Gobierno de México | Turismo Secretaría de Turismo | FONATUR

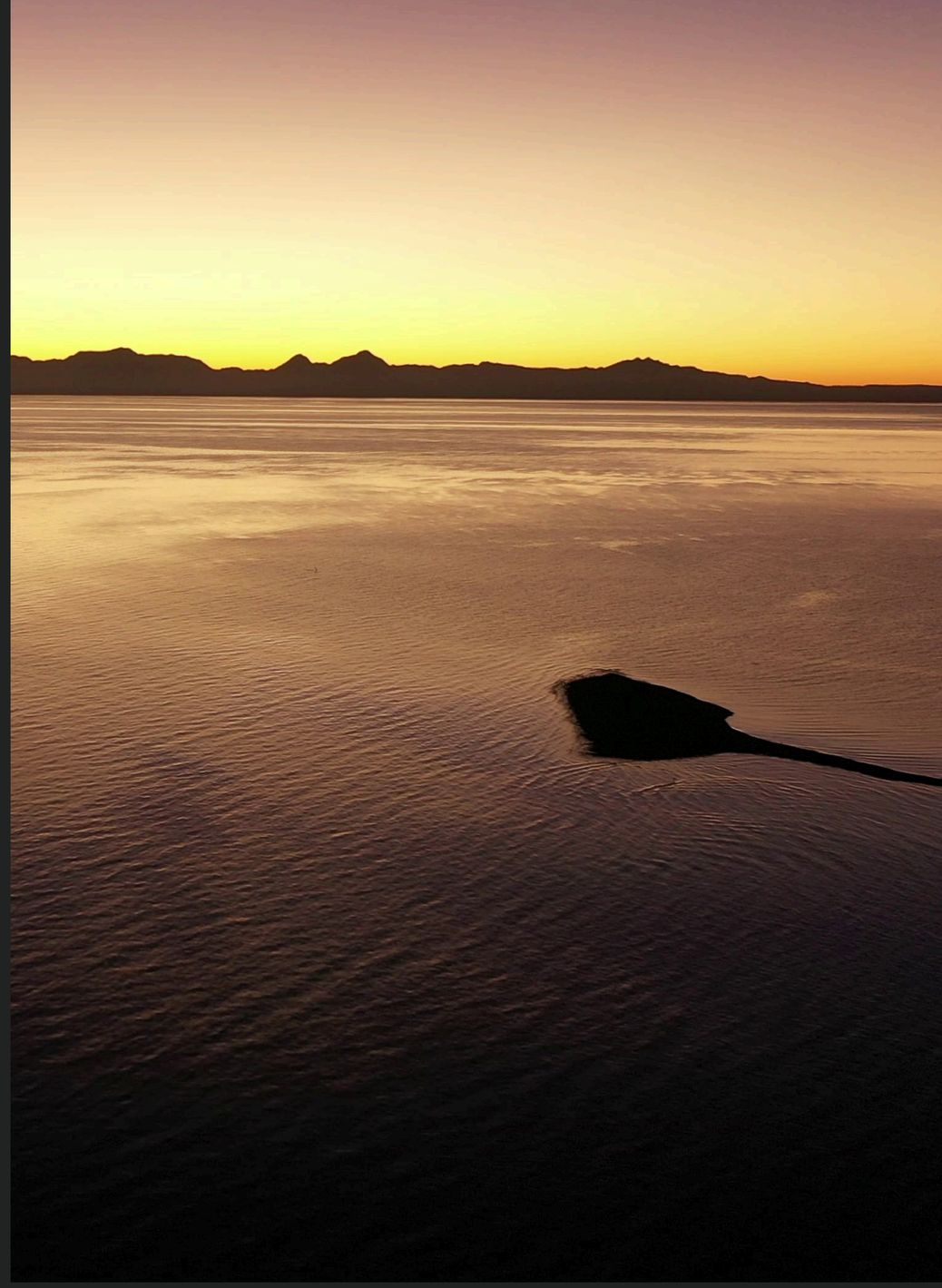
Fonatur Portafolio de Oportunidades de Inversión Turística 2026

Plataforma institucional para inversión privada en destinos turísticos consolidados en México

Destinos consolidados · Suelo estratégico · Esquemas claros de inversión

Índice final

1. Investment Snapshot 2026 *03*
2. Resumen Ejecutivo *05*
3. ¿Por qué Fonatur? *07*
4. Modalidades para invertir con Fonatur *09*
5. Marco de mercado y fundamentos de demanda *11*
6. Portafolio de oportunidades – Visión general *13*
7. Huatulco, Oaxaca *15*
8. Loreto – Nopoló – Puerto Escondido, BCS *17*
9. Ixtapa–Zihuatanejo, Guerrero *19*
10. Cozumel, Quintana Roo *21*
11. Litibú, Riviera Nayarit *23*
12. Cómo invertir con Fonatur / Próximos pasos *25*



1. Investment Snapshot 2026

Fonatur | Plataforma Institucional de Inversión Turística

Qué es este portafolio

Fonatur presenta un **portafolio de oportunidades de inversión turística e inmobiliaria** en destinos consolidados de México, estructurado para inversionistas que buscan **activos reales,** con **demanda comprobada, claridad institucional y esquemas flexibles de entrada.**

Fonatur no actúa como desarrollador ni operador: **facilita el acceso al suelo, reduce fricciones en la originación y acompaña el proceso institucional,** dejando la ejecución y el upside en manos del inversionista.

Visión general del portafolio 2026

- **5 destinos turísticos consolidados**
- **11 proyectos activos**
- **Usos:** residencial turístico, hotelero, wellness, comercial, equipamiento urbano
- **Modalidades:** compra directa y coinversión público–privada
- **Tickets de inversión (USD, referenciales): USD 1.4 M – USD 44+ M**
- **Horizonte:** desarrollo inmobiliario y turístico de mediano y largo plazo

Destinos incluidos

- **Huatulco, Oaxaca** – residencial turístico en destino planeado y sustentable
- **Loreto – Nopoló, BCS** – turismo de naturaleza, bienestar y desarrollo urbano integral
- **Ixtapa–Zihuatanejo, Guerrero** – destino consolidado con proyectos ancla y equipamiento estratégico
- **Cozumel, Quintana Roo** – mercado turístico de clase mundial y alta plusvalía residencial
- **Litibú, Riviera Nayarit** – corredor premium de turismo y segunda vivienda

Proyectos ancla

- **Centro de Convenciones Ixtapa** (MICE) – coinversión
- **Ciudad de la Salud, Loreto** – desarrollo urbano integral – coinversión
- **Plaza Litibú** – activo comercial con flujo recurrente

Estos proyectos tienen un **impacto estructural en el destino** y funcionan como detonadores de valor para inversiones complementarias.

Modalidades de inversión

- **Compra directa de predios:** Control total del proyecto por parte del inversionista
- **Coinversión con Fonatur:** Fonatur aporta el suelo como equity; el inversionista aporta capital, desarrollo y operación

¿Por qué invertir con Fonatur?

