

# CENTRO Comercial

*Empresas ancla:*

**FARMACIA...**

**TIENDA DE CONVENIENCIA...**

**OTROS GIROS Comerciales**

Fraccionamiento Alamos,

Rio Grande, Zacatecas

*Enero 25, 2024*



# ¿PORQUE Rio Grande, Zacatecas es un atractivo Polo de Desarrollo Económico?

- Bono Demográfico en la Cabecera Municipal...75,000 habitantes
- Población en una radial a 70 Kms. de Rio Grande...500,000 Habitantes
- Ubicación sobre la carretera Panamericana No. 49 y accesibilidad a
- Clusters Industriales:
  - Ciudades a 250 Kms....
    - Fresnillo, Zacatecas,
    - Torreón,
    - Aguascalientes y
    - Durango
  - Ciudades a 350 Kms....
    - San Luís Potosí,
    - León,
    - Guadalajara
  - Ciudades a 550 Kms....
    - Mazatlán,
    - Saltillo,
    - Monterrey
- Disponibilidad de Terrenos para desarrollar Parques Industriales:
  - Precios atractivos
  - Garantía de Factibilidad de Permisos y servicios
- Demanda para el desarrollo adicional de Vivienda, Comercio y Servicios



# ALAMOS...COMERCIALIZACION CENTRO COMERCIAL ALAMOS

## Justificación.-

Rio Grande, Zacatecas es parte del BASTION de Producción de FRIJOL de Mexico, por:

- Ubicación céntrica con accesibilidad a Jalisco, Coahuila, Nuevo León, Durango, Aguascalientes y San Luís Potosí,
- Accesibilidad por diversas Carreteras,
- Región GENERADORA de RIQUEZA por:
  - Sector Agrícola,
  - Industria Maquiladora,
  - Remesas de Vecinos domiciliados en EUA,
  - Plaza con Vocación Comercializadora,

## FRACCIONAMIENTO ALAMOS.-

- Fue desarrollado por DEPROMIN Zacatecas, S. A. de C. V. en 1992,
- Se construyeron 277 Viviendas en el curso de 3 años,
- Se incluyo en Proyecto inmobiliario un CENTRO COMERCIAL con,
- 10 Locales comerciales, 9 de 34 m2 y 1 de 68 m2.
- 3 Locales fueron vendidos, 2 de 34 m2 y 1 de 68 m2.
- La ZONA, ...NO...cuenta con Comercios de:
  - Farmacia de Descuento,
  - Tienda de Conveniencia,
- La Movilidad los obliga a caminar 15 minutos a media hora,
- El Proyecto, practicamente está terminado, y solo requiere de:
  - Remozamiento de los 7 locales y area de estacionamientos,
- ACTIVOS de la Empresa están LIBRES de GRAVAMEN
- PASIVOS...\$4'000,000 A FAVOR DE pm2.mx, campañas Financiamiento colectivo...
- DEPROMINZ tiene otros Activos. 30 Casas de interés social, con Avaluo estimado en condiciones actuales de \$10'800,000 aunque Objetivo es Rehabilitarlas a Costo estimado de \$2'500,000 y Venderlas en aproximadamente...\$16'200,000
- DEPROMINZ no tiene PASIVOS,

## EMPRESAS que PUEDEN dar VIDA económica al Proyecto:

- FARMACIAS.- Del Ahorro, Similares, Guadalajara.
- OXXO, EXTRA, CIRCLE K, 7ELEVEN,... Otras,

## OBJETIVOS para el Desarrollo y Enajenación:

- Financiamiento puente:
  - Crédito,
  - Crowd Funding,
- Comercialización:
  - Mercado local,
  - VENTA y/o RENTA

