

Hotel del Paseo en San Francisco de Campeche, Méjico

OPORTUNIDADES DE
INVERSIÓN EN UN HOTEL
ÚNICO



Panorama del turismo nacional



México vio crecer su turismo internacional: entre enero y mayo de 2025, llegaron alrededor de **39.4 M visitantes**, un aumento del 14.2 % con respecto al mismo período en 2024; en mayo 2025 se reportaron **7.93 M viajeros**, un +18 % anual



El turismo antiguo (viajes de un día) y el internacional pernoctante mostraron subidas del 52.7 % y 10 % anual, respectivamente

Turismo en Campeche

En 2023, Campeche recibió 1.593.288 turistas, un aumento del 27.7 % respecto a 2022.

En 2024, ese número creció a aproximadamente 1.7 M visitantes (+10 %), con una derrama de 4 200 M MXN, frente a los 3 807 M de 2023.

La estadía promedio subió de 1.5 a cerca de 1.7 días.

La derrama económica creció en casi 11 %.

El Centro Histórico de San Francisco de Campeche (sitio UNESCO) sigue siendo el atractivo principal, respaldado por operadores de tours privados

Nuevos proyectos de infraestructura en Campeche

Tren Maya

- Inició operaciones en diciembre 2023 (primera fase); el tramo San Francisco de Campeche-Calkiní-Escárcega está activo desde diciembre 2023–enero 2024, permitiendo conexión con Mérida y Cancún.
- La estación de Campeche, inaugurada el 15 de diciembre de 2023, ya registraba 50 500 descensos al corte de noviembre 2024, con expectativa de cerrar en ~55–57 000 en 2024.

Tren Ligero/ART urbano

- Proyecto que conecta el aeropuerto, el Tren Maya y el centro de Campeche. Operando desde el 20 de julio de 2025.
- El sistema usará 5 unidades ART, con frecuencia de 15 a 30 min, capacidad total de ~1 200 pasajeros: Mejorará la experiencia turística y la movilidad urbana, haciendo más fácil el tránsito entre puntos clave.

Descripción del Hotel del Paseo

Ubicación: Calle #8, 215, Centro Histórico de Campeche

Ubicación Privilegiada

El Hotel del Paseo está idealmente ubicado a un costado del corazón del Centro Histórico de Campeche, facilitando el acceso a diversas atracciones turísticas. De igual forma no tiene restricciones del INAH al ubicarse fuera de la muralla, lo cual facilita trabajos de remodelación o adecuaciones a diferencia de propiedades dentro del centro histórico.

Acceso a Atracciones

La cercanía del hotel a sitios históricos y culturales permite a los visitantes explorar fácilmente la rica historia de Campeche.

Punto de Partida Ideal

El hotel sirve como un excelente punto de partida para descubrir la ciudad, su cultura y tradiciones.



Categoría y características:

Hotel de 3 estrellas con 48 habitaciones

Clasificación del Hotel

El Hotel Paseo se clasifica como un hotel de 3 estrellas, lo que indica un nivel de confort y servicio adecuado para los huéspedes.

Número de Habitaciones

El hotel cuenta con 48 cómodas habitaciones, cada una diseñada para ofrecer una estancia placentera y confortable a los visitantes.

Comodidades Modernas

Las habitaciones están equipadas y recientemente remodeladas, con modernas comodidades que aseguran una experiencia placentera para todos los huéspedes.



Infraestructura: Dos edificios de dos niveles



Diseño de Edificios

Los dos edificios de dos niveles están diseñados para ofrecer comodidad y funcionalidad a los huéspedes, maximizando el espacio disponible.

Distribución de Habitaciones

La distribución eficiente de las habitaciones garantiza privacidad y accesibilidad, mejorando la experiencia general de los huéspedes en el hotel.

Servicios del Hotel

Los servicios del hotel están estratégicamente ubicados para asegurar que los huéspedes tengan fácil acceso a todas las comodidades durante su estancia.

Instalaciones y servicios del hotel



Salones de eventos: Cuatro espacios multifuncionales

Espacios Adaptables

Los salones son multifuncionales y se pueden configurar para diferentes tipos de eventos, desde reuniones hasta celebraciones.

Tecnología Moderna

Cada salón está equipado con tecnología de vanguardia que facilita presentaciones y conferencias efectivas.