- Acceso a **suelo estratégico** en destinos consolidados
- **Certeza jurídica y planeación territorial**
- Procesos institucionales claros y trazables
- **Ventaja de entrada en precio** frente a referencias de mercado
- Alineación con criterios **ESG y sostenibilidad**

2. Resumen Ejecutivo

Fonatur | Portafolio de Oportunidades de Inversión Turística 2026

México cuenta con una de las **plataformas turísticas más relevantes y consolidadas del mundo.** Detrás de varios de sus principales destinos se encuentra el trabajo de largo plazo de **Fonatur**, institución pública responsable de **planear, desarrollar y ordenar** territorios turísticos que hoy concentran inversión privada, empleo y valor inmobiliario.

En esta nueva etapa, **Fonatur evoluciona su rol:** además de planear y habilitar destinos, se posiciona como **socio estratégico del inversionista,** facilitando el acceso a **suelo turístico estratégico** bajo **esquemas institucionales claros,** con información estructurada y una ruta definida para el desarrollo de proyectos.

Tesis de inversión

La propuesta de inversión de Fonatur parte de una lógica simple y robusta:

Suelo bien ubicado + demanda comprobada + ejecución institucional = creación de valor sostenible

Los proyectos que integran el portafolio se localizan en destinos que cuentan con:

- **Flujo turístico sostenido**
- **Conectividad aérea y terrestre probada**
- **Mercados hoteleros y residenciales activos**
- **Una vocación clara de desarrollo inmobiliario y turístico**

A esta base de demanda se suma una **ventaja estructural de entrada:** los predios se ofrecen bajo una lógica de activación de inversión, con valores referenciales **por debajo de precios de mercado,** lo que permite mejorar la rentabilidad esperada y absorber riesgos propios del desarrollo.

¿Qué ofrece Fonatur al inversionista?

Fonatur **no compite** con desarrolladores ni operadores. Su valor está en **reducir fricciones críticas en la etapa de originación,** particularmente en:

- Acceso directo a **suelo estratégico** en destinos consolidados
- **Certeza jurídica y técnica,** con información estructurada por proyecto
- **Proceso institucional claro,** con etapas de evaluación y decisión definidas
- **Flexibilidad de esquemas,** adaptados al perfil del inversionista y del proyecto

Esto permite al inversionista concentrarse en lo que mejor sabe hacer: **diseñar, financiar, construir y operar proyectos exitosos.**

Portafolio 2026

El portafolio presentado integra **11 proyectos** en **cinco destinos turísticos clave** de México:

- **Huatulco, Oaxaca** – residencial turístico en un destino planeado y sustentable
- **Loreto–Nopoló, BCS** – turismo de naturaleza, bienestar y desarrollo urbano integral
- **Ixtapa–Zihuatanejo, Guerrero** – destino consolidado con proyectos ancla y equipamiento estratégico
- **Cozumel, Quintana Roo** – mercado turístico de clase mundial y alta plusvalía residencial
- **Litibú, Riviera Nayarit** – corredor premium de turismo y segunda vivienda

El portafolio combina **proyectos residenciales, hoteleros, comerciales y de equipamiento,** bajo esquemas de **compra directa y conversión,** permitiendo atender distintos perfiles de riesgo, escala y horizonte de inversión.

Invertir con Fonatur es acceder a una **plataforma institucional de desarrollo turístico**, *que combina* **suelo estratégico, planeación de largo plazo y esquemas flexibles de participación,** *orientados a la creación de valor económico y desarrollo territorial sostenible.*

3. ¿Por qué Fonatur?

El socio público que reduce fricciones y habilita inversión privada

Fonatur es la **institución del Estado mexicano con mayor experiencia en la planeación, desarrollo y ordenamiento de destinos turísticos.** A lo largo de varias décadas ha transformado suelo con vocación turística en **ecosistemas de inversión privada,** capaces de atraer capital, operadores y financiamiento de largo plazo.

A diferencia de un propietario de tierra tradicional, la participación de Fonatur implica **visión territorial, coordinación interinstitucional y alineación del desarrollo inmobiliario con la vocación del destino.** Para el inversionista, esto se traduce en **menor incertidumbre en la etapa de originación** y mayor claridad sobre el contexto en el que se insertará su proyecto.

Track record probado

Fonatur ha sido responsable de sentar las bases de algunos de los destinos turísticos más relevantes de México, entre ellos:

- Cancún y la Riviera Maya
- Los Cabos
- Ixtapa–Zihuatanejo
- Loreto
- Huatulco

En estos destinos, Fonatur:

- Habilitó infraestructura básica y urbana
- Ordenó el crecimiento turístico e inmobiliario
- Facilitó la entrada de desarrolladores, operadores hoteleros e inversionistas institucionales

Este **track record** es un activo crítico que reduce el riesgo de los proyectos que hoy se ponen a disposición del mercado.

Reducción de fricciones en la etapa más crítica

En proyectos turísticos e inmobiliarios, los mayores riesgos suelen concentrarse en la fase inicial: **acceso al suelo, claridad normativa, permisos y certeza jurídica.**

Fonatur actúa precisamente en este punto, ofreciendo:

- Predios con **información técnica y jurídica estructurada**
- **Vocación de uso definida,** alineada con los instrumentos de planeación del destino
- **Ruta institucional clara,** con responsables y etapas de decisión conocidas
- **Coordinación con autoridades** federales, estatales y municipales

Esto no elimina los riesgos propios del desarrollo, pero los vuelve **identificables, gestionables y medibles desde el inicio.**

Ventaja de entrada y creación de valor

Los predios de Fonatur se ofrecen bajo una lógica de **activación de inversión,** no de maximización de precio de corto plazo. En la práctica, esto se traduce en **precios de entrada competitivos** frente a referencias de mercado.

Para el inversionista, esta ventaja inicial:

- Mejora la estructura financiera del proyecto
- Amplía el margen para absorber costos y tiempos de maduración
- Permite diseñar estrategias comerciales más flexibles

Alineación de largo plazo

Fonatur no busca relaciones transaccionales aisladas. Su objetivo es **habilitar proyectos viables, financieramente sólidos y compatibles con el desarrollo del destino.**

En esquemas de coinversión:

- Fonatur aporta el **suelo como capital**
- El inversionista aporta experiencia, capital y ejecución
- Ambos comparten incentivos para el éxito del proyecto

Esto genera una **alineación de largo plazo** basada en reglas claras y objetivos comunes.

Invertir con Fonatur no es solo adquirir un predio.

Es acceder a una **plataforma institucional** *que combina* **suelo estratégico, planeación territorial, procesos claros y experiencia probada** *en el desarrollo de destinos turísticos.*

4. Modalidades para invertir con Fonatur

El socio público que reduce fricciones y habilita inversión privada

Fonatur ofrece **esquemas de participación diseñados para adaptarse a distintos perfiles de inversionista,** niveles de control, apetitos de riesgo y horizontes de inversión. Todas las modalidades comparten un principio común: **facilitar la inversión privada en suelo turístico estratégico bajo procesos institucionales claros y previsibles.**

1. Compra directa de predios

Esquema orientado a inversionistas y desarrolladores que buscan **control total** sobre el diseño, construcción, financiamiento y operación del proyecto.

