

Dos terrenos contiguos en **Venta**



Para desarrollo en Hermosillo, Son.

Calle Paseo Río Sonora Sur, Proyecto Río Sonora Hermosillo XXI



**31,461 m<sup>2</sup>**



# Resumen Ejecutivo

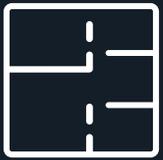
La Salle Partners, S. de R.L. de C.V. (JLL) ha sido designado como representante exclusivo para llevar a cabo el proceso de venta de un magnífico terreno de 3.1 Has., ubicado en Lote A, Manzana 30, del Fraccionamiento “Proyecto Río Sonora Hermosillo XXI”, en la ciudad de Hermosillo, en el Estado de Sonora.

Los factores que hacen de esta propiedad una excelente opción para un nuevo desarrollo son entre otros:

- Frente a Galerías y sobre el Blvd. Paseo Río Sonora, principal vía del Proyecto Río Sonora en Hermosillo, siendo la propiedad la única manzana disponible en la zona.
- Cuenta con un frente de aproximadamente 231 metros sobre Paseo Río Sonora y 144 metros sobre Av. de la Reforma.
- La propiedad se encuentra en el centro de la zona Proyecto Río Sonora, considerada como el corredor comercial y de servicios más importante de la ciudad de Hermosillo.
- La propiedad es contigua a zona de Hoteles, Plazas Comerciales, Museos e incluso Oficinas de Gobierno, la zona cuenta con todos los servicios urbanos.
- Su tamaño, topografía plana y configuración regular la hacen una excelente propiedad para el desarrollo de un proyecto mixto comercial / hotelero que le permitiría explotar su máximo potencial.



La información contenida en este documento tiene como finalidad presentar una guía para desarrolladores e inversionistas inmobiliarios que les permita hacer su propia evaluación de esta excelente oportunidad de inversión.



## La Propiedad

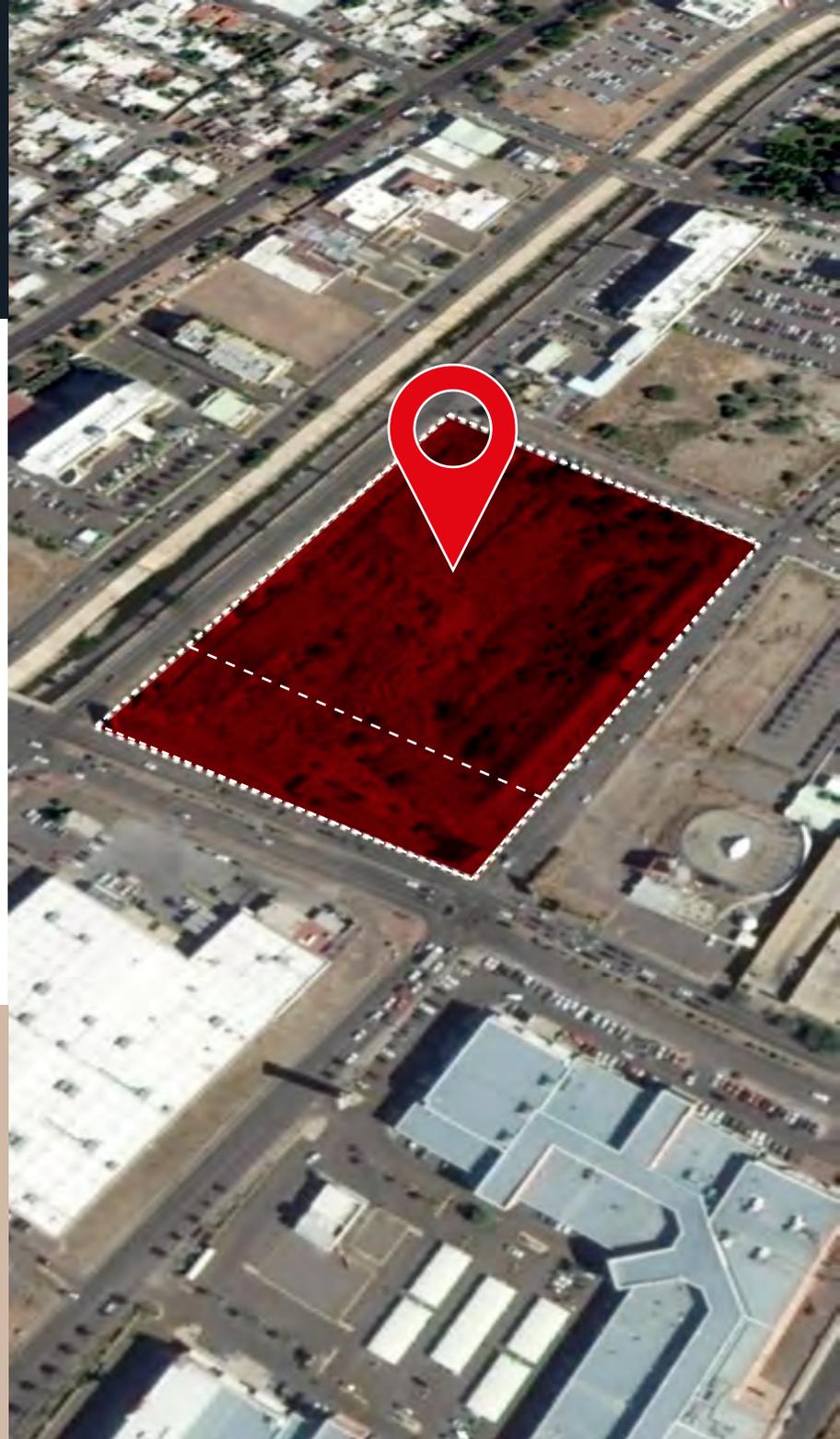
Dos terrenos contiguos urbanos ubicados en el Fraccionamiento “Proyecto Río Sonora Hermosillo XXI”, en Hermosillo, Sonora. los predios ocupan una manzana rodeada por vialidades primarias.

