

Proyecto: Zapopan Centro

Tierra y Armonía



- El objetivo del documento es presentar el proyecto de la plaza comercial que será **la puerta de entrada al Centro de Zapopan.**
 - Nuestra **ubicación única e irrepetible**, además de un diseño arquitectónico pensado para integrar la modernidad y el entorno del centro de Zapopan, hará que nuestro desarrollo se convierta en un **ícono de la ZMG** al ser **el proyecto de regeneración urbana más importante de Zapopan.**
 - El tener al **frente de nuestro proyecto la estación de la Línea 3**, la cual transportará a **233,000 personas diariamente**, además de un espacio de convivencia de más de 13,000 m2, generará una afluencia muy importante para nuestro desarrollo.
-

1. Mercado
 2. Proyecto
 3. Negocio
-

1. Mercado

Zapopan Centro - Entorno



Conectividad inigualable por Av. Américas, Av. Ávila Camacho y la Nueva Línea 3

Tenemos una ubicación única e irrepetible con la confluencia de varias de las Avenidas más importantes de la ZMG, en un punto icónico de Zapopan y de todo México que es la Basílica de Nuestra Señora de Zapopan y su Plaza Central

La ubicación del terreno es sumamente privilegiada. La línea 3 nos acercará con toda la Zona Norte de la ciudad para que vengan a disfrutar de una plaza pública rodeada por nuestro concepto

Zapopan Centro - Entorno



- El Centro de Zapopan es una de las zonas con mayor densidad de población de la ZMG
- La ubicación del centro de Zapopan tiene la peculiaridad de unir los 3 niveles socioeconómicos que mayor nivel de gasto tienen: C, C+ y A/B.

