

OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN HOTELERA EN MÉXICO

Hotel *Son-Mar*

Av. Alfonso Reyes No. 1211 Norte · Centro · Monterrey, Nuevo León · México

VALOR DE VENTA	HABITACIONES	OPERANDO DESDE	ÚLTIMA REMODELACIÓN
$60,000,000 MXN	89	1958	2020

01

Investment Snapshot

VALOR DE VENTA SOLICITADO

$60,000,000 MXN

Activo hotelero urbano en operación · 4 estrellas · zona Centro de Monterrey

89 HABITACIONES	**$674,157 MXN** PRECIO POR HABITACIÓN	**4,858 m²** SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	**730.55 m²** TERRENO
65% OCUPACIÓN PROMEDIO REPORTADA	**68 años** TRAYECTORIA OPERATIVA (1958–2026)	**2020** ÚLTIMA REMODELACIÓN INTEGRAL	**$12,349 MXN** PRECIO POR M² CONSTRUIDO

Resumen Ejecutivo

Great+Luxury presenta la oportunidad de adquisición del Hotel Son-Mar, un activo hotelero urbano de 89 habitaciones en operación continua desde 1958, ubicado en el corazón de la zona Centro de Monterrey, Nuevo León — a una calle de la Central de Autobuses y a minutos de Parque Fundidora, Cintermex, la UANL y los principales corporativos y museos de la ciudad.

El inmueble combina antigüedad operativa comprobada (68 años bajo el mismo giro hotelero) con una remodelación integral reciente (2020), amenidades completas de negocios y eventos (restaurante-bar, bar con música en vivo, salón de eventos, oficinas y sala de juntas) y una ubicación de alta conectividad dentro de uno de los mercados hoteleros más dinámicos del país. Monterrey fue, durante la Copa Mundial de 2026, la única sede que registró incremento de ocupación hotelera frente al año anterior — evidencia de la fortaleza estructural de la demanda de negocios y eventos en la ciudad (ver Tesis de Inversión, pág. 6).

El precio de venta solicitado de $60,000,000 MXN equivale a aproximadamente $674,157 MXN por habitación y $12,349 MXN por m² de construcción, cifras que Great+Luxury pone a disposición del inversionista para su propio análisis comparativo frente a activos hoteleros similares en mercados urbanos mexicanos de segundo y tercer nivel.

02

Características Principales

TIPO DE ACTIVO	Hotel urbano en operación, categoría 4 estrellas
UBICACIÓN	Av. Alfonso Reyes No. 1211 Norte, Col. Sarabia, C.P. 64490, Monterrey, N.L.
AÑO DE CONSTRUCCIÓN / APERTURA	1958 — 68 años de operación continua
ÚLTIMA REMODELACIÓN	2020 (remodelación integral)
HABITACIONES TOTALES	89
TIPOS DE HABITACIÓN	Doble Estándar (2 camas queen, hasta 4 huéspedes) · Suite Familiar (1 cama king + litera con 2 camas individuales, hasta 4 huéspedes)
TERRENO	730.55 m²
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	4,858 m²
ESTACIONAMIENTO ADICIONAL	3 predios: 233.23 m² + 50.33 m² + 302.54 m² (586.10 m² en conjunto)
OCUPACIÓN PROMEDIO REPORTADA	65%

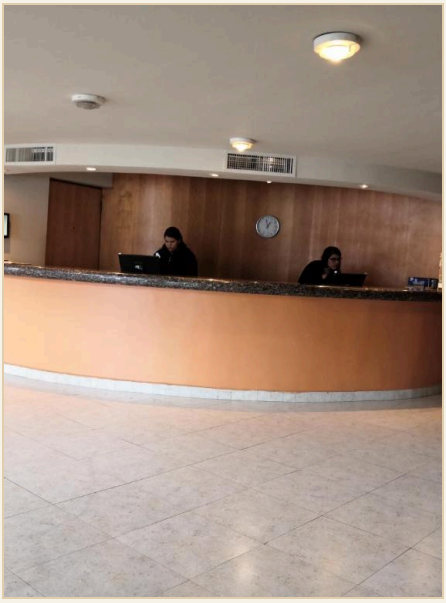
Nota: Cifras de terreno, construcción, año de operación, remodelación y ocupación conforme a la información proporcionada por la propiedad. Great+Luxury recomienda validar planos arquitectónicos, medidas y ocupación certificada durante el proceso de Data Room.