Características

- Adquisición del terreno mediante un **proceso institucional definido** por Fonatur
- Acceso a **información técnica y jurídica estructurada** del predio
- Libertad para definir el concepto del proyecto, dentro de la vocación y normatividad aplicable

Perfil de inversionista

- Desarrolladores inmobiliarios y turísticos
- Inversionistas con experiencia operativa
- Grupos que buscan control completo del activo

Ventajas

- Control total del proyecto y del calendario de ejecución
- Flexibilidad en el diseño del producto y estrategia comercial
- Captura íntegra del **upside** del desarrollo

2. Coinversión con Fonatur

Esquema diseñado para **proyectos estratégicos** donde se busca alinear capital público y privado y optimizar el uso de recursos.

En este modelo, **Fonatur aporta la tierra como capital (equity),** mientras que el inversionista aporta capital, experiencia y ejecución.

Elementos clave

- Estructuración conjunta del **plan de negocio**
- Definición de un **vehículo jurídico–financiero específico** (fideicomiso)
- Reglas claras de **gobierno corporativo** y toma de decisiones

Ventajas

- Menor requerimiento de capital inicial
- Alineación de intereses con el socio público
- Facilita el financiamiento del proyecto

Comparativo de modalidades

Elemento	Compra directa	Coinversión
Propiedad del suelo	Inversionista	Vehículo del proyecto
Control del proyecto	Total	Compartido
Capital inicial	Alto	Medio
Rol de Fonatur	Vendedor / facilitador	Socio
Horizonte	Flexible	Largo plazo
Alineación	Indirecta	Directa

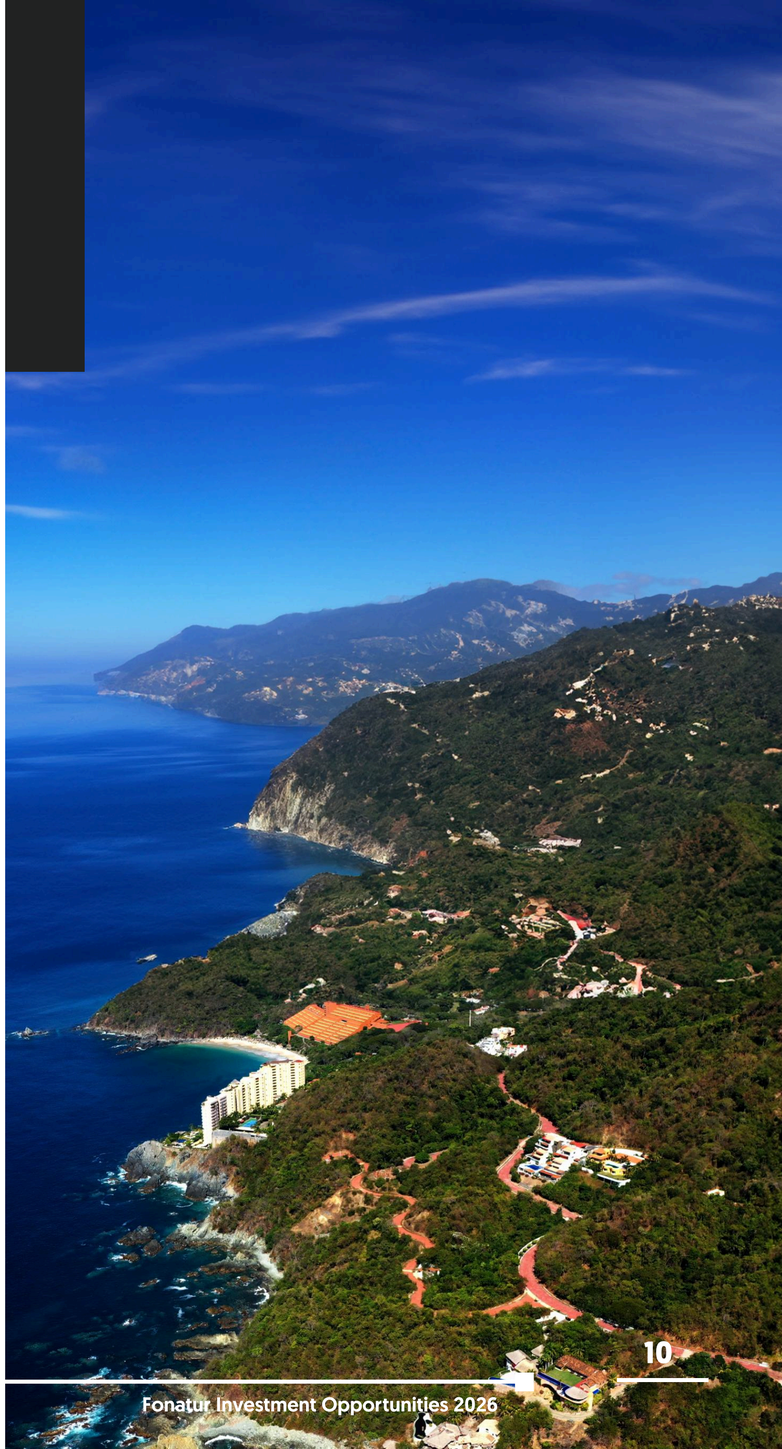
Ruta de evaluación y decisión

Independientemente de la modalidad, Fonatur sigue **una ruta institucional clara:**

1. **Expresión de interés**
2. **Acceso a información técnica y jurídica**
3. **Análisis preliminar del proyecto**
4. **Definición de modalidad**
5. **Aprobaciones internas y estructuración**
6. **Cierre de la operación**

El inversionista conoce desde el inicio **qué información se requiere, qué decisiones se toman y en qué momento.**

Fonatur no define el negocio ni la rentabilidad del proyecto.
Define el marco institucional, *reduce fricciones en la originación y acompaña el proceso para que el inversionista pueda* **ejecutar con certeza.**



5. Marco de mercado y determinantes de demanda

Demanda turística comprobada que respalda inversión inmobiliaria y turística

Las oportunidades de inversión que presenta Fonatur se sustentan en **mercados turísticos activos y consolidados,** con señales claras de demanda y con infraestructura capaz de absorber nuevos desarrollos de manera ordenada. Este marco permite evaluar los proyectos desde una **lógica de mercado,** más allá del atractivo del activo individual.

Turismo como activo estructural en México

México se ha consolidado como uno de los **principales destinos turísticos a nivel global,** con flujos recurrentes, diversidad de mercados emisores y una combinación única de turismo vacacional, residencial y de larga estancia.

Los destinos desarrollados y ordenados por Fonatur comparten atributos que reducen volatilidad:

- Planeación territorial de largo plazo
- Infraestructura habilitante existente
- Capacidad probada para atraer inversión privada

Esto convierte al turismo en un **activo estructural,** no coyuntural, dentro del portafolio de inversión.

Demanda turística comprobada

Los destinos incluidos en el portafolio presentan:

- Niveles de ocupación hotelera consistentes
- Estacionalidad conocida y gestionable
- Flujos turísticos que validan la absorción de nuevos proyectos

Adicionalmente, se observa una **demanda creciente** por:

- Segunda vivienda y residencial turístico
- Renta vacacional profesionalizada
- Productos de estancia media y larga

La existencia de un mercado activo reduce riesgos comerciales en etapas de preventa y operación.

Conectividad e infraestructura como catalizadores

La conectividad es un factor determinante en la viabilidad de proyectos turísticos.

