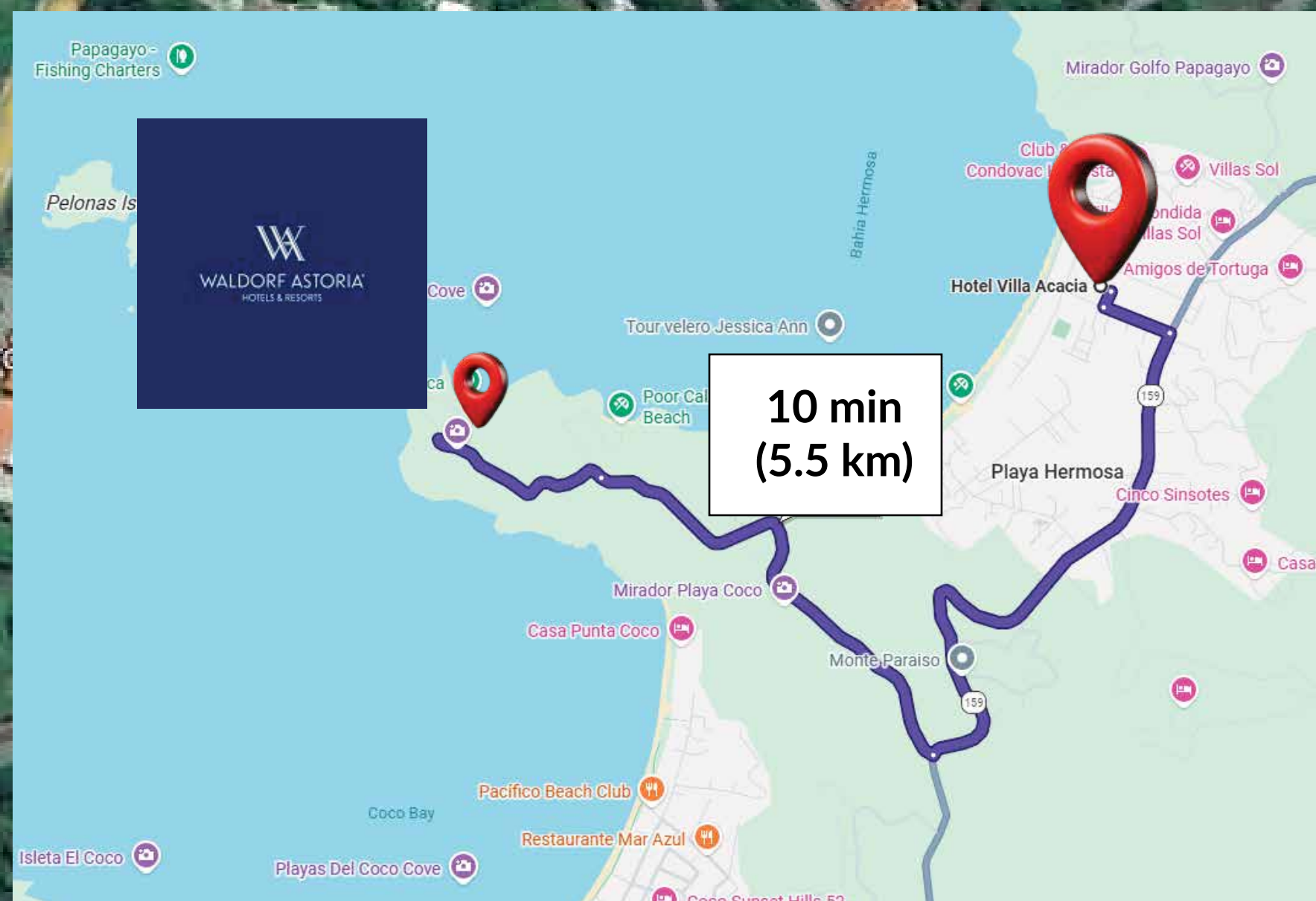