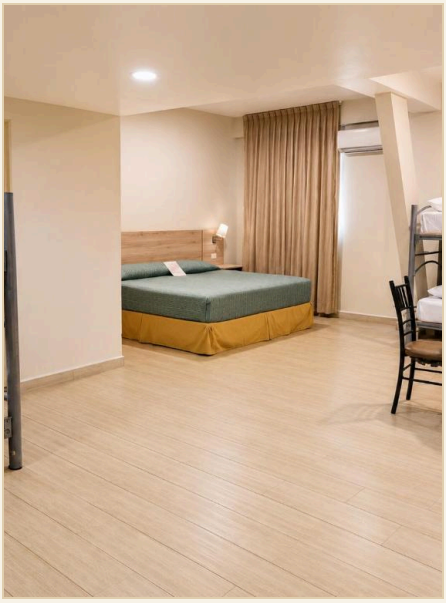
03

Amenidades y Servicios

Son-Mar combina espacios de estadía y trabajo con instalaciones propias de eventos y alimentos y bebidas, lo que le permite generar ingresos complementarios al hospedaje.







- Restaurante-Bar "Los Girasoles" — cocina regional e internacional, 7:00–22:00 h
- Bar Mezzanine — música en vivo y transmisión de eventos deportivos, lun–sáb 16:00–01:00 h
- Salón para eventos — bodas, XV años, conferencias corporativas y reclutamiento
- Oficinas y sala de juntas / centro de negocios con equipo audiovisual
- Lobby y recepción 24 horas con cajas de seguridad
- WiFi y estacionamiento gratuitos para huéspedes
- Servicio de lavandería y tintorería
- Aire acondicionado en la totalidad de las habitaciones
- Niños menores de 12 años sin costo (2 por habitación con 2 adultos)
- Línea de atención sin costo en México, EU y Canadá

04

Ubicación Estratégica

El Hotel Son-Mar se ubica en Av. Alfonso Reyes No. 1211 Norte, en pleno Centro de Monterrey — una de las zonas de mayor tránsito comercial, corporativo e institucional del área metropolitana.

A 1 CUADRA · CENTRAL DE AUTOBUSES DE MONTERREY

MINUTOS · PARQUE FUNDIDORA

MINUTOS · CINTERMEX

MINUTOS · UANL

MINUTOS · ARENA MONTERREY

La propiedad se encuentra a una calle de la Central de Autobuses de Monterrey — principal terminal de transporte foráneo de la ciudad — y a unos minutos de Parque Fundidora, Cintermex (centro de convenciones y exposiciones), la Universidad Autónoma de Nuevo León (UANL), y de corporativos ancla como CFE, Heineken y Ternium. La zona también da acceso rápido a Arena Monterrey y a los principales museos de la ciudad, posicionando al hotel para capturar simultáneamente demanda de negocios, convenciones, eventos masivos y turismo cultural.



05

Tesis de Inversión

Monterrey es uno de los tres mercados hoteleros más relevantes de México, sostenido por una base industrial y corporativa permanente que genera demanda de hospedaje de negocios independiente de la estacionalidad turística — y que, en momentos de alta demanda, se ha mostrado más resiliente que otras sedes comparables del país.