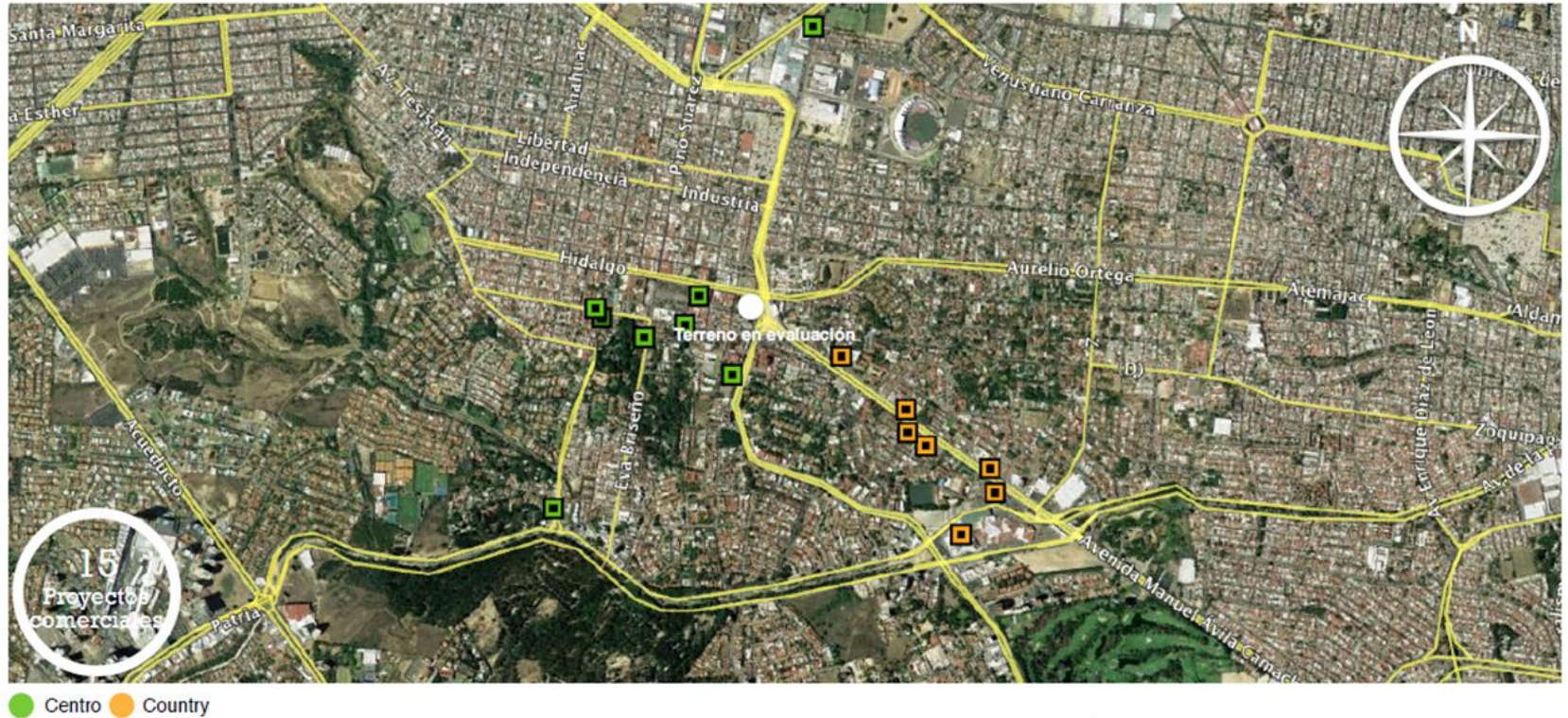


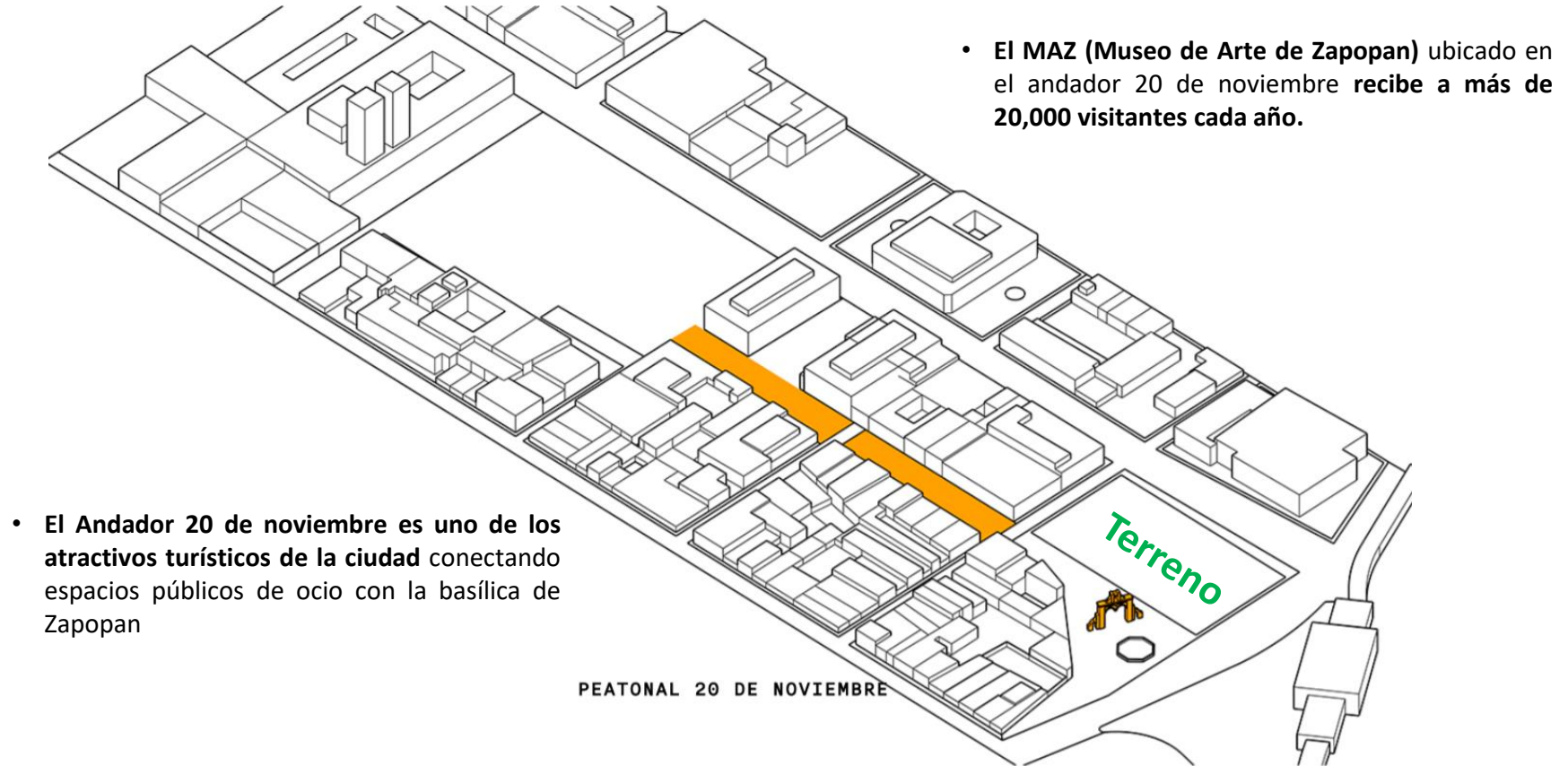
Análisis de Segmentos Socioeconómicos de la Zona				
NSE	Segmento	Precio	Ingreso mes-fam	%
A	Premium Plus	+ 18 MDP	+\$500,000	3 %
A	Premium	14 - 18 MDP	+\$500,000	3 %
A		10 - 14 MDP		2 %
A		6 - 10 MDP		6 %
B	Res Plus	4 - 6 MDP	\$110,001 - \$500,000	4 %
B		2.8 - 4 MDP		7 %
C+	Residencial	1.1 - 2.8 MDP	\$40,001 - \$110,000	19 %
C	Media	0.5 - 1.1 MDP	\$14,001 - \$40,000	48 %
D+	Económica	- 0.5 MDP	\$8,000 - \$14,000	8 %
Área de usos mixtos (comercial, industrial, oficinas)				