La zona es primordialmente comercial y de servicios con tiendas departamentales, instalaciones hoteleras, de oficinas privadas y de gobierno. Cuenta con todos los servicios urbanos como son agua potable, electricidad, telefonía, drenaje sanitario y alumbrado público, entre otros.

Hermosillo cuenta con todos los servicios urbanos como son agua potable, electricidad, telefonía, drenaje sanitario y alumbrado público, entre otros.

### Uso de Suelo

- **Superficie:** 31,461 m<sup>2</sup> en dos lotes contiguos uno con 21,204 m<sup>2</sup> y el segundo con 10,257 m<sup>2</sup>
- **Topografía:**  
Plana en general con una ligera depresión
- **Uso de Suelo:** Zona Comercial
- **COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo):**  
0.70 – 22,022 m<sup>2</sup>
- **CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo):**  
4.20 – 132,132 m<sup>2</sup>
- **Restricciones:** 7.0 metros sobre Blvd. Paseo Río Sonora Sur y Av. de la Reforma y 1.0 metros en la otras dos vialidades.



#### Nota:

De acuerdo a oficio con Dictamen de Uso de Suelo de fecha 25 de enero de 2006 se indica que el predio se encuentra en zona comercial y que presenta condicionantes para el desarrollo y funcionamiento de un hospital privado.

Sin embargo, nos confirmaron que el uso de suelo permitido sigue siendo Comercial. Por esa razón nuestro análisis se basa en un uso de suelo comercial, con las densidades y restricciones que marca este uso en la zona en donde se ubica el terreno.