## BENEFICIOS inmediatos:

**ALTO IMPACTO ECONOMICO, SOCIAL y POLITICO:**

- GENERACIÓN de EMPLEO,
- INTEGRACION de PROVEEDORES a la CADENA PRODUCTIVA,
- MEJORAS a la CALIDAD de VIDA,

## RIESGO CALCULADO:

- Zona habitada y alta DENSIDAD,
- GARANTIA Inmobiliaria SIN GRAVAMEN alguno,

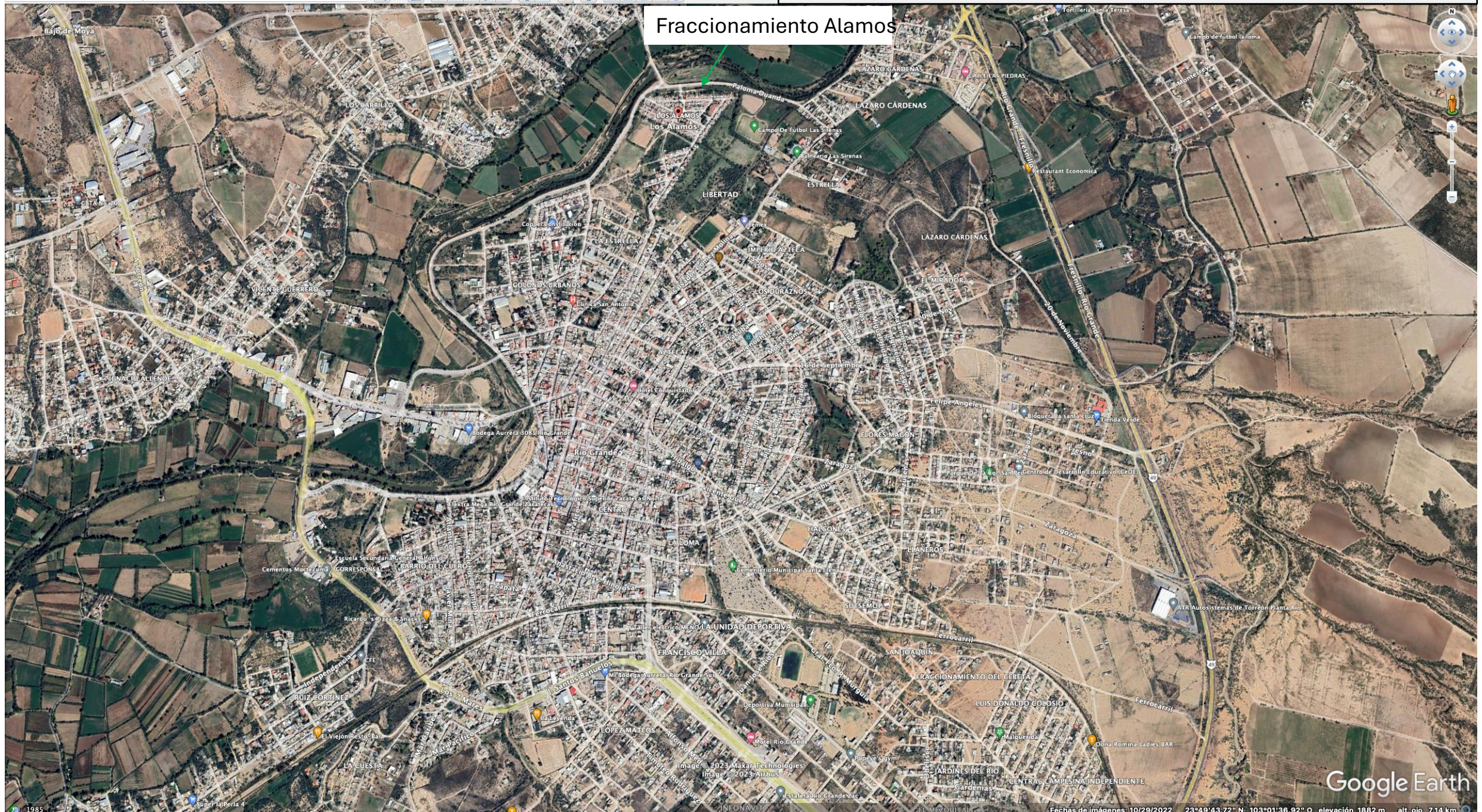
*Rio Grande, Zacatecas, Octubre 20, 2025*



# Vecindad, acercamiento y ubicación céntrica y estratégica

Fraccionamiento Alamos en Rio Grande, Zacatecas

Fraccionamiento Alamos



Google Earth

Fecha de imágenes: 10/29/2022 23°49'43.72" N 103°01'36.92" O elevación 1882 m alt. ojo 7.14 km







# Fraccionamiento Los ALAMOS, Rio Grande, Zacatecas

Fraccionamiento Alamos en Rio Grande, Zacatecas

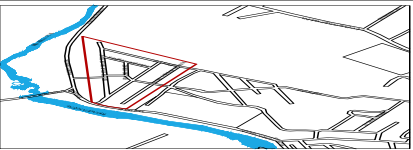


Image © 2023 Airbus

Google Earth

Fechas de imágenes: 10/20/2022 23°50'28.87" N 103°01'33.80" O elevación 1856 m alt. ojo 2.31 km