Los destinos del portafolio cuentan con:

- Aeropuertos internacionales o regionales con operaciones regulares
- Corredores carreteros funcionales
- Infraestructura urbana y turística desarrollada

Esta conectividad amplía el mercado objetivo, facilita la llegada de turistas nacionales e internacionales y respalda la operación hotelera e inmobiliaria.

Mercado inmobiliario turístico: señales de absorción

El comportamiento del mercado inmobiliario en destinos turísticos muestra:

- Segmentación clara por producto y ubicación
- Coexistencia de productos premium y de ticket medio
- Demanda tanto para uso propio como para renta

Esta segmentación permite diseñar proyectos ajustados a nichos específicos y **alinear el producto con la vocación de cada predio.**

Factores de resiliencia y diferenciación

Varios destinos del portafolio presentan ventajas estructurales adicionales:

- Calidad ambiental y entorno natural protegido
- Certificaciones y reconocimientos en sostenibilidad
- Posicionamiento de marca del destino

Estos factores refuerzan la preferencia del mercado y contribuyen a la **apreciación de los activos** en el mediano y largo plazo.

Riesgos y enfoque de mitigación

Fonatur reconoce riesgos inherentes al desarrollo turístico, entre ellos:

- Ciclos y estacionalidad
- Absorción del producto
- Competencia futura

La mitigación se basa en:

- Selección de destinos con demanda probada.
- Definición clara de la vocación del predio
- Ventaja de entrada en precio, que permite mayor flexibilidad financiera

La inversión se sustenta en **demanda real, infraestructura existente y mercados con profundidad,** *no en expectativas especulativas. Esto permite estructurar proyectos con distintos perfiles de riesgo y horizonte, dentro de un marco de mercado claro.*

6. Portafolio de oportunidades

Proyectos estructurados en destinos turísticos consolidados

El portafolio 2026 de Fonatur integra **oportunidades de inversión turística e inmobiliaria** en destinos con demanda comprobada, infraestructura habilitante y vocación clara de desarrollo. La selección de proyectos responde a criterios de **viabilidad comercial, certeza institucional y potencial de creación de valor.**

Este portafolio está diseñado para que el inversionista **identifique rápidamente dónde invertir,** bajo qué esquema y con qué lógica de mercado, antes de profundizar en cada proyecto específico.

Alcance del portafolio

- **5 destinos turísticos consolidados**
- **11 proyectos activos**
- **Modalidades: compra directa y coinversión**
- **Usos principales:**
  - Residencial turístico y segunda vivienda
  - Hotelería y wellness
  - Comercio y usos mixtos
  - Equipamiento turístico y urbano

El portafolio combina proyectos de **distinta escala y maduración,** permitiendo estructurar estrategias diversificadas por destino, uso y horizonte de inversión.

Destinos incluidos

- **Huatulco, Oaxaca**
  Residencial turístico en un destino planeado, sustentable y de baja densidad
- **Loreto – Nopoló, Baja California Sur**
  Turismo de naturaleza y bienestar, con proyectos de escala urbana integral
- **Ixtapa–Zihuatanejo, Guerrero**
  Destino consolidado con proyectos ancla de equipamiento y oferta residencial y comercial
- **Cozumel, Quintana Roo**
  Mercado turístico de clase mundial, con alta plusvalía y demanda residencial premium
- **Litibú, Riviera Nayarit**
  Corredor premium de turismo y segunda vivienda, orientado a segmentos de alto poder adquisitivo

Tipologías de proyecto

El portafolio incluye proyectos enfocados en:

- **Residencial turístico y segunda vivienda,** con preventa y renta vacacional
- **Hotelería y wellness,** orientada a estancias medias y largas
- **Proyectos comerciales y mixtos,** con flujos recurrentes
- **Equipamiento estratégico,** que detona valor en el destino (proyectos ancla)

Esta diversidad permite combinar **proyectos defensivos** con otros de **mayor potencial de crecimiento,** según el perfil del inversionista.

Proyectos ancla y coinversiones

Algunos proyectos del portafolio tienen un carácter **estructural para el destino,** entre ellos:

- **Centro de Convenciones Ixtapa** – equipamiento MICE regional
- **Ciudad de la Salud, Loreto** – desarrollo urbano integral
- **Plaza Litibú** – activo comercial ancla con flujo recurrente

Estos proyectos pueden estructurarse bajo esquemas de conversión, alineando capital público y privado.

Criterios de selección del portafolio

Fonatur prioriza proyectos que:

- Se insertan en mercados con demanda turística comprobada
- Cuentan con vocación de uso definida y planeación vigente
- Pueden estructurarse bajo procesos institucionales claros
- Ofrecen una ventaja de entrada para el inversionista

El portafolio de Fonatur no es una lista de terrenos: es una **plataforma de proyectos estructurados,** *en destinos donde el mercado ya existe y el reto es* **ejecutar con orden y visión de largo plazo.**

7. Huatulco, Oaxaca

Destino turístico sustentable con oportunidades inmobiliarias estructuradas

Perfil del destino

Huatulco es uno de los **Centros Integralmente Planeados (CIP)** más consolidados de México y el **primer destino turístico en América** certificado por **EarthCheck como Comunidad Turística Sustentable.** Planeado y desarrollado por Fonatur bajo un modelo de **crecimiento ordenado, baja densidad y protección ambiental,** el destino combina certeza jurídica, infraestructura madura y una demanda turística en expansión.

Ubicado en la costa de Oaxaca, Huatulco integra **nueve bahías,** amplias áreas naturales protegidas y una planeación urbana que limita la expansión desordenada, favoreciendo una **plusvalía estable y sostenible.**

Fundamentos de mercado y demanda (2025)

Los indicadores recientes confirman un mercado turístico activo y absorbente:

- **Visitantes (1T 2025):** 243,886
  - Nacionales: 212,272
  - Internacionales: 31,614
- **Ocupación hotelera promedio:** 72.3%
  - Picos en temporada alta: hasta 95%
- **Derrama económica estimada (1T 2025):** MXN 2,816 millones
- **Cruceros (1T 2025):** 9 arribos | Derrama: MXN 19.6 millones

Estos fundamentos respaldan proyectos de **residencial turístico,** vivienda de estancia media y **renta vacacional.**

Conectividad e infraestructura

Aeropuerto Internacional de Bahías de Huatulco, con vuelos nacionales y rutas internacionales estacionales.
Conectividad carretera con Oaxaca capital y el sureste del país.
Infraestructura turística y urbana desarrollada por Fonatur: vialidades, servicios, zonas hoteleras y terminal marítima.