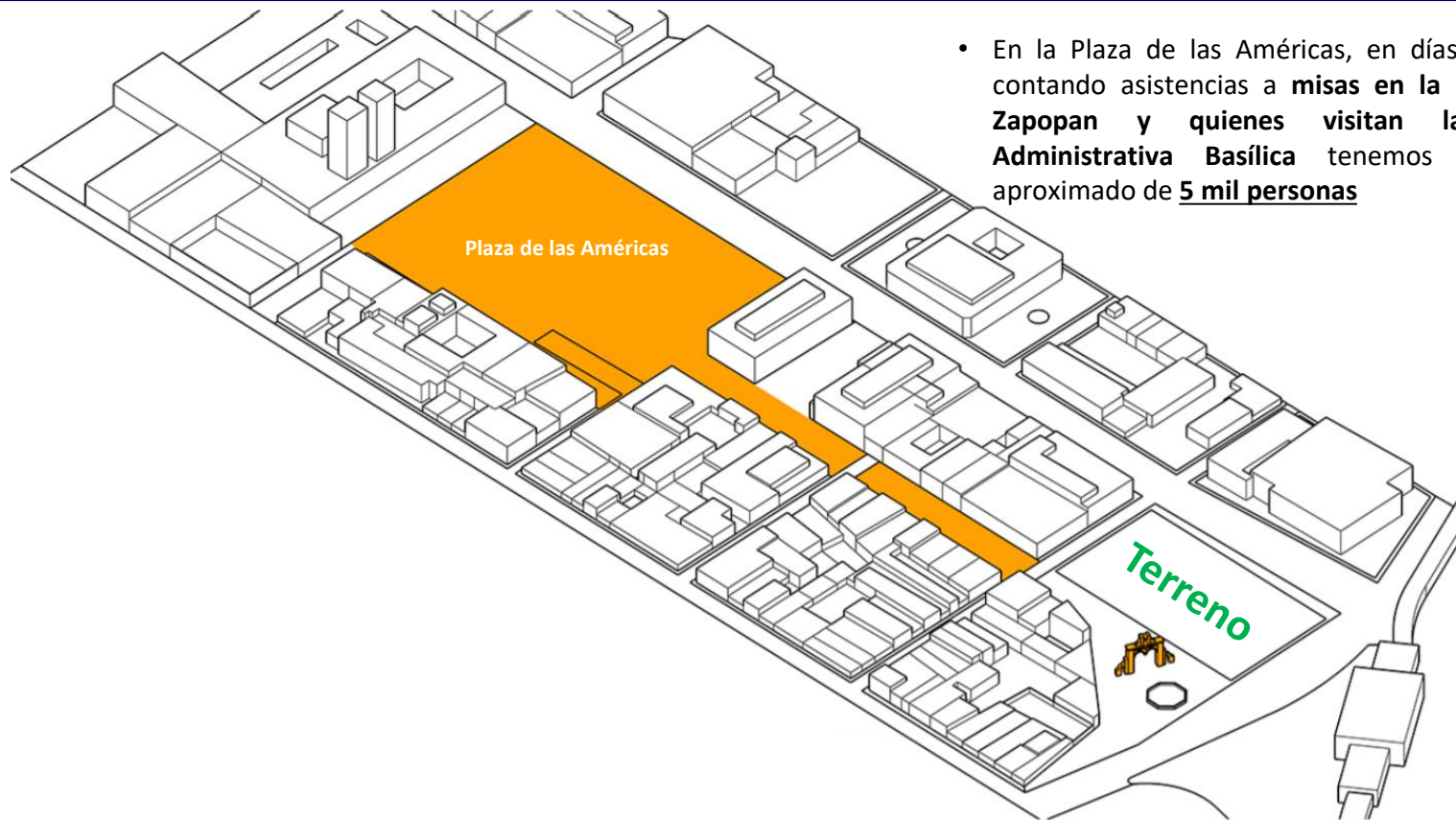
Zapopan Centro - Entorno



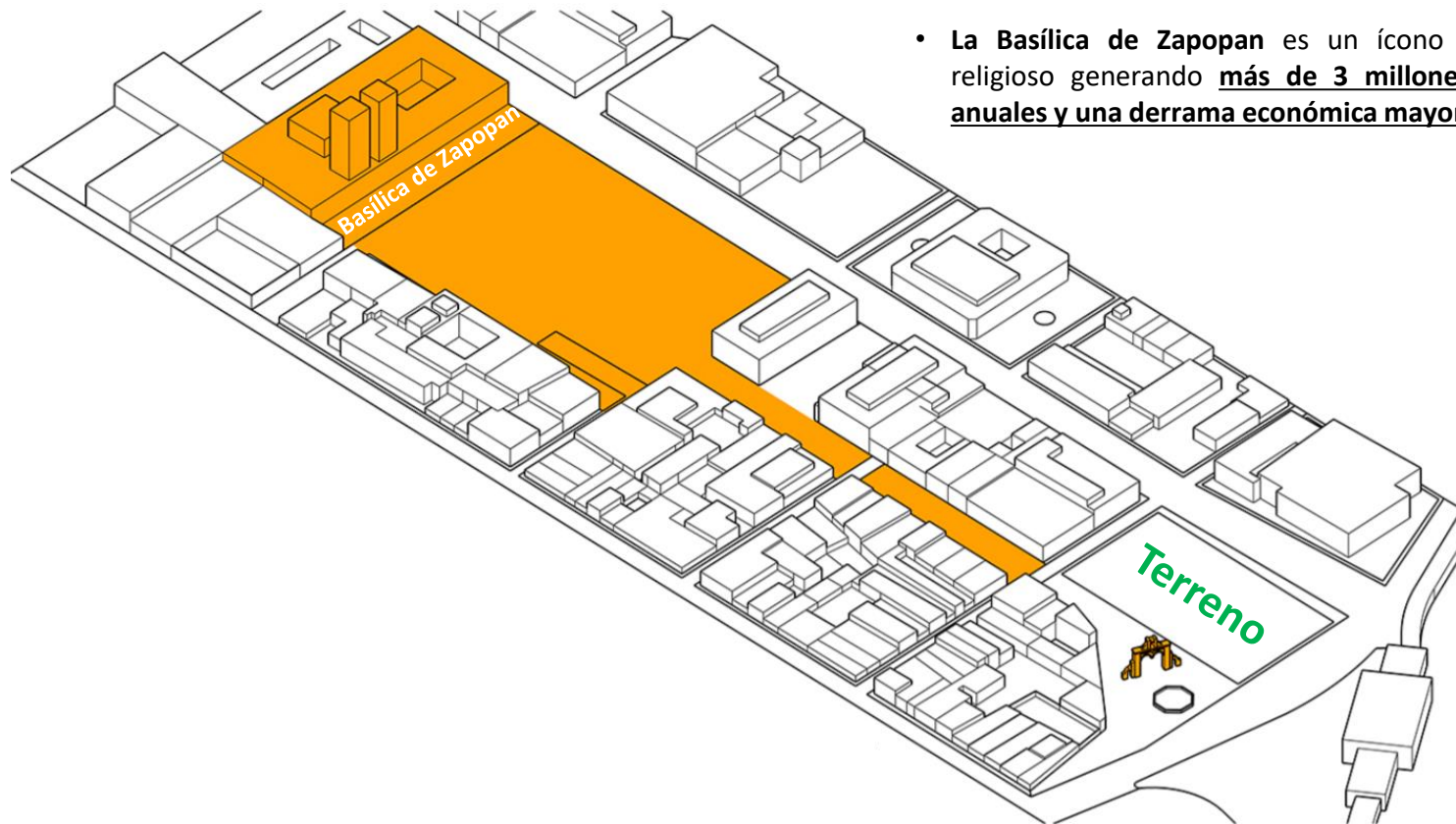
Dentro del radio de influencia, se identificaron 15 proyectos comerciales, los cuales se segmentaron en 2 zonas, Centro y Country.







- En la Plaza de las Américas, en días normales, contando asistencias a **misas en la Basílica de Zapopan y quienes visitan la Unidad Administrativa Basílica** tenemos un aforo aproximado de **5 mil personas**



- La **Basílica de Zapopan** es un ícono del turismo religioso generando más de 3 millones de visitas anuales y una derrama económica mayor a 400MDP