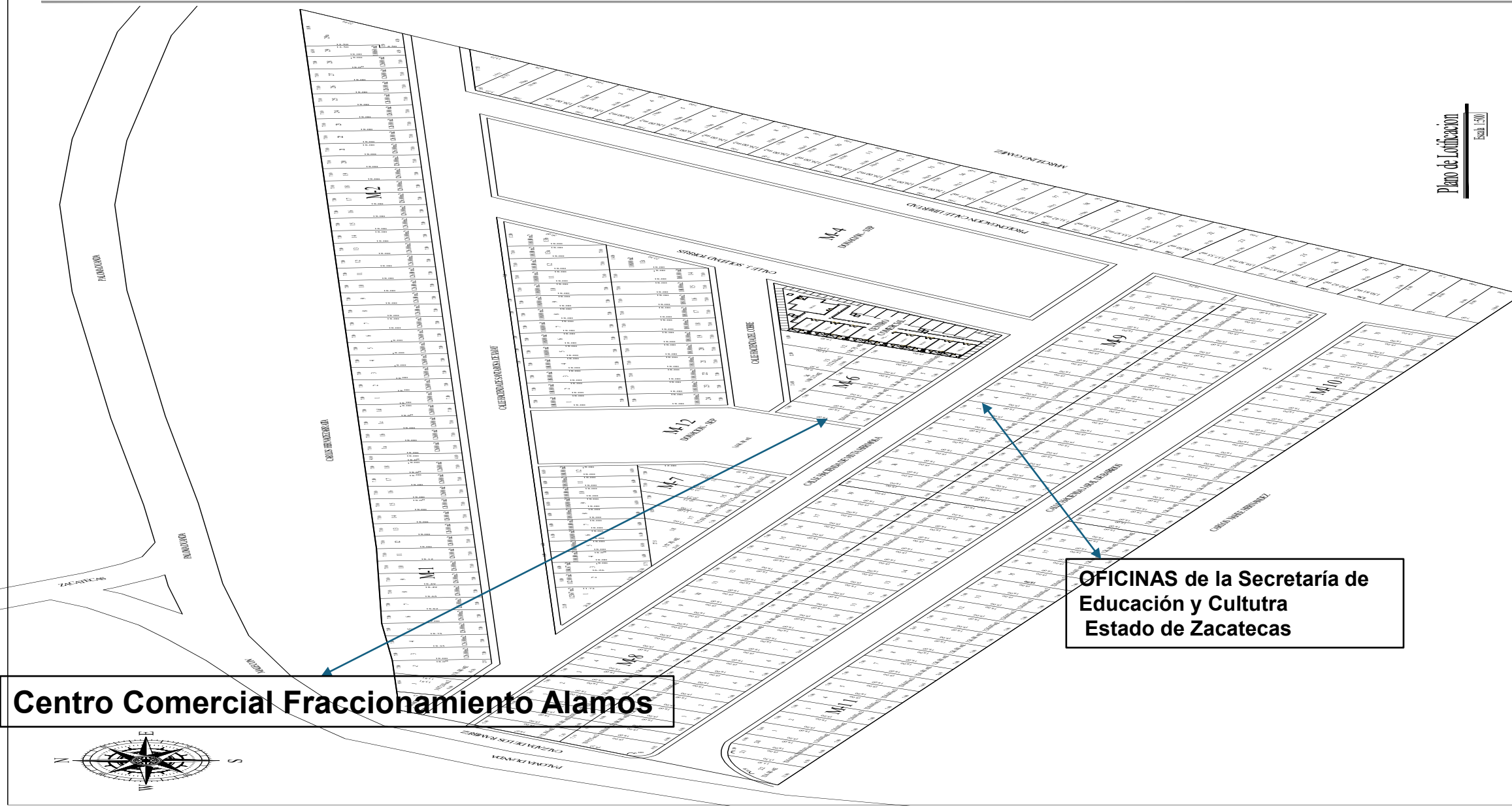
LOCALIZACION

# PLANO de LOTIFICACION y LOCALES Comerciales

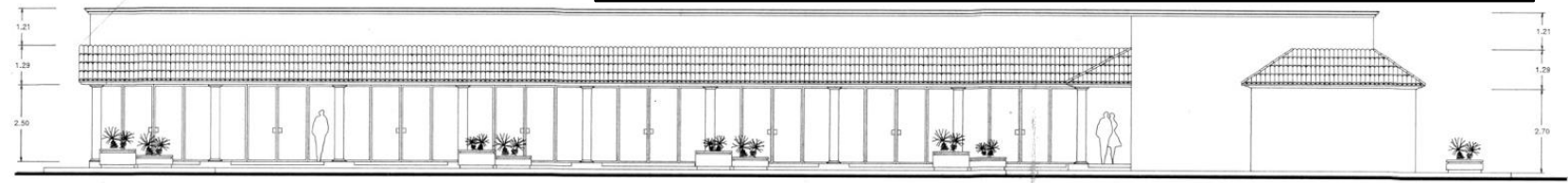
FRACCIONAMIENTO  
LOS ALAMOS  
DISEÑO  
BOBACER DE VILLAS  
PROYECTO  
URBANO DE LOS ALAMOS