Ideal para Eventos

Estos espacios son adecuados para una variedad de eventos, incluyendo reuniones de negocios, conferencias y celebraciones familiares.



Restaurante-bar: Comodidad y gastronomía

Variedad de Platillos

El restaurante-bar ofrece una amplia gama de platillos locales e internacionales, satisfaciendo todos los gustos de los huéspedes.

Experiencia Gastronómica Única

Cada visita al restaurante-bar se convierte en una experiencia gastronómica única, combinando sabor y confort para los huéspedes.

Ventas anuales

Las ventas promedio anuales superan los 1.8 millones de pesos.





Centro de negocios, lavandería y estacionamiento

Centro de Negocios Equipado

El hotel ofrece un centro de negocios completamente equipado que facilita el trabajo a los viajeros de negocios durante su estancia.

Servicios de Lavandería

Los servicios de lavandería permiten a los huéspedes mantener su vestimenta limpia y presentable, mejorando su experiencia de viaje.

Estacionamiento Seguro

El hotel proporciona estacionamiento seguro para los huéspedes que viajan en automóvil, ofreciendo tranquilidad durante su estancia.

Desempeño y ocupación del hotel

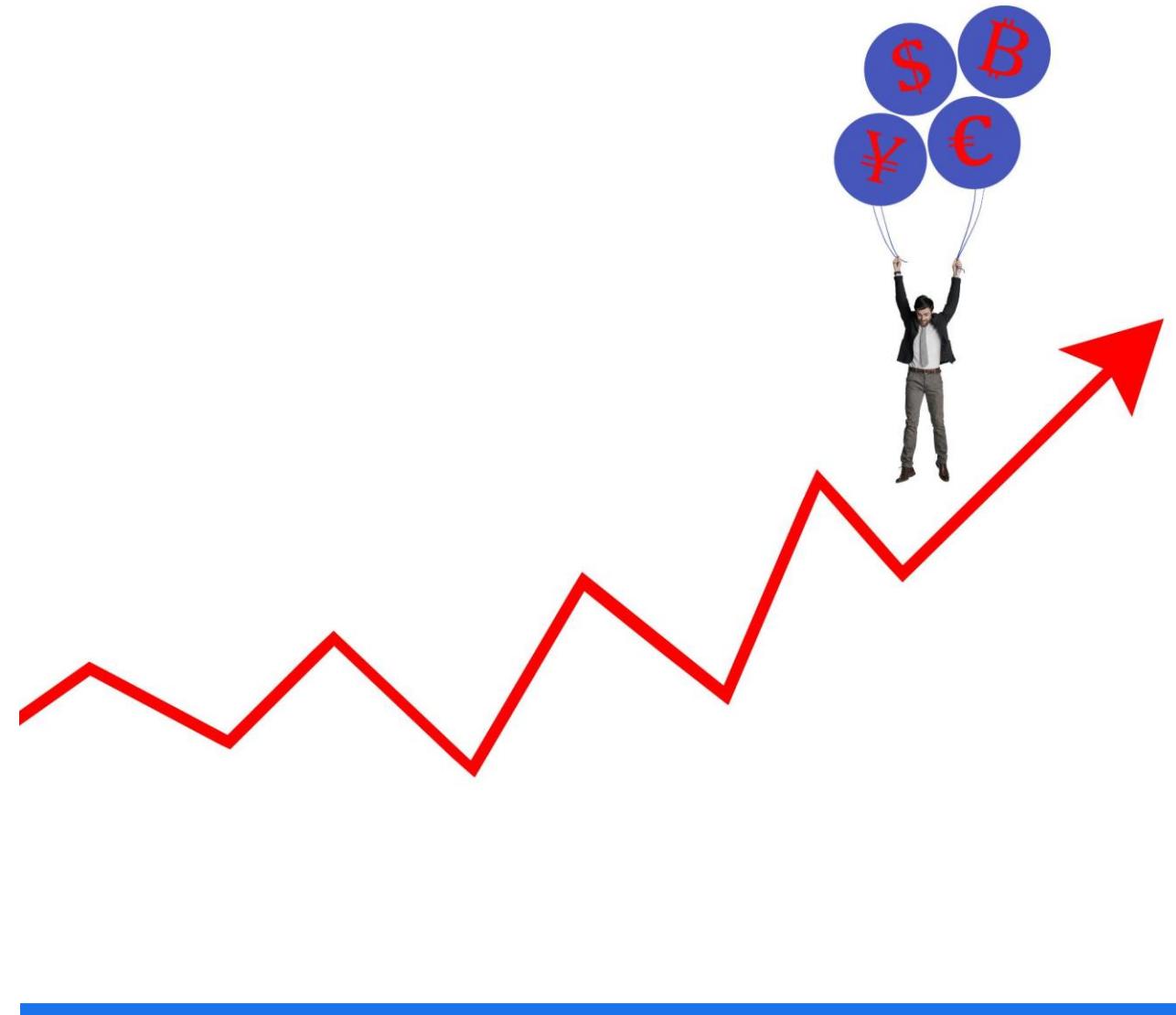
Tasa de ocupación promedio del 54% anual