Zapopan Centro - Entorno

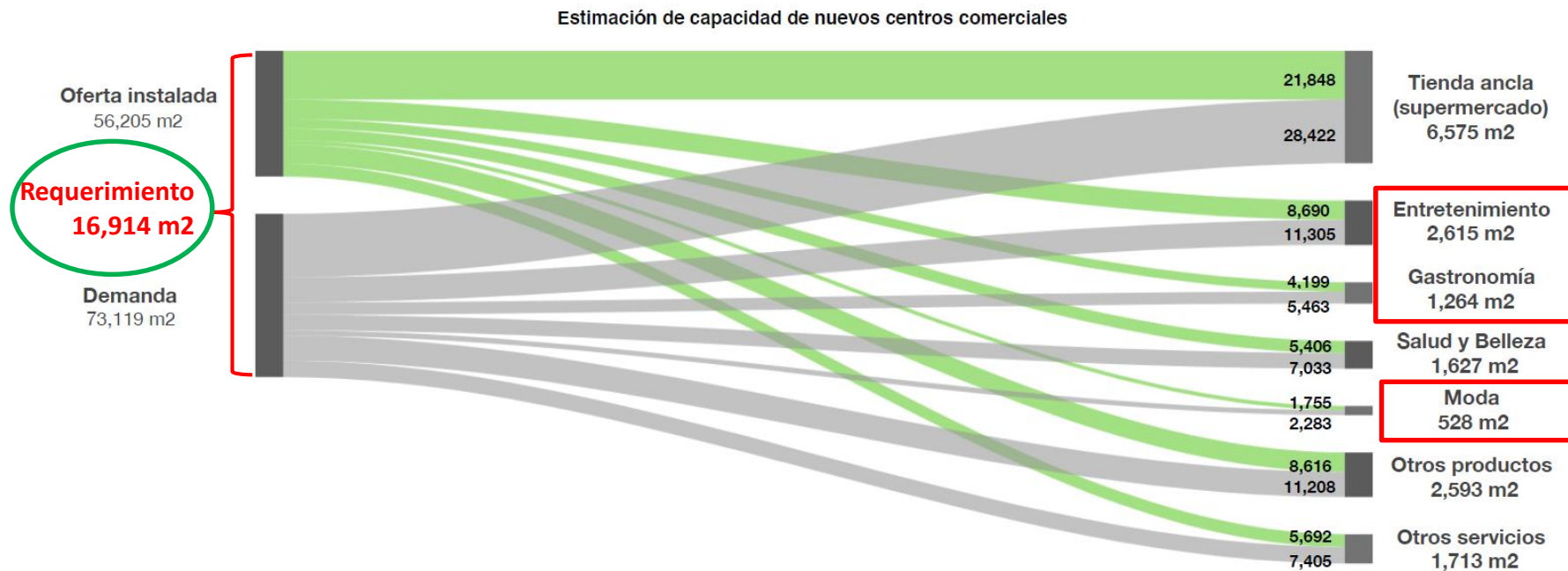


- Línea 3 frente al terreno con 18 estaciones en 21.45km.
- Se estima que **transportará 233,000⁽¹⁾ pasajeros diariamente.**
- El parque frente a la estación tendrá un área de convivencia de 13,000 m²



(1) Secretaría de comunicaciones y transporte

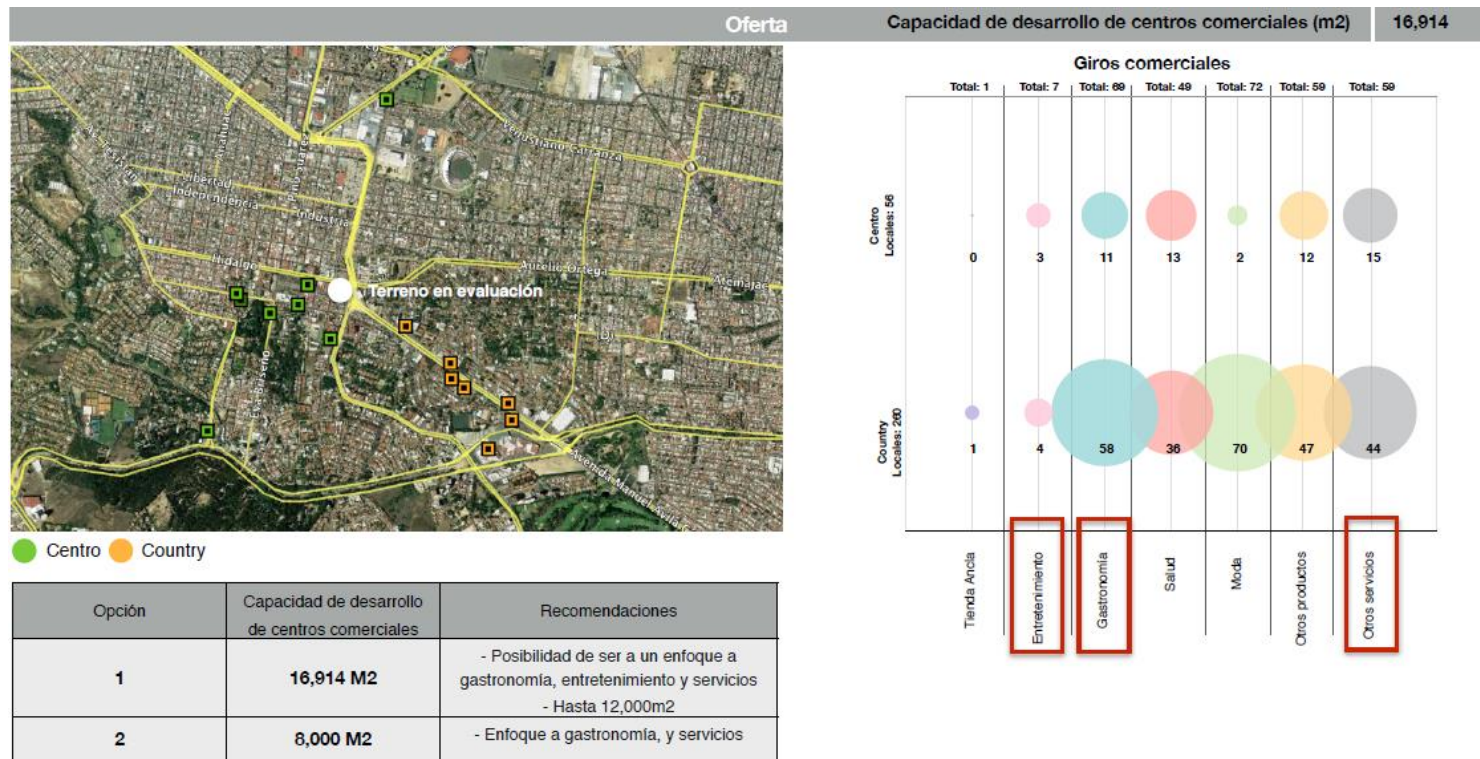
- De acuerdo a los estudios de 4s la zona tiene una necesidad de 16,914 m2 de espacios comerciales para los siguientes giros



Zapopan Centro - Entorno



- De acuerdo a 4s, el precio de renta debe estar sobre los \$400 pesos por m2 con enfoque a gastronomía, entretenimiento y servicios