OT  
AUTORIZACION  
MEXICO  
ESTADO DE ZACATECAS  
SECRETARIA DE EDUCACION Y CULTURA  
ESTADO DE ZACATECAS

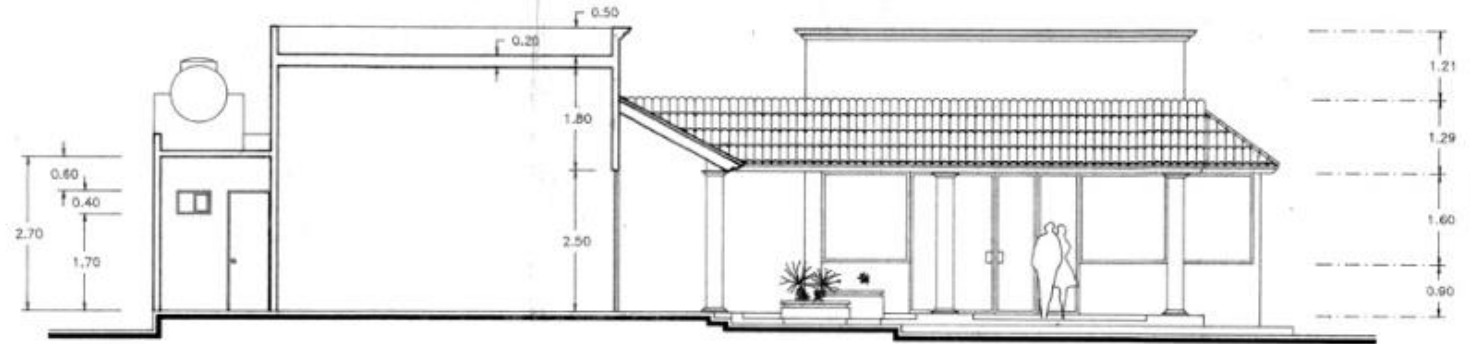
Plano de Lotificacion  
Escala: 1:500



# Centro Comercial Alamos, Rio Grande, Zacatecas



FACHADA PRINCIPAL



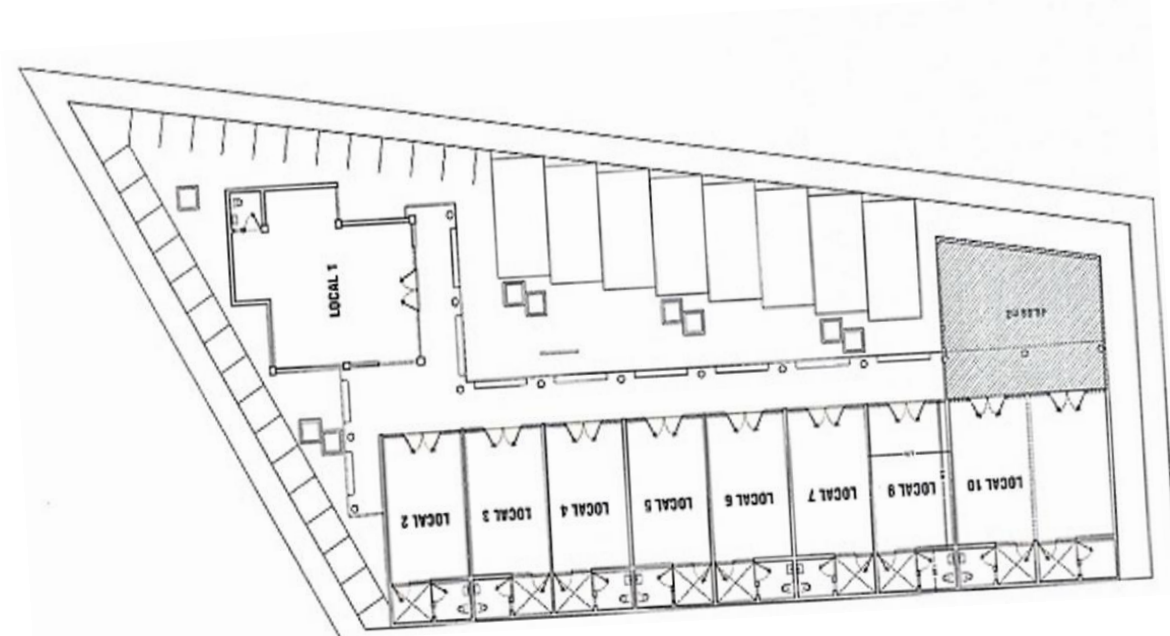
POTENCIAL AMPLIACION del Centro Comercial, asiurado en gris

## Las MEJORAS Propuestas:

1. Remozar y equipar locales,
  - Albañileria,
  - Instalaciones,
  - Equipamiento,
  - Recubrimientos y Pintura
  - Arreglos arquitectónicos en fachadas exteriores,
  - Arreglos áreas esparcimiento en exteriores