Rendimiento del Hotel

Una tasa de ocupación del 54% anual, con una tasa promedio en temporada alta de arriba del 65%, refleja un rendimiento sólido y competitivo en el sector hotelero actual.

Flujo de Huéspedes

Este promedio indica un flujo constante de huéspedes, lo que es beneficioso para la sostenibilidad del negocio.



Comparativa con otros hoteles de la zona

Posición Competitiva

El Hotel del Paseo se destaca por su posición competitiva frente a otros hoteles cercanos, lo que lo hace atractivo para los visitantes.

Ubicación Estratégica

La ubicación del Hotel del Paseo es un factor clave que contribuye a su éxito, permitiendo un fácil acceso a atracciones locales.

Servicios de Calidad

Los servicios de alta calidad ofrecidos por el Hotel del Paseo son un punto fuerte que mejora la experiencia del huésped y fomenta repetidas visitas.



Valor y detalles financieros

Valor estimado del hotel: 60 millones de pesos

Valor del Hotel del Paseo

El Hotel Paseo tiene un valor estimado de 60 millones de pesos, lo que lo convierte en una inversión considerable en el mercado hotelero.

Inversión Atractiva

Este valor representa una oportunidad atractiva para los inversionistas interesados en el sector hotelero en Campeche.

Indicador para Compradores

El valor estimado es un indicador clave para los potenciales compradores que buscan oportunidades en el mercado hotelero.



Snapshot Mercado Campeche 2025

| KPI | Promedio Ciudad | Hotel del Paseo (est.2024) |
|-----------|-----------------|--|
| Ocupación | 49 % | 54 %  |
| ADR | \$ 950 MXN | \$ 1 000 MXN |
| RevPAR | \$ 465 MXN | \$ 520 MXN |



Oportunidades de inversión y retorno

Método A – Capitalización de Ingresos

- NOI estimado: \$ 2.5 M MXN
 - Cap Rate mercado secundario: 8 % – 11 %
- Cap Rate Valor (NOI / Cap)
- | | | |
|------|---|-------------|
| 11 % | ▼ | \$ 23 M MXN |
| 9 % | ⚖ | \$ 28 M MXN |
| 8 % | ▲ | \$ 31 M MXN |

Potencial de crecimiento y desarrollo turístico

Las cifras de ocupación, ADR y RevPAR se modelaron a partir de promedios publicados por SECTUR Campeche 2023-2025, complementados con sondeos de tarifas en Booking/Expedia y listados de la plaza. El NOI se proyectó aplicando márgenes operativos del 25-30 % (benchmark HVS para hoteles independientes en mercados secundarios). Para la valuación se combinaron:

1. Método de capitalización: valores resultantes de dividir el NOI estimado entre Cap Rates reportados por firmas de valuación (CBRE y Colliers) para el sur-sureste mexicano.

2. Método de comparables: precios por llave tomados de anuncios vigentes (Lamudi, Inmuebles24) y cierres recientes compartidos off-market por brokers hoteleros locales.

La banda de \$58 – 62 M MXN resulta de integrar ambos métodos y añadir un factor de plusvalía por ubicación histórica.



Conclusión

Opción de Inversión Atractiva

El Hotel del Paseo es considerado una opción de inversión sólida debido a su rendimiento prometedor y su historia rica.

Ubicación Estratégica

La ubicación del hotel en Campeche contribuye a su atractivo como destino turístico, potenciando su viabilidad como inversión.

Potencial del Mercado Turístico

El crecimiento del mercado turístico en Campeche ofrece una oportunidad única para los inversores interesados en el sector hotelero.