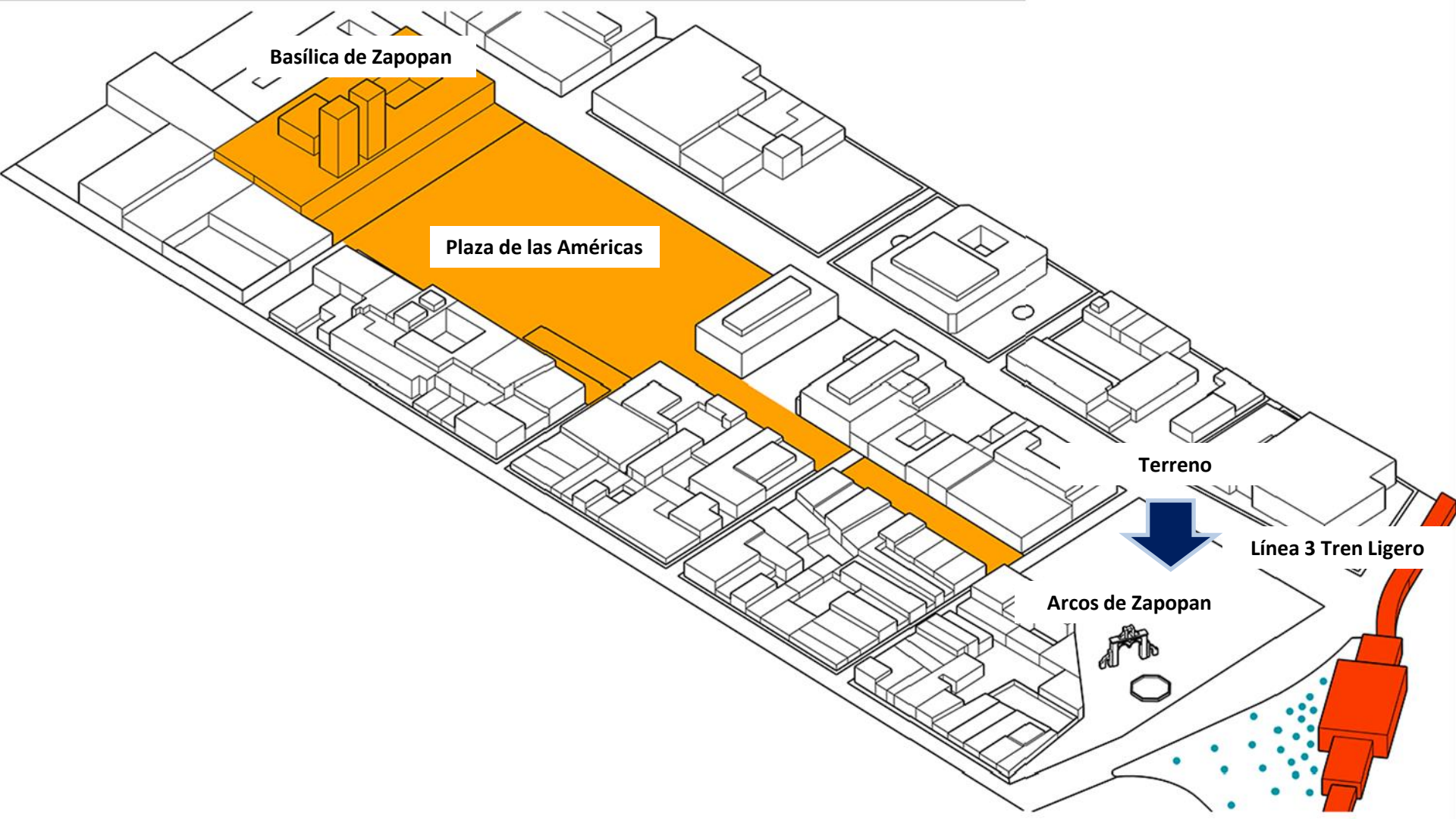


2. Proyecto

TACHER
ARQUITECTOS +

Taller de Arquitectura





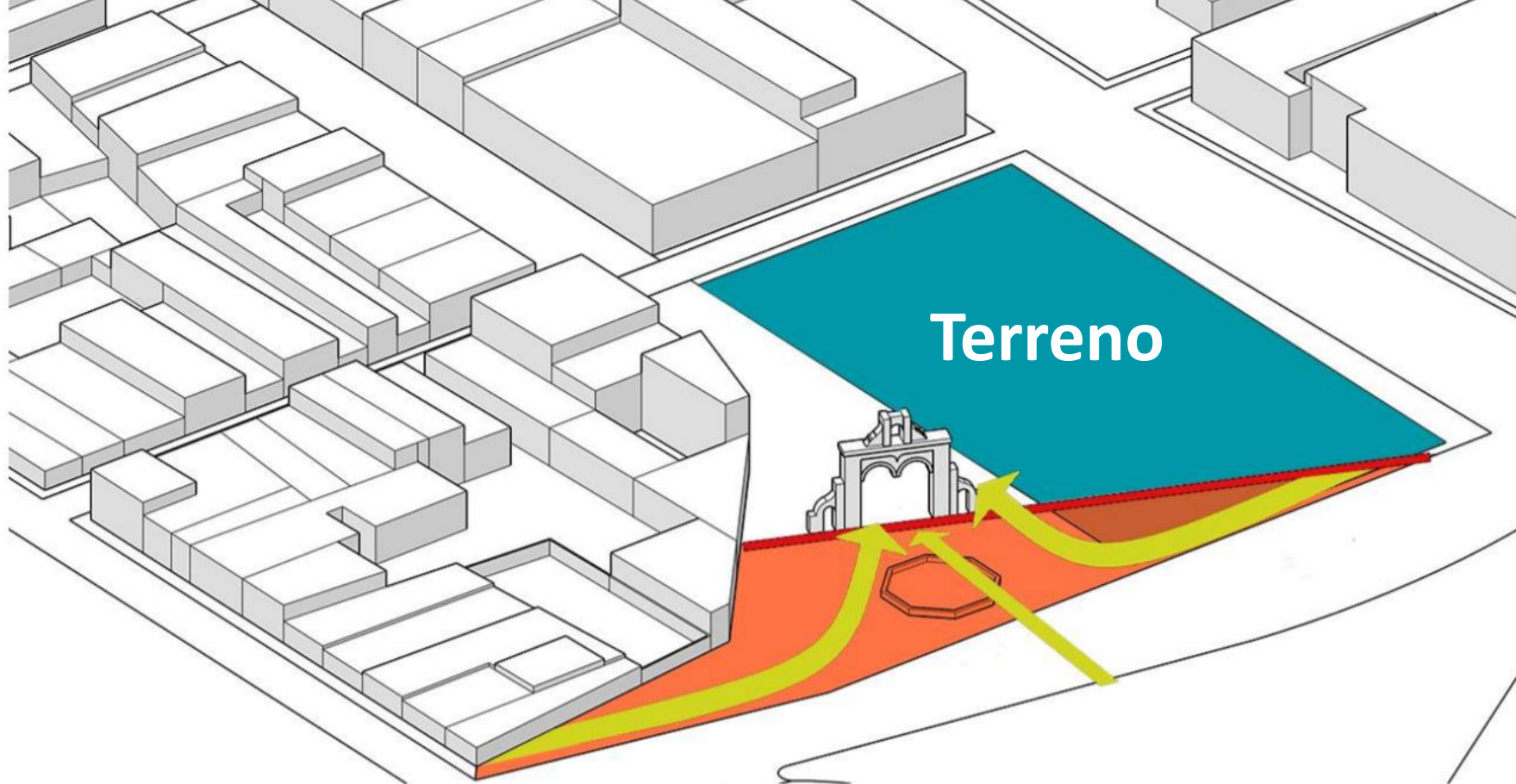
Basílica de Zapopan

Plaza de las Américas

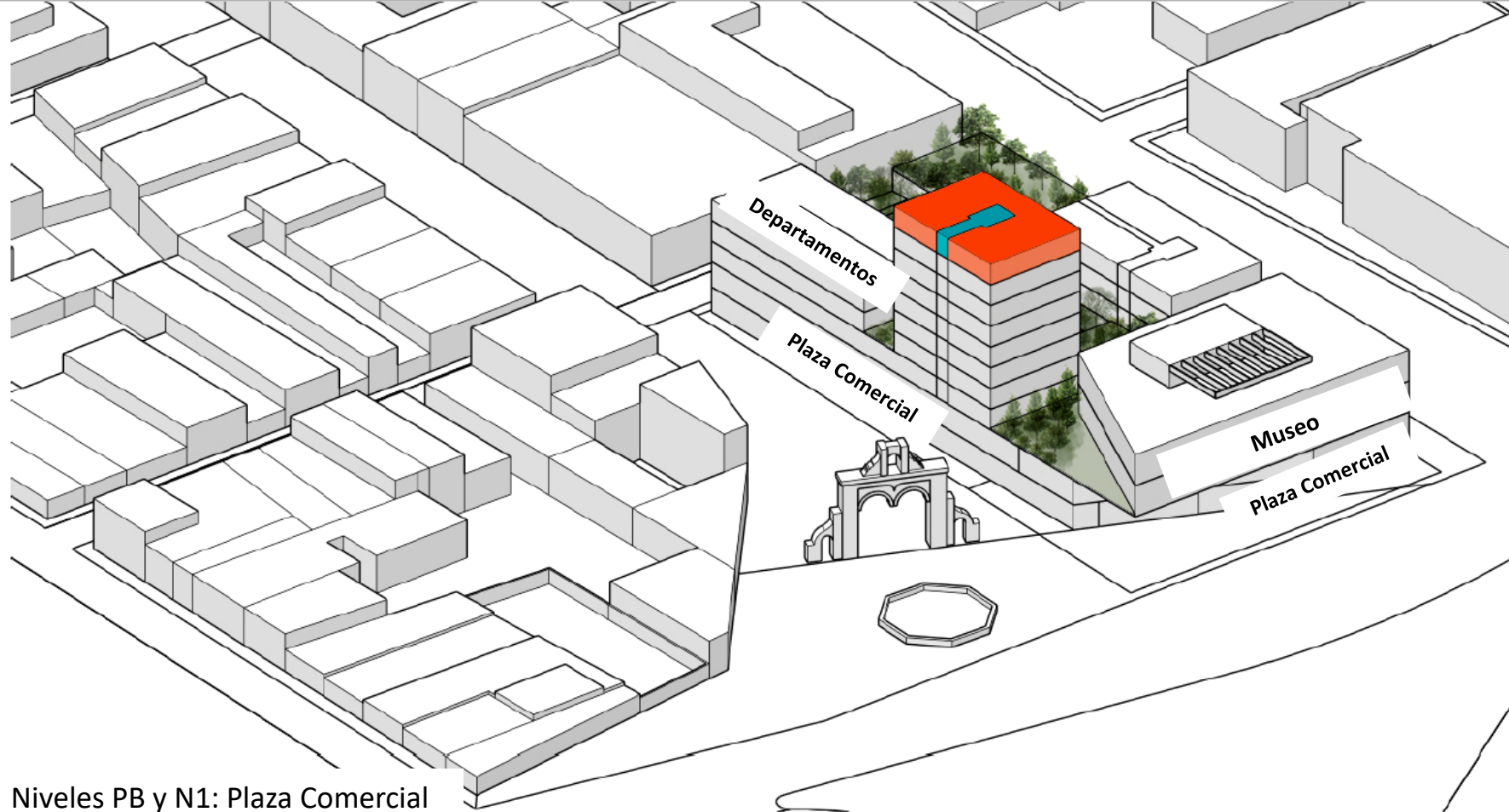
Terreno

Arcos de Zapopan

Línea 3 Tren Ligero



MORFOLOGÍA DE LA PLAZA
PLAZA DE BIENVENIDA + COMPLEMENTACIÓN DE FLUJO EXISTENTE



- Niveles PB y N1: Plaza Comercial
- N2 – N5: Museo
- N3 – N10: Departamentos





Nuestro Proyecto, será la regeneración urbana más importante del Centro de Zapopan

El proyecto - Zapopan Centro



En una de las ubicaciones más emblemáticas de la ZMG, se desarrollará el proyecto que incluye:

- 74 departamentos con valor de \$2.8 mdp promedio
- Un museo con una superficie techada de 2,800 m2 más una terraza para exposiciones y eventos al aire libre de 1,400 m2
- **El Centro Comercial con 4,716 m2 rentables.**

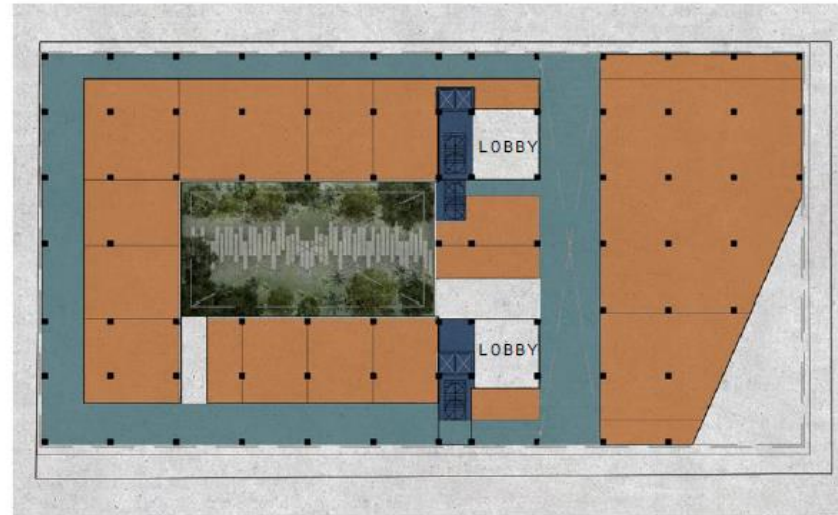


(1) Proyecto Conceptual



PLANTA BAJA

■ ZONA COMERCIAL ■ PATIO INTERIOR ■ CIRCULACIÓN HORIZONTAL ■ CIRCULACIÓN VERTICAL



MEZZANINE

■ ZONA COMERCIAL ■ PATIO INTERIOR ■ CIRCULACIÓN HORIZONTAL ■ CIRCULACIÓN VERTICAL

- El terreno es propiedad del Municipio de Zapopan y de 3 dueños de locales comerciales que nos aportaron el terreno a cambio del museo (2,800 m2) y la terraza (1,400 m2), así como 400 m2 del espacio comercial a manera de contraprestación.
- **El área rentable, exclusiva para el inversionista, es de 4,332 m2.**
- De acuerdo a la información del entorno y el potencial de la ubicación, podemos estimar rentas en de **\$400 pesos por m2** en promedio (De acuerdo a la información de 4s y Grupo Guía).
- De acuerdo con Grupo Guía, comercialmente la ubicación es sumamente privilegiada para un Centro Comercial de las dimensiones que desarrollaremos. El terreno se encuentra en una ubicación con una gran conectividad tanto en automóvil como con transporte público, además de estar justo enfrente de la nueva estación de la línea 3.