Portafolio de oportunidades – Huatulco

Proyecto 1. Mirador Chahué Living
Residencial turístico

- **Superficie:** 98,316.82 m²
- **Capacidad estimada:** 180–220 unidades
- **Modalidad:** Compra directa
- **Ticket referencial:** ~USD 13.2 M
  Clave: proyecto residencial con alta demanda potencial para preventa y renta vacacional, en polígono urbano consolidado

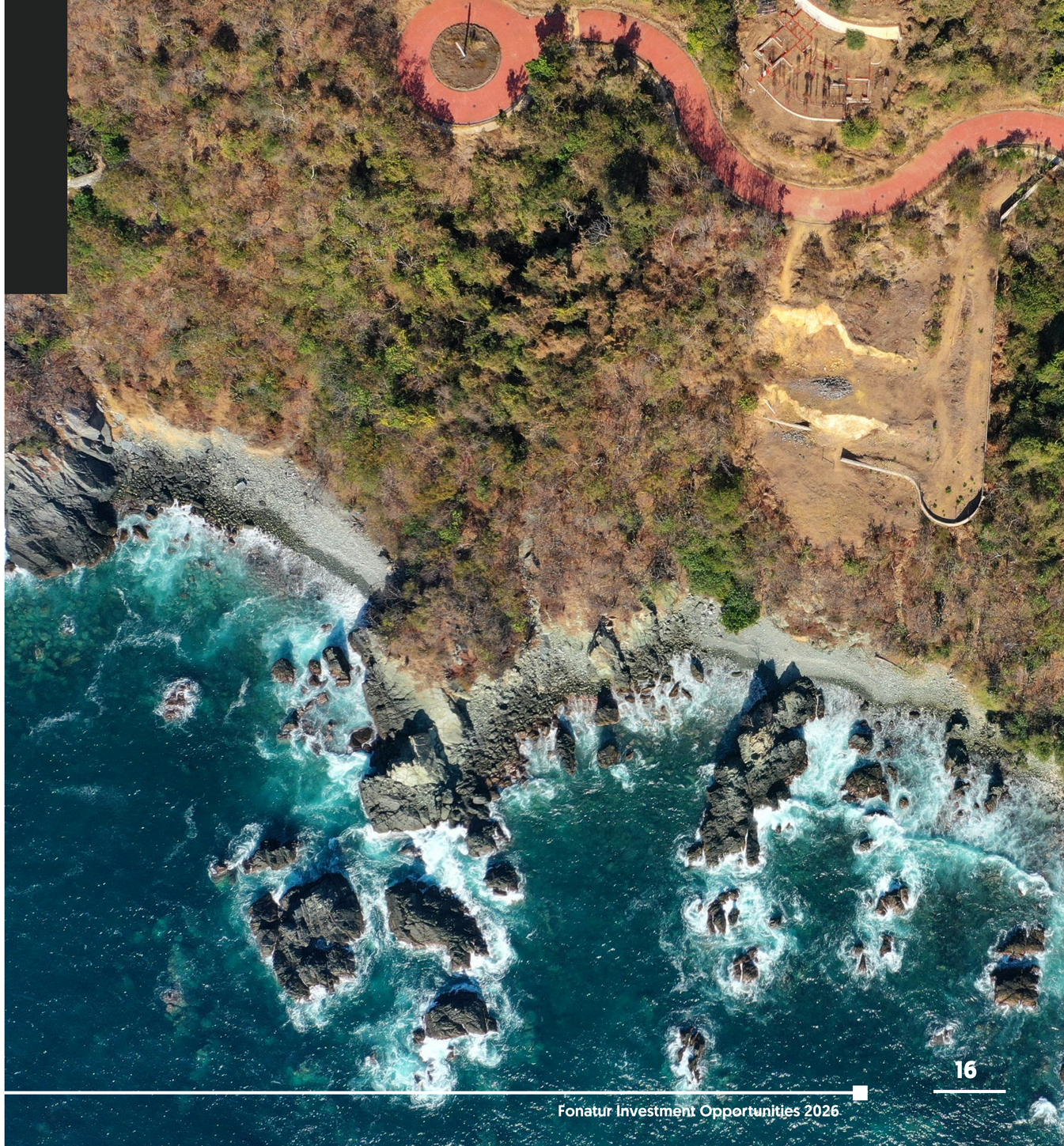
Proyecto 2. Comunidad Q – Sector Q
Residencial turístico planificado

- **Superficie:** 55,855.05 m²
- **Capacidad estimada:** 220–260 viviendas
- **Modalidad:** Compra directa
- **Ticket referencial:** ~USD 7.3 M
  Clave: pro yecto alineado con desarrollo social y sustentable, con demanda estructural de vivienda turística accesible

¿Por qué Huatulco?

- Destino **planeado,** de baja densidad y con certificaciones ambientales
- Mercado turístico activo con **fundamentos medibles**
- Certeza jurídica y acompañamiento institucional de Fonatur
- Proyectos alineados con criterios **ESG** y con potencial de plusvalía de largo plazo

*Huatulco ofrece oportunidades de r***esidencial turístico en un CIP consolidado,** *donde el valor se construye desde la planeación, la sustentabilidad y la disciplina urbana.*



8. Loreto – Nopoló, Baja California Sur

Corredor turístico sustentable con oportunidades de escala y desarrollo integral

Perfil del destino

Loreto–Nopoló forma parte del **Centro Integralmente Planeado (CIP) Loreto,** desarrollado por Fonatur desde 1976 bajo un modelo de **baja densidad, conservación ambiental y crecimiento ordenado.** A diferencia de otros destinos de Baja California Sur, Loreto se posiciona como un destino de **calidad sobre volumen,** con vocación clara hacia **turismo de naturaleza, bienestar y estancias prolongadas.**

El corredor explica su atractivo por la integración de:

- La ciudad histórica de **Loreto** (núcleo urbano)
- La zona turística de **Nopoló**
- **Puerto Escondido,** marina natural estratégica del Mar de Cortés

Fundamentos de mercado y demanda (2025)

Loreto presenta un mercado turístico **en crecimiento y aún no saturado,** con condiciones atractivas para inversión de mediano y largo plazo.

- **Pasajeros aéreos (Aeropuerto LTO):** ~195,000 anuales (+6% vs. 2024)
- **Ocupación hotelera promedio:** ~80%
  - Picos cercanos al 90% en temporada alta

Perfil del visitante:

- Turismo nacional e internacional enfocado en naturaleza, bienestar, pesca deportiva y estancias largas
- **Derrama económica en temporada alta:** >MXN 100 millones por temporada

Estos indicadores respaldan proyectos de **vivienda turística, hotelería boutique, wellness** y desarrollos urbanos integrales.

Conectividad e infraestructura estratégica

- **Aeropuerto Internacional de Loreto (LTO)** con rutas nacionales y estacionales internacionales
- Conectividad carretera entre Loreto, Nopoló y Puerto Escondido
- **Marina Puerto Escondido,** activo clave para turismo náutico
- Infraestructura turística existente: hoteles, campo de golf (TPC Danzante Bay) y servicios urbanos

Planeación, sustentabilidad y certeza institucional

- Plan Maestro del CIP con más de **45% del territorio destinado a conservación**
- Certificación **EarthCheck Silver** (modalidad comunidad)
- Planta de tratamiento de aguas residuales de Nopoló certificada como **Industria Limpia (PROFEPA)**

Este marco brinda **certeza normativa,** alineación ESG y claridad en usos de suelo para el inversionista.