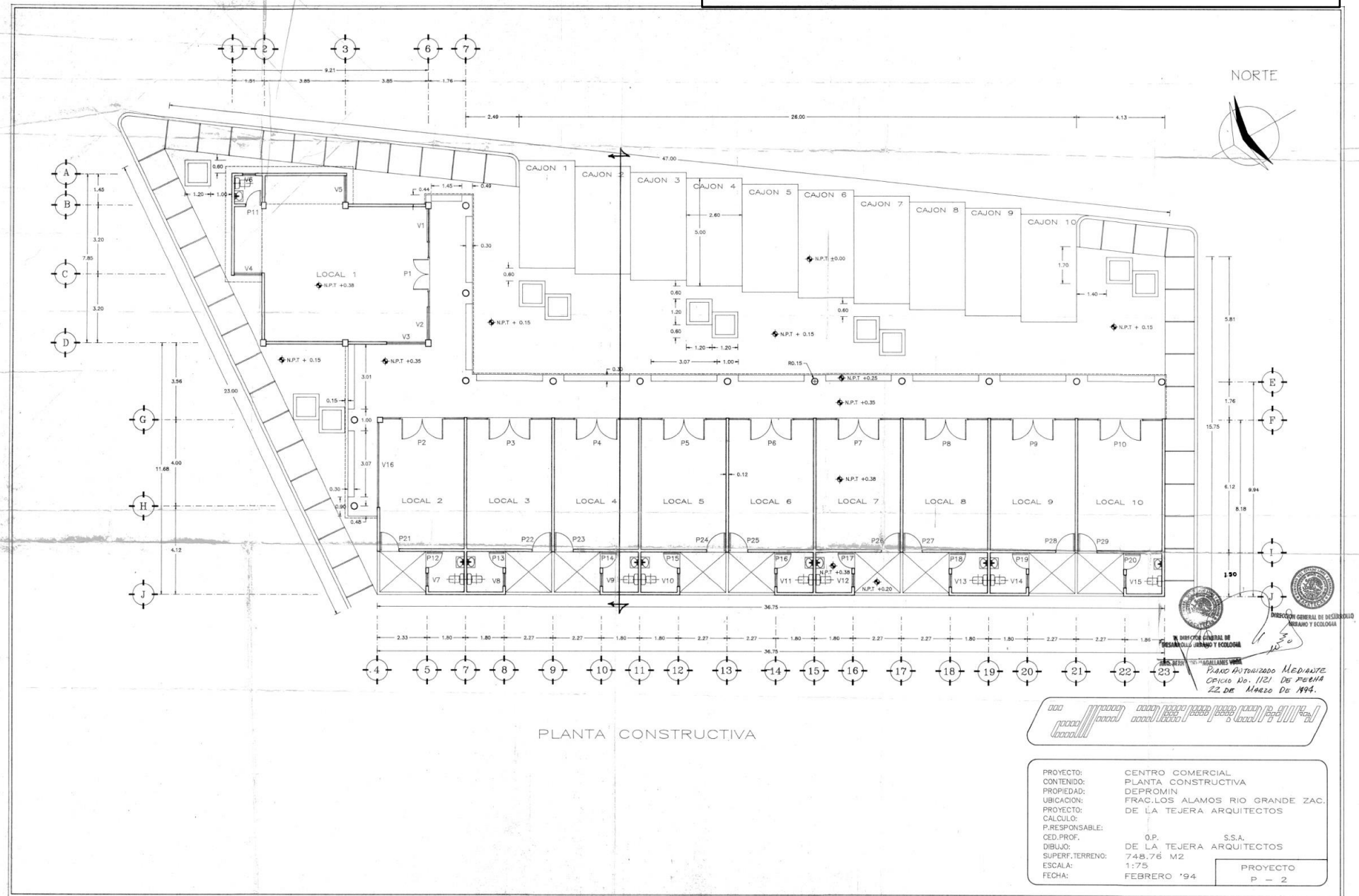


|                  |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| PROYECTO:        | CENTRO COMERCIAL                 |
| CONTENIDO:       | CORTE Y FACHADAS                 |
| PROPIEDAD:       | DEPROMIN                         |
| UBICACION:       | FRAC. LOS ALAMOS RIO GRANDE ZAC. |
| PROYECTO:        | DE LA TEJERA ARQUITECTOS         |
| CALCULO:         |                                  |
| P. RESPONSABLE:  |                                  |
| CED. PROF.       | O.P.                             |
| DIBUJO:          | S.S.A.                           |
| SUPERF. TERRENO: | DE LA TEJERA ARQUITECTOS         |
| ESCALA:          | 748.76 M2                        |
| FECHA:           | 1:75                             |
|                  | FEBRERO '94                      |
|                  | PROYECTO                         |
|                  | P - 3                            |





# SIEMBRA de los Locales comerciales





# Resumen de MEDIDAS de los Locales Comerciales



CENTRO COMERCIAL  
RIO GRANDE, ZACATECAS.

MARZO 3 DE 1994.

AREA TOTAL 737.11 M2

AL NORTE 22.76 Mts. y linda con calle Hda. del Cobre.  