> *"Monterrey fue la única sede que aumentó su ocupación hotelera durante la Copa del Mundo 2026, frente a caídas registradas en Ciudad de México y resultados por debajo de lo esperado en Guadalajara."*

OCUPACIÓN JUN. 2026 (MUNDIAL)	64% — +4 puntos porcentuales vs. junio 2025
OCUPACIÓN EN DÍAS DE PARTIDO	Promedio 72%, con picos de hasta 80%
TARIFA PROMEDIO JUN. 2026	$2,619 MXN — +38.3% vs. junio 2025
DERRAMA ECONÓMICA HOTELERA	$867 millones de pesos (junio 2026)
COMPARATIVO CDMX (JUN. 2026)	56.5% de ocupación — caída de 2 puntos vs. 2025

Fuente: Asociación Mexicana de Hoteles y Moteles (AMHM) Nuevo León, declaraciones de Jesús Nader, presidente, citado por El Universal (jul. 2026).

Sobre esta base estructural, el Hotel Son-Mar ofrece al inversionista un activo ya estabilizado y en operación —no un desarrollo especulativo— con 68 años de trayectoria en el mismo giro, remodelación reciente (2020) y ubicación inmediata a los principales generadores de demanda de la ciudad: transporte foráneo, convenciones (Cintermex), eventos masivos (Arena Monterrey, Parque Fundidora) y el corredor corporativo e institucional del Centro. El tamaño del activo (89 habitaciones) también deja espacio para estrategias de reposicionamiento de marca, optimización de tarifa y/o expansión de espacios de eventos como palancas adicionales de valor.

06

Perfil del Inversionista

Este activo es idóneo para operadores hoteleros, family offices y fondos de inversión inmobiliaria que buscan un hotel urbano de flujo operativo activo en un mercado de negocios de primer nivel, con oportunidad de creación de valor vía reposicionamiento de marca, renovación de habitaciones y/o mejora de la mezcla de ingresos (hospedaje, alimentos y bebidas, eventos).

Estatus y Documentación

El Hotel Son-Mar se encuentra actualmente en operación activa. La documentación legal, fiscal y financiera del activo (título de propiedad, escritura, uso de suelo, licencia de funcionamiento, situación fiscal, estados financieros, ocupación certificada y gravámenes) **está por confirmar en Data Room** y será puesta a disposición del inversionista calificado tras la firma del acuerdo de confidencialidad correspondiente.

Proceso de Acceso a Información

1

Contacto inicial
El inversionista interesado contacta al equipo Great+Luxury para manifestar interés preliminar.

2

Acuerdo de confidencialidad (NDA)
Firma de NDA como condición previa al acceso a información sensible del activo.

3

Acceso a Data Room
Entrega de documentación legal, fiscal, operativa y financiera completa para due diligence.

4

Visita y negociación
Recorrido presencial del activo y estructuración de oferta de compra.

07

Checklist de Due Diligence

Great+Luxury recomienda a todo inversionista calificado verificar, dentro del Data Room, los siguientes elementos antes de formalizar una oferta:

- Situación jurídica del inmueble
- Identidad y facultades del propietario
- Escritura pública y antecedentes de propiedad
- Uso de suelo vigente
- Licencia de funcionamiento
- Situación fiscal del activo y la operadora
- Estado de operación actual
- Ingresos históricos y EBITDA
- Ocupación histórica certificada
- Inversión de capital (CAPEX) histórica y pendiente
- Gravámenes, hipotecas o embargos
- Documentación corporativa de la entidad propietaria

Confidencialidad: Este documento es de carácter estrictamente confidencial y ha sido preparado por Great+Luxury con fines informativos exclusivamente para el destinatario. Queda prohibida su reproducción, distribución o divulgación total o parcial sin autorización expresa.

Sobre la información contenida: Los datos operativos, físicos y de mercado presentados en esta ficha provienen de la información proporcionada por la propiedad y de fuentes públicas citadas en el documento. Great+Luxury no garantiza ni asume responsabilidad por su exactitud definitiva; se recomienda a todo inversionista realizar su propio proceso de due diligence antes de tomar decisiones de inversión.

No es una oferta: Este documento no constituye una oferta de venta ni una solicitud de oferta de compra, y no debe interpretarse como asesoría legal, fiscal o financiera.

Equipo Great+Luxury · ventas@great-mini.mx · WhatsApp +52 55 4572 6646