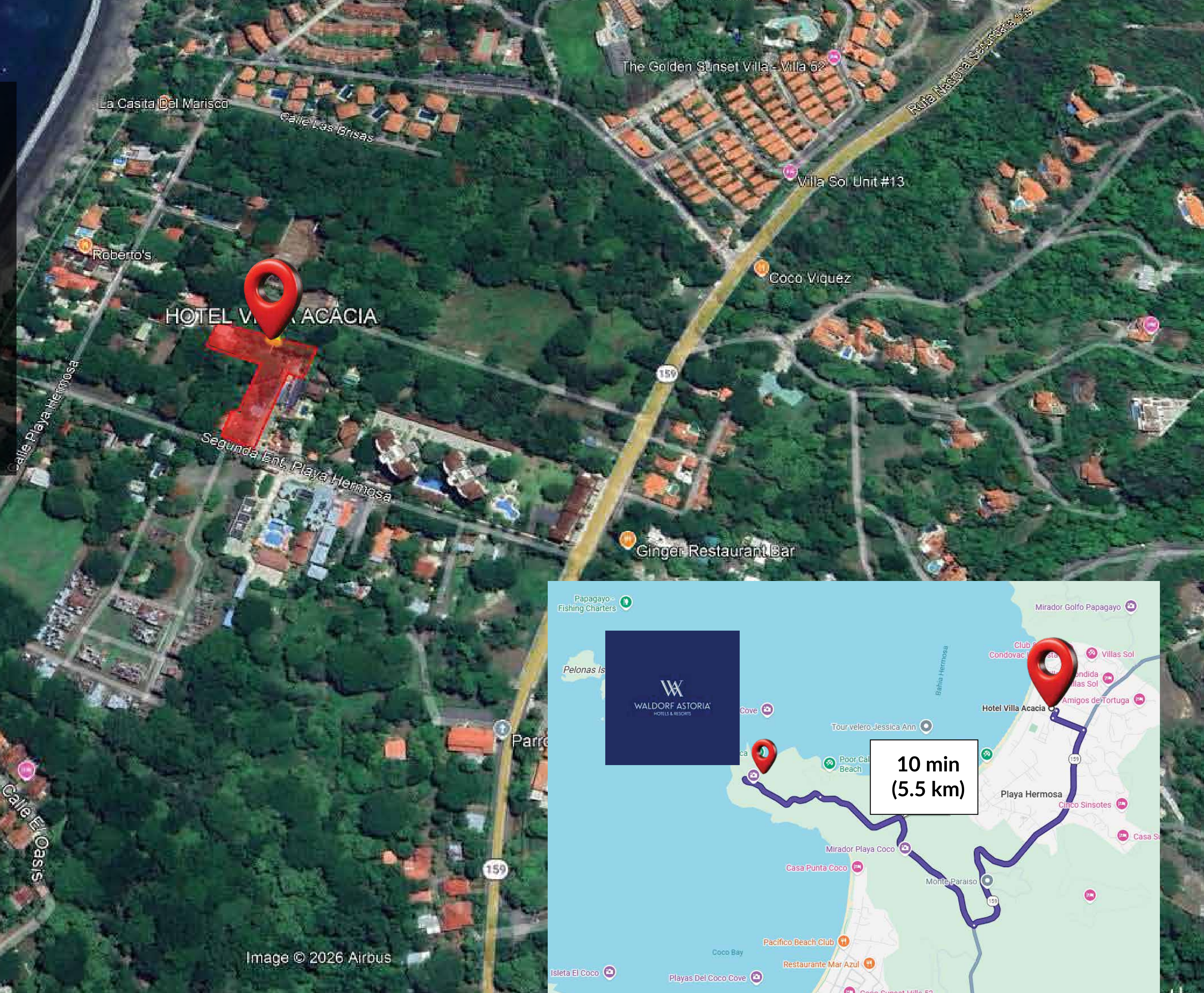
CATSA
Airport