AL SUR 15.51 Mts. y linda con calle Vista Hermosa.  
AL ORIENTE 47.00 Mts. y linda con calle J. Soledad Torres.  
AL PONIENTE 36.75 Mts. y linda con lotes 6 y 7.

Cambio a 10 locales:

1) Local Núm. 1 con una superficie de 63.64 y las siguientes medidas:

AL NORTE con 3 líneas: 1) 4.65 Mts. con calle Hda. del Cobre.  
2) 1.51 Mts. con calle Hda. del Cobre.  
3) 3.20 Mts. con calle Hda. del Cobre.

AL SUR con 3 líneas: 1) 6.40 Mts. con Pasillo Int. y Explan. Estac.  
2) 3.85 Mts. con calle J. Soledad Torres.  
3) 1.45 Mts. con Pasillo Interno.

AL ORIENTE: 5.36 Mts. con calle J. Soledad Torres.

AL PONIENTE: 7.70 Mts. con Pasillo Interno y Local No. 2

2) Local Núm. 2 con una superficie de 34.03 y las siguientes medidas:

AL NORTE: 8.18 Mts. con calle Hda. del Cobre.  
AL SUR: 8.18 Mts. con Local Núm. 3  
AL ORIENTE: 4.13 Mts. con Pasillo Int. y Explanada Estac.  
AL PONIENTE: 4.13 Mts. con lote Núm. 7

3) Local Núm. 3 con una superficie de 33.54 y las siguientes medidas:

AL NORTE: 8.18 Mts. con local Núm. 1  
AL SUR: 8.18 Mts. con local Núm. 3  
AL ORIENTE: 4.07 Mts. con Pasillo Int. y Explanada Estac.  
AL PONIENTE: 4.07 Mts. con Lote Núm. 7



4) Local Núm. 4 con una superficie de 33.54 y las siguientes medidas:

AL NORTE: 8.18 Mts. con local Núm. 3  
AL SUR: 8.18 Mts. con local Núm. 5  
AL ORIENTE: 4.07 Mts. con Pasillo Int. y Explanada Estac.  
AL PONIENTE: 4.07 Mts. con Lote Núm. 7

5) Local Núm. 5 con una superficie de 33.54 y las siguientes medidas:

AL NORTE: 8.18 Mts. con local Núm. 4  
AL SUR: 8.18 Mts. con local Núm. 6  
AL ORIENTE: 4.07 Mts. con Pasillo Int. y Explanada Estac.  
AL PONIENTE: 4.07 Mts. con lote Núm. 7

6) Local Núm. 6 con una superficie de 33.54 y las siguientes medidas:

AL NORTE: 8.18 Mts. con local Núm. 5  
AL SUR: 8.18 Mts. con local Núm. 7  
AL ORIENTE: 4.07 Mts. con Pasillo Int. y Explanada Estac.  
AL PONIENTE: 4.07 Mts. con lotes Núm. 7 y 6.

7) Local Núm. 7 con una superficie de 33.54 y las siguientes medidas:

AL NORTE: 8.18 Mts. con local Núm. 6  
AL SUR: 8.18 Mts. con local Núm. 8  
AL ORIENTE: 4.07 Mts. con Pasillo Int. y Explanada Estac.  
AL PONIENTE: 4.07 Mts. con Lote Núm. 6

8) Local Núm. 8 con una superficie de 33.54 y las siguientes medidas:

AL NORTE: 8.18 Mts. con local Núm. 7  
AL SUR: 8.18 Mts. con local Núm. 9  
AL ORIENTE: 4.07 Mts. con Pasillo Interno y Explanada Estac.  
AL PONIENTE: 4.07 Mts. con lote Núm. 6

9) Local Núm. 9 con una superficie de 33.54 y las siguientes medidas:

AL NORTE: 8.18 Mts. con local Núm. 8  
AL SUR: 8.18 Mts. con local Núm. 10  
AL ORIENTE: 4.07 Mts. con Pasillo Interior y Explanada Estac.  
AL PONIENTE: 4.07 Mts. con lote Núm. 6



10) Local 10 con una superficie de 34.03 y las siguientes medidas:

AL NORTE: 8.18 Mts. con local Núm. 9  
AL SUR: 8.18 Mts. con calle Vista Hermosa.  
AL ORIENTE: 4.13 Mts. con Pasillo Int. y Explanada Estac.  
AL PONIENTE: 4.13 Mts. con lote Núm. 6

CUADRO DE AREA:

|                          |           |                              |        |
|--------------------------|-----------|------------------------------|--------|
| Superficie Total .....   | 737.11 M2 | Sup. Pasillos y Explanada .. | 230.63 |
| Superficie Locales ..... | 366.48 M2 | Sup. Estacionamiento .....   | 140.00 |



SINTESIS DE AVALÚO



|                                                  |                            |            |
|--------------------------------------------------|----------------------------|------------|
| Fecha del avalúo.                                | 07/04/2021                 |            |
| Propósito.                                       | OTROS                      |            |
| LOCAL COMERCIAL                                  |                            |            |
| Tipo de inmueble a valorar.                      | OTRO                       |            |
| LOCAL COMERCIAL                                  |                            |            |
| Número de cuenta predial.                        | 0                          |            |
| Municipio conforme a catálogo INEGI.             | 039                        | RÍO GRANDE |
| Entidad Federativa conforme a catálogo INEGI.    | 32                         | ZACATECAS  |
| Código postal.                                   | 98420                      |            |
| Colonia.                                         | FRACCIONAMIENTO LOS ALAMOS |            |
| Nombre del conjunto (de ser aplicable).          | 0                          |            |
| Calle y número o su equivalencia.                |                            |            |
| LOCAL NO.2                                       |                            |            |
| Referencia de proximidad urbana.                 | PERIFÉRICA                 |            |
| Nivel de infraestructura.                        | 3                          |            |
| Nivel de equipamiento urbano.                    | 4                          |            |
| Clase del inmueble.                              | MEDIO                      |            |
| Vida útil remanente en meses.                    | 660                        |            |
| Año de terminación o remodelación de la obra.    | 2006                       |            |
| Unidades rentables generales.                    | 001                        |            |
| Unidades rentables.                              | 001                        |            |
| Superficie de terreno en m².                     | 69.83                      |            |
| Superficie construida en m².                     | 34.03                      |            |
| Superficie accesoria en m².                      | 0.00                       |            |
| Superficie vendible en m².                       | 34.03                      |            |
| Número de recámaras.                             | 0                          |            |
| Número de baños.                                 | 0                          |            |
| Número de medios baños.                          | 0                          |            |
| Número de niveles de la unidad valuada.          | 1                          |            |
| Número de espacios de estacionamiento.           | 0                          |            |
| Acometida al inmueble del suministro telefónico. | 0                          |            |