Portafolio de oportunidades – Loreto

Proyecto 1. Ciudad de la Salud – Loreto Bienestar
Desarrollo urbano integral

- **Superficie:** 645,267.51 m²
- **Capacidad estimada:** 3,000–3,500 viviendas + equipamiento
- **Modalidad:** Coinversión
- **Ticket referencial:** ~USD 43.6 M
  Clave: proyecto ancla que diversifica la economía local y genera valor urbano de largo plazo

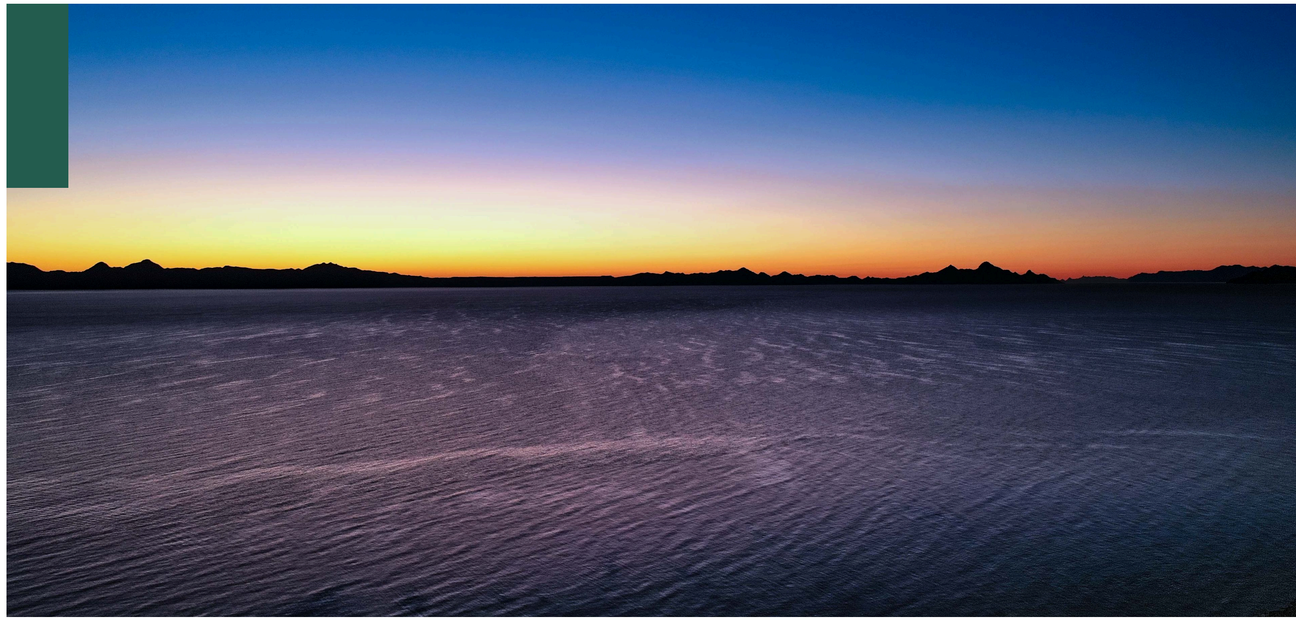
Proyecto 2. Nopoló Suites & Bienestar
Hotelero / wellness

- **Superficie:** 126,705.11 m²
- **Capacidad estimada:** 900–1,100 llaves
- **Modalidad:** Compra directa
- **Ticket referencial:** ~USD 8.8 M
  Clave: desarrollo escalable alineado a tendencias globales de turismo de bienestar y larga estancia

¿Por qué Loreto – Nopoló?

- Destino planeado, de **baja saturación** frente a otros mercados de BCS
- Demanda alineada con **tendencias globales de bienestar y turismo responsable**
- Proyectos de **escala relevante,** ideales para inversionistas con visión de largo plazo
- Acompañamiento institucional y certeza jurídica de Fonatur

Loreto–Nopoló ofrece una **oportunidad diferenciada de inversión:** *crecimiento ordenado, sustentabilidad real y proyectos capaces de* **crear ciudad y no solo producto turístico.**



9. Ixtapa–Zihuatanejo, Guerrero

Destino turístico consolidado con oportunidades inmobiliarias y de equipamiento estratégico

Perfil del destino

Ixtapa–Zihuatanejo es uno de los **Centros Integralmente Planeados (CIP)** más consolidados del Pacífico mexicano. Combina dos identidades complementarias:

- **Ixtapa,** zona turística moderna y planificada, con infraestructura hotelera, campos de golf, marina y equipamiento urbano
- **Zihuatanejo,** puerto tradicional con fuerte identidad cultural, gastronómica y residencial

Esta dualidad genera un **ecosistema turístico robusto,** capaz de absorber proyectos inmobiliarios, comerciales y de servicios con distintos perfiles de riesgo y retorno.

Fundamentos de mercado y demanda (2025)

Ixtapa–Zihuatanejo es un mercado **maduro y resiliente,** con demanda turística constante y una economía local altamente vinculada al turismo.

- **Visitantes anuales:** >1 millón
- **Oferta hotelera:** ~8,000 habitaciones
- **Ocupación hotelera promedio:** ~60% anual, con picos superiores en temporada alta
- **Clima:** más de 300 días de sol al año
- **Población municipal:** 126,001 habitantes

El turismo es el principal motor económico del destino, generando **demanda estructural** de vivienda, comercio, servicios y equipamiento urbano.

Conectividad e infraestructura

- **Aeropuerto Internacional de Ixtapa–Zihuatanejo (ZIH)** con conectividad nacional e internacional
- Red carretera que articula Ixtapa, Zihuatanejo y la Costa Grande de Guerrero
- **Marina Ixtapa,** dos campos de golf, ciclopista ecológica y centros comerciales
- Infraestructura hotelera, restaurantera y de servicios plenamente operativa

Esta base reduce significativamente los **riesgos de ejecución** y facilita la absorción de nuevos desarrollos.

Sustentabilidad y posicionamiento

- **EarthCheck Silver** para el CIP Ixtapa (modalidad comunidad)
- **Playas El Palmar I y II** con certificación **Blue Flag**
- Campo de golf Palma Real certificado EarthCheck Silver
- Ciclopista ecológica con certificación PROFEPA – Calidad Ambiental Turística

Estos atributos refuerzan la preferencia del mercado y la viabilidad de proyectos alineados con criterios **ESG.**

Portafolio de oportunidades – Ixtapa

Proyecto 1. Centro de Convenciones Ixtapa
Equipamiento turístico estratégico (MICE)

- **Superficie del predio:** 2.8 ha
- **Capacidad:** +3,000 asistentes | 14,500 m² construidos
- **Modalidad:** Coinversión
- **Ticket referencial:** ~USD 18.4 M
  Clave: proyecto ancla que reduce estacionalidad y posiciona al destino en el segmento de turismo de reuniones

Proyecto 2. Plaza Ixtapa
Centro comercial urbano

- **Superficie:** 17,748.8 2 m²
- **Capacidad:** 35–45 locales
- **Modalidad:** Compra directa
- **Ticket referencial:** ~USD 3.33 M
  Clave: activo comercial con flujo recurrente y consumo cautivo

Proyecto 3. Ixtapa Senior Living
Residencial especializado

- **Superficie:** 92,875.64 m²
- **Capacidad:** 200–250 viviendas
- **Modalidad:** Compra directa
- **Ticket referencial:** ~USD 11.43 M
  Clave: atiende demanda estructural de vivienda para adultos mayores en destino turístico seguro

Proyecto 4. Vista Contramar
Residencial turístico

- **Superficie:** 10,301.61 m²
- **Capacidad:** 45–60 unidades
- **Modalidad:** Compra directa
- **Ticket referencial:** ~USD 1.43 M
  Clave: proyecto de rápida absorción para preventa y renta vacacional

¿Por qué Ixtapa–Zihuatanejo?