DORIZEL GROTH
REAL ESTATE

Villa Acacia
Beach Garden Hotel

Ubicación estratégica cercana
a destinos turísticos de alto nivel





Villa Acacia

Beach Garden Hotel

Playa reconocida con Bandera Azul / Blue Flag es sinónimo de playa bien cuidada, segura y sostenible, muy valorada por turismo internacional.

- Calidad del agua
- Protección ambiental
- Seguridad y servicios
- Orden, limpieza y manejo responsable



Potencial de Desarrollo

- Posibilidad de crear una tour operadora propia dentro del hotel, ya que se cuenta con espacio físico disponible
- Generación de ingresos adicionales mediante venta directa de tours, experiencias y traslados
- Alianzas estratégicas con OTA internacionales para ampliar alcance y ocupación:
 - Booking.com, Expedia, Hotels.com, TripAdvisor
- Convenios con agencias locales de Costa Rica para fortalecer la operación turística:
 - Swiss Travel Costa Rica, Costa Rica Vacations, Horizontes Nature Tours



Potencial de Desarrollo

- Aprovechando el acceso directo a una calle principal, se propone un área de parrilladas en la parte frontal del Hotel, complementada con música en vivo para atraer mayor flujo de visitantes y generar ingresos.



Avalúo Catastral

MEDIDAS Y COLINDANCIAS TOTALES SEGÚN CATASTRO:

3,791 M2

VALOR FINAL DETERMINADO
POR PERITO INDEPENDIENTE EN DOLARES:

U\$ 4,701,991,05

Características Técnicas y Estructurales

- Excelente estado de mantenimiento
- Maderas finas
- Techos con protección anticorrosiva
- Sin problemas de acumulación de agua
- Cerramientos sólidos
- Infraestructura consolidada

Dos fincas registradas correctamente:

Matrícula 182679 (3,409 m²)

Matrícula 197452 (382 m²)

Ambas a nombre de:

DIEZ DE ABRIL S.A.

Zona catastrada

Sin construcciones traslapadas

Frentes públicos

Este costo NO incluye:

- El menaje del hotel (totalmente equipado)
- Equipamiento del Restaurante
- Datos operativos (ingresos y egresos)
- Valor de marca posicionada (Villa Acacia)
- Permisos operativos y patentes
- Valor Intangible
- Potencial de Crecimiento

Gastos Operativos Mensuales y Anuales

Gastos Operativos (con soporte)	Mensual Colones	Mensual Dólares	Semestral Colones	Annual Colones	Annual Dólares	Descripción
Motor de Rerserva (Wubook S.A.)	95,000.00	190.00		1,140,000.00	2,280.00	Plataforma Gestión Hotelera en línea
Higiene 365 (Higenización de Baños)	40,500.00	81.74		486,000.00	972.00	Aromatización de ambientes
Tigo Business (Servicios Equipos)	135,166.00	270.33		1,621,992.00	3,243.98	Servicios de Telecomunicaciones Empresariales.
Internet Coopeguanacaste Telecomunicaciones	74,042.82	148.08		888,513.84	1,777.03	Servicios de Internet: (Dos recibos)
Kolbi Servicios de Telecomunicaciones	57,799.35	115.59		693,592.20	1,387.18	Tres líneas fijas.
AYA (Acuaductos y Alcantarillados)	33,280.00	66.56		399,360.00	798.72	Agua potable y/o tratamiento de aguas residuales.
Cooperativa de Electricidad-Coopeguanacaste R.L	1,133,016.25	2,266.03		13,596,195.00	27,192.39	Consumo en kWh, Cargo fijo, Impuestos,
CCSS	972,275.00	1,950.00		11,703,300.00	23,406.60	Periodo Diciembre 2025
Grupo INS Responsabilidad Civil Generales			193,566.00	387,126.00	774.25	El dueño lo paga semestral (193,563 colones)
Grupo INS Riesgo del Trabajo			237,048.00	474,096.00	948.19	El dueño lo paga semestral (237,048 colones)
Municipalidad (Bienes inmueble - diez de abril)	172,151.00	344.30		2,065,812.00	4,131.62	Trámites y regulaciones locales
Planilla Colaboradores	5,374,876.00	10,749.75		64,498,512.00	128,997.02	Gestión de personal hotelero
Patentes Municipales (villa acacia SA)	11,244.00	22.49		134,928.00	269.86	cabinas (piscina) - comercial restaurantes
Patente de salud				20,000.00		
Gastos Operativos (sin soporte)						
Amenidades	389,777.00	779.55		4,677,324.00	9,354.65	Servicios y comodidades para huéspedes
Mantenimiento General	1,390,196.00	2,780.39		16,682,352.00	33,364.70	Conservación y operación continua
TOTAL	9,879,323.42	19,764.82		119,469,103.04	238,898.21	

Proyección

Según el precio de renta
de habitaciones actuales



Villa Acacia
Beach Garden Hotel

Escenario con
40% Ocupación

U\$ 76,285

Temporada baja (mayo–noviembre)

Escenario con
60% Ocupación

U\$ 114,428

Escenario con
80% Ocupación

U\$ 152,570

Temporada alta (diciembre–abril):

Escenario con
100% Ocupación

U\$ 190,713

**Proyección del
ROI es de 25.8% anual**



Villa Acacia
Beach Garden Hotel

REVISTA ACACIA

<https://linktr.ee/dorizelgrothrealestate>



La inversión
está lista, ¿y tú?