Generales Zapopan Centro	
m2 Rentables (80% del total)	4,332
Renta por m2	\$400.00
Renta Mensual Estimada	\$1.73 mdp

3. Negocio

Ejemplo de Proyectos de Renta Patrimonial en la ZMG




KINVEK

MODELO DE NEGOCIO PROYECTOS BLOG NOTICIAS CONTACTO LOCALES EN RENTA

Rendimientos de proyecto **9.00%**

1,170 m ² de terreno	2,493 m ² locales comerciales	5,019 m ² para Oficinas	5,512 m ² de área rentable	3 niveles para cajones de estacionamiento
---------------------------------	--	------------------------------------	---------------------------------------	---




Converse con nosotros, ¡Estamos en línea! [jvachat](#)

KINVEK

MODELO DE NEGOCIO PROYECTOS BLOG NOTICIAS CONTACTO LOCALES EN RENTA

Rendimientos de proyecto **8.00%**

2,380 m ² de terreno	10 locales comerciales	7 niveles para Oficinas	4,939 m ² de área rentable	4.5 sótanos cajones de estacionamiento
---------------------------------	------------------------	-------------------------	---------------------------------------	--




Converse con nosotros, ¡Estamos en línea! [jvachat](#)

KINVEK

MODELO DE NEGOCIO PROYECTOS BLOG NOTICIAS CONTACTO LOCALES EN RENTA

Rendimientos de proyecto **8.00%**

1,071 m ² de terreno	28 locales comerciales	47 Oficinas	6,257.5 m ² de área rentable	105 cajones de estacionamiento
---------------------------------	------------------------	-------------	---	--------------------------------



Converse con nosotros, ¡Estamos en línea! [jvachat](#)

KINVEK

MODELO DE NEGOCIO PROYECTOS BLOG NOTICIAS CONTACTO LOCALES EN RENTA

Rendimientos de proyecto **8.50%**

1,875 m ² de terreno	16 locales comerciales	6 niveles de Oficinas	7,876 m ² de área rentable	5 niveles para cajones de estacionamiento
---------------------------------	------------------------	-----------------------	---------------------------------------	---



Converse con nosotros, ¡Estamos en línea! [jvachat](#)

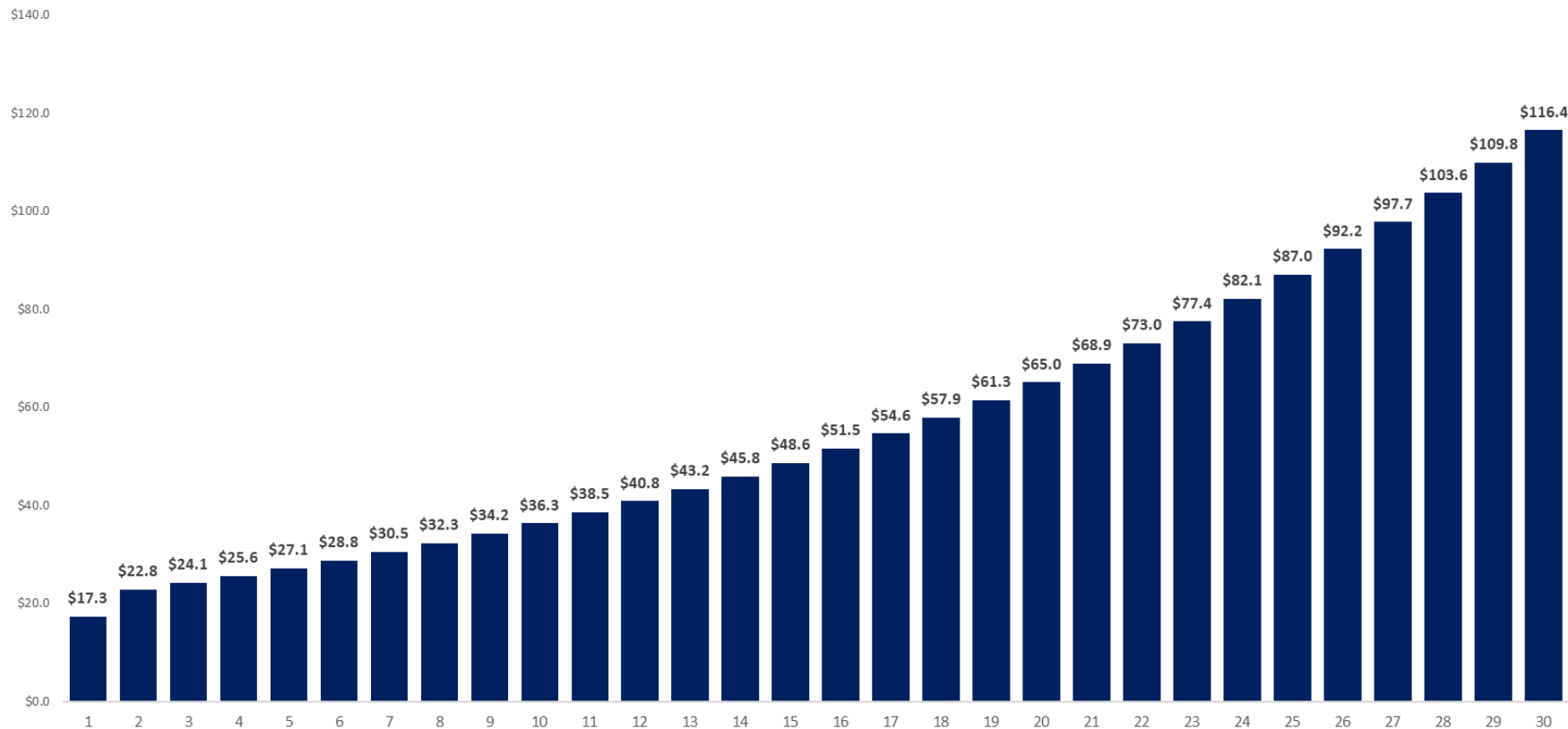
- **Tierra y Armonía será socio del proyecto en un 20% y el inversionista tendrá el 80%**
- El inicio de rentas será en octubre de 2022
- Consideramos una ocupación inicial del 60% al inicio de las rentas y un ramp-up, para llegar a la estabilización, en 9 meses
- Estimamos la renta en \$400 pesos por m2
- Se estima una renta variable que aumente los ingresos de renta en un 10% a partir del 6to mes de operación
- Se otorga un rendimiento garantizado equivalente al 11% sobre los montos erogados hasta octubre de 2022.
- La Plusvalía promedio de la zona es de 3% por encima de la inflación, por lo que consideramos un 2% de manera conservadora.

Supuestos Generales	
Inflación	4.00%
Plusvalía*	2.00%
CAP Rate año 30	8.50%
Gastos de Operación	5.00%
Estabilización (% Rentado)	100.00%
Retorno Garantizado	11.00%

Rentas Anuales



Rentas Anuales (Millones de Pesos)



Por el 80% del área rentable total (3,446 m²) la adquisición sería de \$174.23 mdp.