- Destino plenamente consolidado, con infraestructura madura
- Diversificación de proyectos: equipamiento, comercial y residencial
- Proyectos ancla con impacto estructural en el destino
- Esquemas claros de compra directa y coinversión

Ixtapa–Zihuatanejo ofrece estabilidad, escala y diversificación, funcionando como el componente core del portafolio de inversión turística de Fonatur.

10. Cozumel, Quintana Roo

Destino turístico de clase mundial con oportunidades residenciales de alta plusvalía

Perfil del destino

Cozumel es uno de los destinos turísticos más consolidados del **Caribe mexicano y un Proyecto Turístico Integral (PTI)** de Fonatur. Integrada desde 2016 a la **Red Mundial de Reservas de la Biosfera (UNESCO),** la isla combina conservación ambiental, infraestructura turística madura y una **demanda internacional constante.**

Su posicionamiento como destino de **buceo, cruceros y turismo de alta calidad** ha impulsado un mercado inmobiliario turístico de **baja densidad,** orientado a segunda vivienda y renta vacacional premium.

Fundamentos de mercado y demanda (2025)

Cozumel presenta uno de los perfiles de demanda más sólidos del portafolio:

- **Cruceristas (1T 2025):** 1.5 millones
- **Cruceristas 2024:** >4.6 millones (+13% anual)
- **Ocupación hotelera (marzo 2025):** 81%
- **Visitantes anuales estimados:** >5 millones
- **Población permanente:** 88,626 habitantes

El turismo representa cerca del **74% de la economía local,** generando demanda estructural para:

- Segunda vivienda
- Renta vacacional profesionalizada.
- Servicios turísticos de alto nivel

Conectividad e infraestructura estratégica

- **Aeropuerto Internacional de Cozumel** con vuelos nacionales (CDMX, Monterrey, Cancún) e internacionales (EE. UU. y Canadá)
- **Terminales de cruceros de clase mundial,** uno de los principales puertos del Caribe
- Conectividad marítima vía ferry con **Playa del Carmen**
- Oferta consolidada de hoteles, marinas, restaurantes y servicios turísticos

Esta infraestructura reduce riesgos de ejecución y respalda proyectos residenciales con rápida absorción.

Sustentabilidad y certeza institucional

- **Reserva de la Biosfera UNESCO**
- Certificaciones **EarthCheck,** Distintivo S y Distintivo H
- Regulación urbana orientada a **baja densidad** y protección ambiental
- Planeación institucional con acompañamiento de Fonatur

Estos elementos fortalecen la aceptación del mercado y alinean los proyectos con criterios **ESG.**

Portafolio de oportunidades – Cozumel

Proyecto 1. Villas del Caribe Cozumel
Residencial turístico premium

- **Superficie:** 16,155.88 m²
- **Capacidad:** 60–80 unidades
- **Modalidad:** Compra directa
- **Ticket referencial:** ~USD 10.5 M
  Clave: segunda vivienda y renta vacacional en segmento de alta plusvalía y demanda internacional

Proyecto 2. Villas Arrecife
Habitacional sustentable de baja densidad

- **Superficie:** 26,002.80 m²
- **Capacidad:** 60–80 viviendas
- **Modalidad:** Compra directa
- **Ticket referencial:** ~USD 9.2 M
  Clave: proyecto alineado con sostenibilidad y demanda local–turística, con modelo replicable

¿Por qué Cozumel?

- Mercado turístico globalmente reconocido y altamente líquido
- Demanda internacional constante y diversificada
- Plusvalía estructural y producto residencial escaso por regulación ambiental
- Planeación institucional y certeza jurídica

Cozumel ofrece un **perfil de inversión defensivo y premium,** *ideal para inversionistas que buscan* **activos turísticos consolidados,** *con alta demanda, baja densidad y proyección de largo plazo.*

11. Litibú, Riviera Nayarit

Corredor premium de inversión turística y residencial de alto poder adquisitivo

Perfil del destino

Litibú forma parte del **Centro Integralmente Planeado (CIP) Nayarit,** impulsado por Fonatur desde 2004. Se ubica en el corredor **Bahía de Banderas–Compostela,** al norte de Puerto Vallarta, dentro de la **Riviera Nayarit,** una de las regiones con mayor crecimiento turístico y residencial de México.

A diferencia de destinos de turismo masivo, Litibú fue concebido bajo un modelo de:

- **Baja densidad**
- **Integración paisajística**
- **Conservación ambiental**
- **Desarrollo turístico de alto nivel**

Su cercanía con **Punta de Mita** y complejos hoteleros de lujo posiciona a Litibú como un destino **exclusivo,** orientado a turismo premium, segunda vivienda y estancias de alta calidad.

Fundamentos de mercado y demanda (2025)
Litibú se beneficia directamente de la dinámica del mercado de Bahía de Banderas, uno de los polos más atractivos para inversión privada en el Pacífico mexicano.

- **Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta (PVR):**
  ~1.15–1.2 millones de pasajeros anuales
- **Perfil del visitante:**
  Turismo nacional e internacional de **alto poder adquisitivo,** enfocado en lujo, golf, bienestar y gastronomía
- **Tendencia inmobiliaria:**
  Creciente demanda de **segunda residencia, branded residences**
- **Productos residenciales turísticos** en el corredor Punta de Mita–Litibú

Este contexto respalda proyectos con **alta capacidad de absorción** y estabilidad en precios.

Conectividad e infraestructura

- Acceso carretero directo desde **Puerto Vallarta y Punta de Mita**
- **Campo de golf par 72,** diseñado por Greg Norman, integrado al entorno natural
- Hoteles y resorts de alta gama en el entorno inmediato
- Servicios urbanos, vialidades internas y conectividad regional

La combinación de **infraestructura existente + planeación integral** reduce riesgos de desarrollo y favorece proyectos de ejecución eficiente.

Sustentabilidad y posicionamiento ESG

- En proceso de certificación como **Zona de Desarrollo Turístico Sustentable**
- Campo de golf certificado **EarthCheck Silver y con Distintivo S (SECTUR)**
- Planeación territorial orientada a **baja densidad y conservación ambiental**

Estos atributos fortalecen el atractivo del destino para inversionistas institucionales y desarrolladores con enfoque ESG.

Portafolio de oportunidades – Litibú

Proyecto. Plaza Litibú

Centro comercial mixto · Comercio, gastronomía y servicios

- **Superficie del predio:** 16,892.68 m²
- **Capacidad estimada:** 18,000–19,000 m² construidos | +120 locales
- **Modalidad:** Compra directa
- **Ticket referencial:** ~USD 5.6 M

Clave del proyecto

- Activo **comercial ancla** del CIP
- **Consumo cautivo** de hoteles, campo de golf y residencias cercanas
- Ingresos **recurrentes por arrendamiento**
- Incrementa la plusvalía del destino y complementa la oferta turística

¿Por qué Litibú?