|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| Enfoque comparativo de mercado.  | \$231,404.00 |
| Enfoque comparativo de costos.   | \$363,516.33 |
| Enfoque comparativo de ingresos. | ---          |

|                                                           |              |
|-----------------------------------------------------------|--------------|
| Importe del valor concluido.                              | \$363,500.00 |
| TRESCIENTOS SESENTA TRES MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N. |              |

|                      |                                                         |                     |         |
|----------------------|---------------------------------------------------------|---------------------|---------|
| VALUADOR PROFESIONAL |                                                         |                     |         |
| Nombre:              | Erika Almendra González González                        |                     |         |
| Profesión:           | Licenciatura en Arquitectura.                           | Cédula Profesional: | 6472692 |
| Postgrado:           | Especialidad en Valuación con Orientación en Inmuebles. | Diploma             | 0014    |
|                      |                                                         |                     |         |
| (Rúbrica)            |                                                         |                     |         |

La "inflación inmobiliaria" o el aumento de precios de la vivienda en México fue de aproximadamente 8.4% en el acumulado anual de la primera mitad de 2025, superando la inflación general. Los precios de la vivienda han aumentado consistentemente desde 2021, con crecimientos significativos en 2022 (8.9% y 10.4%) y 2023 (11.7%), según BBVA. En 2025, los destinos turísticos y las viviendas de interés social registraron aumentos aún mayores, con el índice SHF reportando una apreciación de 8.7% para las casas solas en el segundo trimestre de 2025.

- Datos por año:
- 2021:
    - No se encuentran datos específicos en los resultados para 2021, pero se observa una tendencia al alza en los años siguientes.
  - 2022:
    - El índice de valor de vivienda mostró un aumento del 8.9% y 10.4% en el cuarto trimestre del año, según [BBVA](#).
  - 2023:
    - El precio de la vivienda aumentó un 11.7% en el primer trimestre.
  - 2024:
    - En el primer trimestre de 2024, el Índice SHF de Precios de la Vivienda mostró una apreciación del 9.7% a nivel nacional, de acuerdo con la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).
  - 2025:
    - Para la primera mitad del año, el valor de las viviendas adquiridas con crédito hipotecario aumentó 8.4% en promedio.
    - En el segundo trimestre de 2025, el índice SHF registró una apreciación de 8.7% a nivel nacional en comparación con el mismo periodo de 2024.

La vivienda de interés social presentó un aumento del 10.7% en el primer semestre de 2025.

Avaluo de LOCAL individual de 34 m2 en 2021 y estimación actualizada en Centro Comercial ALAMOS Vs. INFLACION

|        | 2021    | 2022       | 2023       | 2024       | 2025       |
|--------|---------|------------|------------|------------|------------|
| Avaluo |         | 8.90%      | 11.70%     | 9.70%      | 8.40%      |
| \$     | 363,500 | \$ 395,852 | \$ 442,166 | \$ 485,056 | \$ 525,801 |

Avaluo de abril 7, 2021.....\$363,500  
Valor est. Diciembre 2025.....\$525,576

Basado en Platicas con OXXO  
Vs. Productividad Tiendas...

| Renta OXXO            | Local | Renta mes  | Renta año             | Avaluo i=    |
|-----------------------|-------|------------|-----------------------|--------------|
| 7 Locales comerciales |       | AVALUO Vs. | Capitalizacion Rentas | 8%           |
| m2                    | \$/m2 | \$         | \$                    | \$           |
| Base OXXO 100         | \$100 | \$ 10,000  | \$ 120,000            | \$ 800,000   |
| 238 m2                | \$100 | \$ 23,800  | \$ 285,600            | \$ 3,570,000 |





**Actuales condiciones, estructuralmente BIEN!!!**  
**Remozar Vs. POMOCION...**