Consideramos un 25% de anticipo a la firma del contrato, 12 pagos iguales por el 75% restante

Valor Desarrollo Zapopan Centro	
Precio de Venta (\$mdp)	\$174.23
<i>Precio por m2 Neto (\$ pesos)</i>	<i>\$50,275</i>

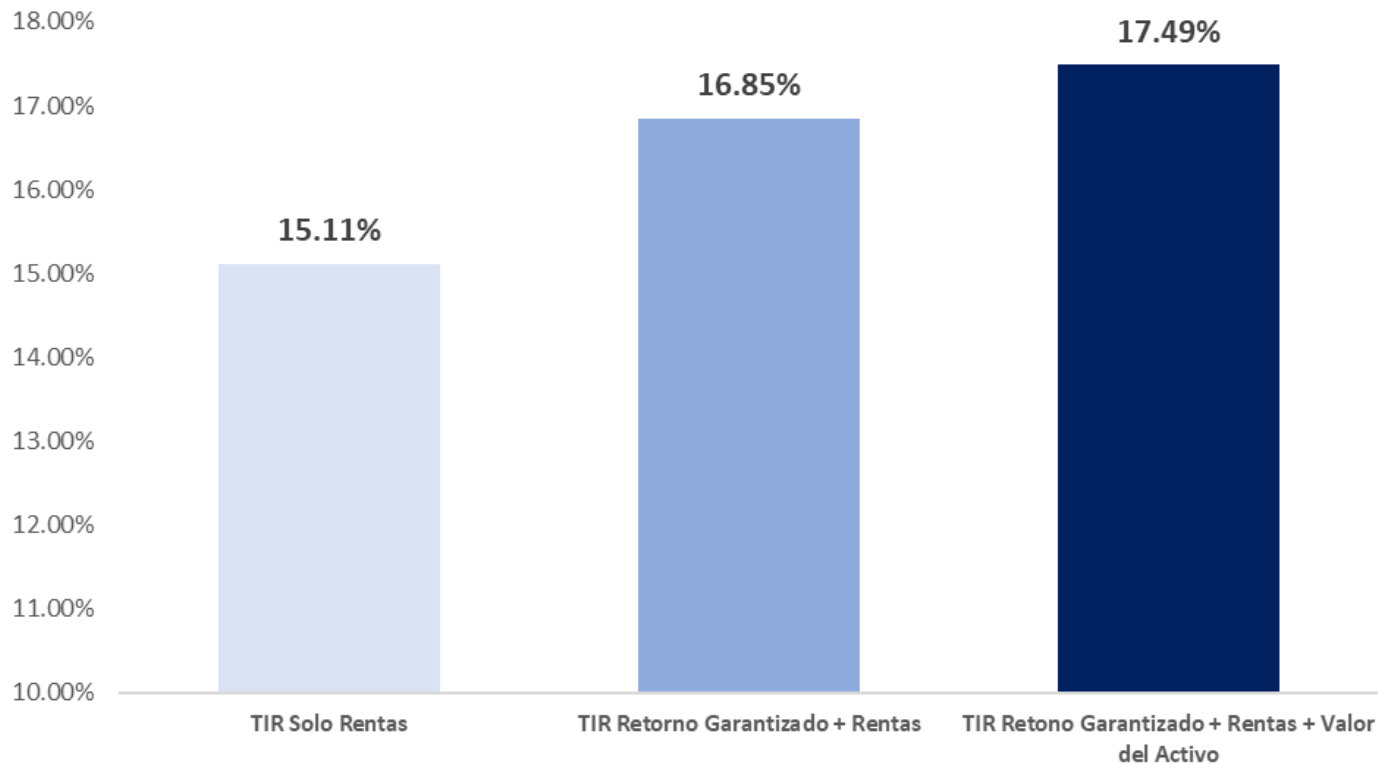
En función a las proyecciones, con un horizonte de 30 años de operación la TIR para el inversionista es del:

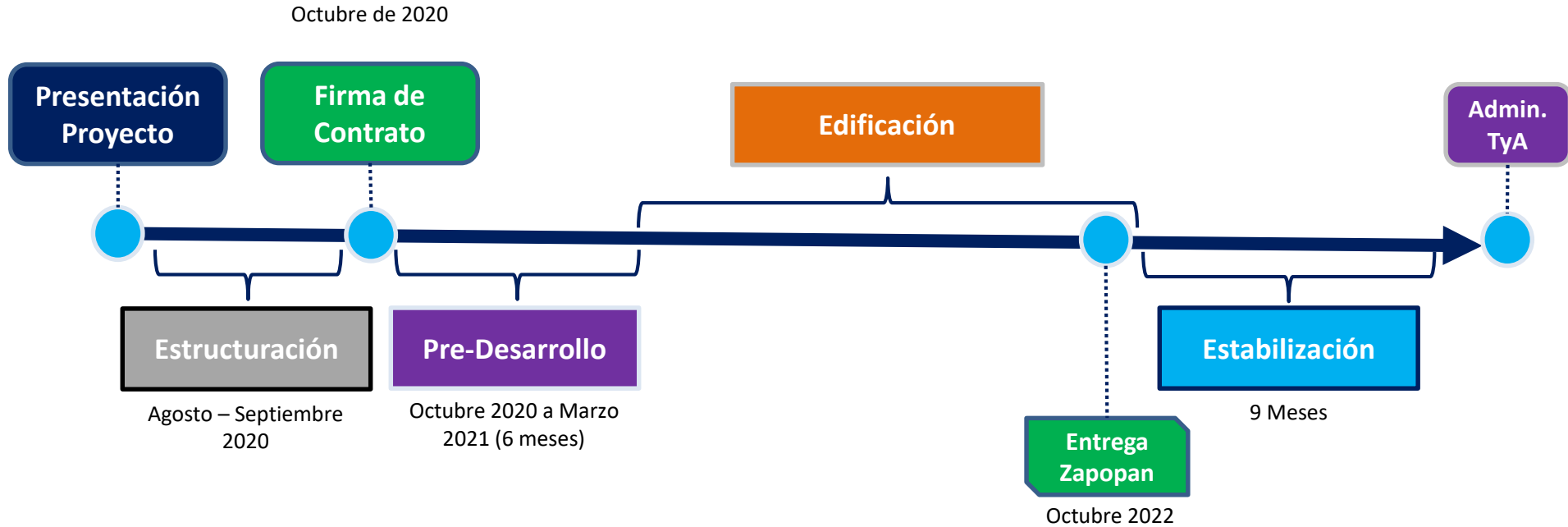
17.49%

Integración de la Tasa Interna de Retorno



Integración de la TIR por Etapas de Negocio





Proyecto Zapopan Centro

Tierra y Armonía