- Destino planeado, exclusivo y de **baja densidad**
- Ubicación estratégica en el corredor turístico de **mayor poder adquisitivo del Pacífico mexicano**
- Demanda creciente de turismo premium y segunda vivienda
- Proyecto comercial con perfil **defensivo y flujo estable**

Litibú ofrece una oportunidad de inversión en un **activo comercial premium,** con consumo cautivo y baja volatilidad, dentro de uno de los corredores turísticos más sólidos de México.

12. ¿Cómo invertir con Fonatur? / Próximos pasos

Ruta clara para avanzar de interés a estructuración

Este portafolio está diseñado para **abrir conversaciones de inversión** y avanzar, de manera ordenada, hacia la estructuración de proyectos viables. Fonatur acompaña al inversionista con un proceso institucional claro y trazable, facilitando el acceso a información y reduciendo fricciones en la etapa de originación.

Paso 1. Selección de proyectos de interés

El inversionista identifica los proyectos que desea explorar (por destino, tipología y ticket).

Fonatur habilita una primera conversación para:

- Confirmar el enfoque de inversión
- Definir prioridades
- Acordar el alcance del análisis

Paso 2. Acceso a información del predio

Fonatur proporciona información técnica y jurídica disponible por proyecto (según aplique), típicamente:

- Ubicación y polígono, superficie y colindancias
- Uso de suelo y parámetros urbanísticos
- Situación registral y documentación jurídica
- Restricciones, servidumbres y consideraciones ambientales
- Avalúo o precio referencial y modalidad aplicable

Objetivo: acelerar el **screening inicial** y permitir un análisis preliminar con criterios comparables.

Paso 3. Definición de modalidad de inversión

Con base en el tipo de proyecto y el perfil del inversionista, se define la vía más adecuada:

A) Compra directa

Para inversionistas que buscan control total del desarrollo y operación.

B) Coinversión

Para proyectos estratégicos donde Fonatur aporta el suelo como capital y se estructura un vehículo específico (p. ej., fideicomiso) con reglas claras de gobernanza.

Paso 4. Estructuración y aprobaciones

Una vez acordada la modalidad, se desarrolla la estructuración con los elementos clave:

- Alcance y concepto preliminar del proyecto
- Plan de inversión y calendario de ejecución
- Estructura jurídica–financiera
- Esquema de gobierno y responsabilidades
- Ruta de aprobaciones internas institucionales

Paso 5. Cierre y arranque

Se formaliza la operación conforme a la modalidad seleccionada:

- Cierre de compraventa
- Constitución del vehículo y acuerdos de coinversión, según corresponda

¿Qué se espera del inversionista?

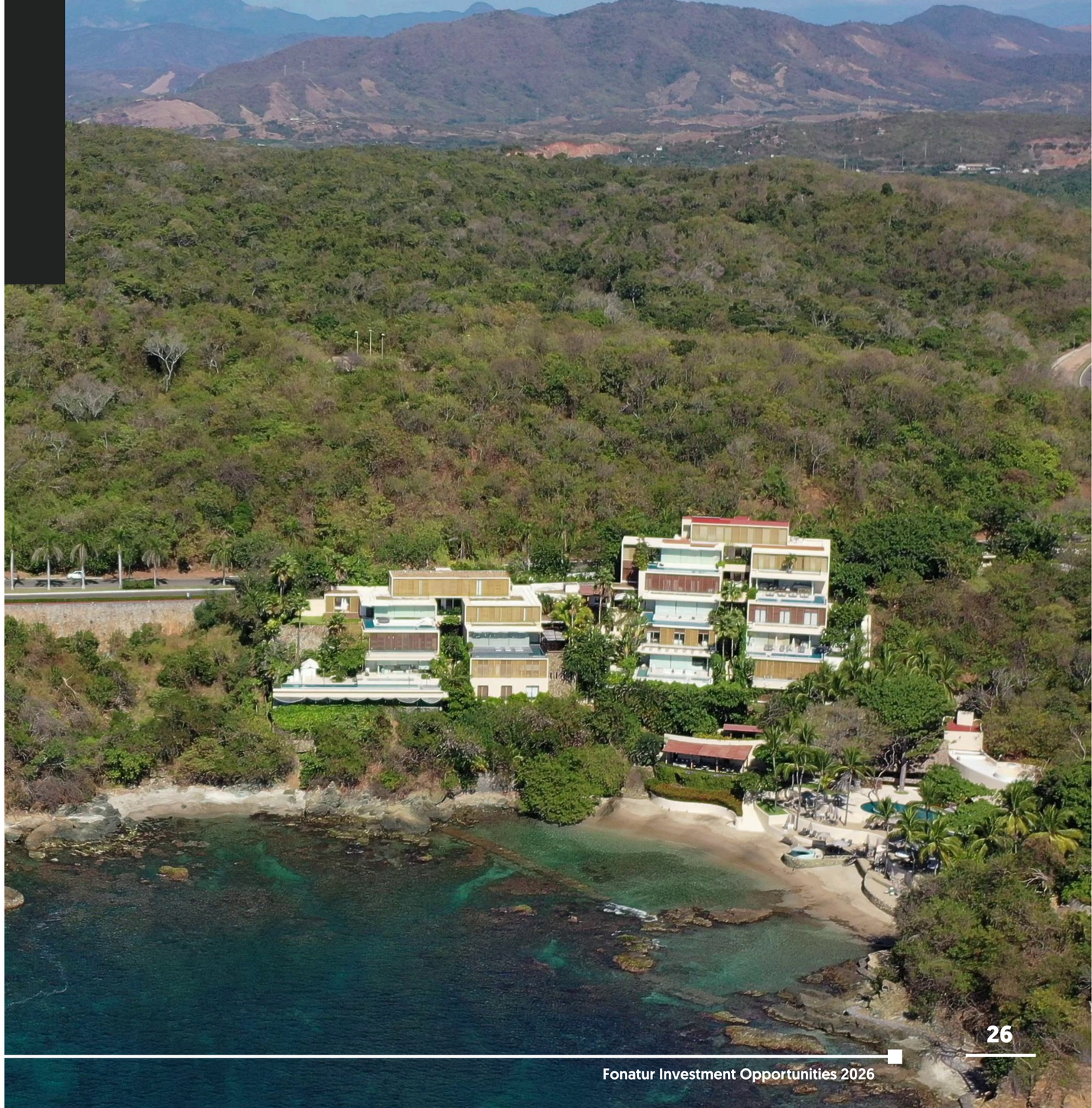
Fonatur facilita la originación y el marco institucional.

El inversionista lidera:

- Estructuración financiera
- Diseño y proyecto ejecutivo
- Permisos y licencias aplicables
- Construcción, operación y comercialización

Fonatur busca relaciones de inversión serias, transparentes y de largo plazo.

El objetivo es habilitar proyectos que generen valor económico y desarrollo territorial sostenible en destinos turísticos consolidados de México.



Contacto
Lizbeth Mendoza Chávez
Subdirección de Promoción y Fomento a la Inversión Turística
Tel. +52 (55) 5090 9200 ext. 4249
lmendoza@fonatur.gob.mx

Gobierno de México | Turismo Secretaría de Turismo | FONATUR