# Medidas y Colindancias

## Coordenadas

• Latitud:  
**29.068028**

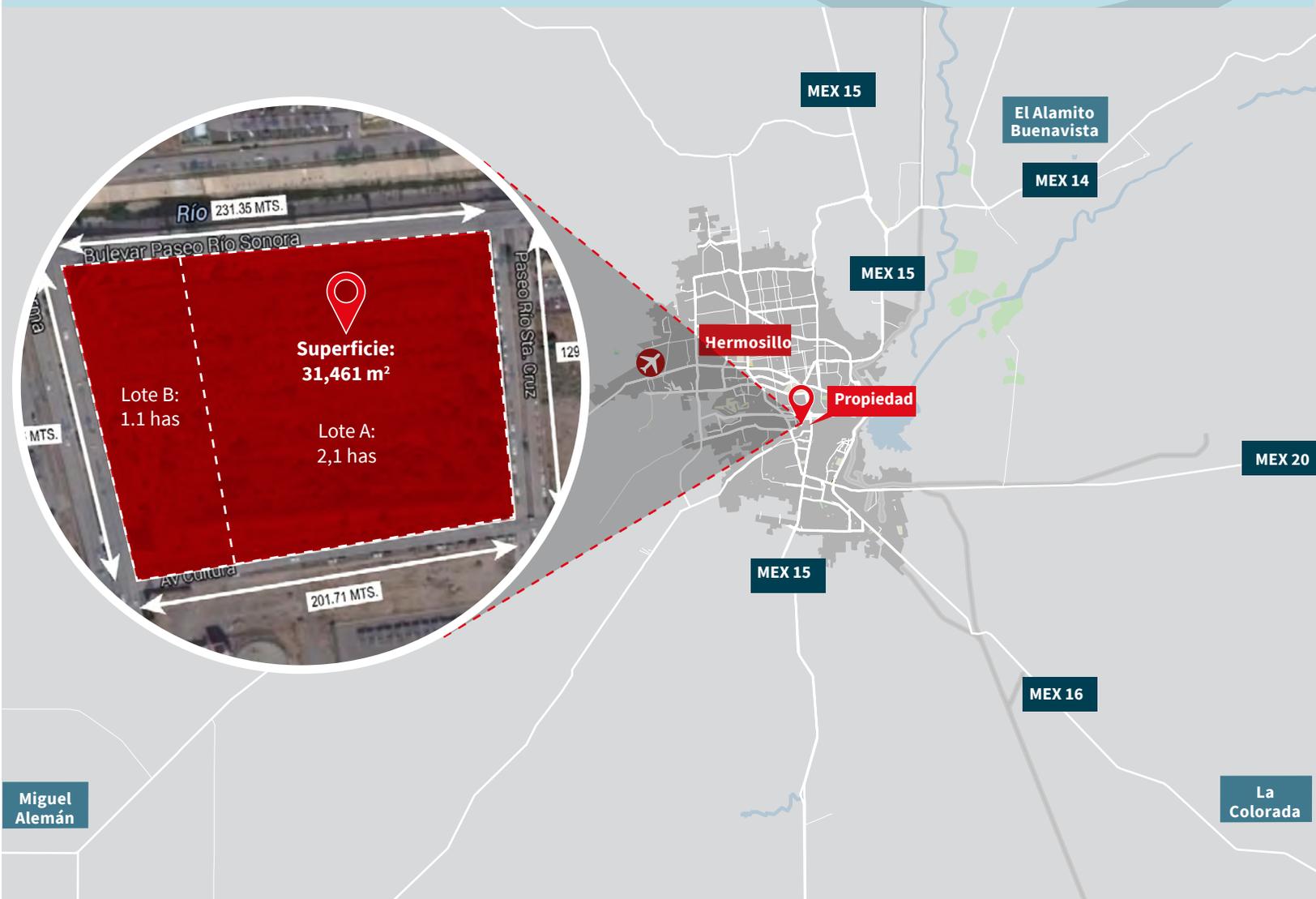
• Longitud:  
**-110.962952**

• **Norte:**  
231.35 metros con Paseo Río Sonora Sur

• **Sur:**  
207.71 metros con Boulevard Cultura

• **Este:**  
129.18 metros con Paseo Río Santa Cruz

• **Oeste:**  
144.16 metros con Boulevard Reforma





# Entorno de la Propiedad

Los predios se ubican sobre Boulevard Paseo Río Sonora la principal vía dentro de la zona “Proyecto Río Sonora Hermosillo XXI” que es el corredor comercial y de servicios mas importante en Hermosillo y una zona de desarrollo acelerado.

El proyecto busca la integración del Sur y el Norte de la ciudad, mediante la canalización del Río Sonora, la interconexión de vialidades y el aprovechamiento de los terrenos ganados al río. Se generó un nuevo Centro Administrativo, comercial y recreativo que tuvo un gran arranque, incluyendo grandes edificaciones, pero que se vio frenado a mitad de los noventa con la crisis de Diciembre de 1994.

Recientemente el corredor se ha visto reactivado con desarrollos con diferentes usos de suelo que hacen de este corredor uno de los mas importantes en la ciudad, en la zona se pueden observar inmuebles con usos como los siguientes:

- **Tiendas de Autoservicio:** Wal-Mart, Sam’s Club, The Home Depot, City Club, Soriana Híper
- **Oficinas:** Centro de Gobierno, Edificio HSBC, Corporativos privados
- **Plazas Comerciales:** Galerías Mall Sonora (Sears y Cinépolis) y el Centro Comercial Pabellón Reforma (Office Depot, Mueblería Casa de las Lomas, Muebles Dico, sucursales de banco, etc.)
- **Centros de atención a la Salud:** ISSSTE, Centro Estatal de Oncología, Hospital Cima y el Centro Médico del Río.
- **Hoteles:** Hotel Lucerna, Hotel City Express, Hotel Ibis y el Hotel Colonial Hermosillo.

En general en la zona encontramos un nivel socioeconómico medio-alto, con un poder adquisitivo importante, el corredor de Boulevard Paseo Río Sonora es principalmente comercial y de servicios.



Norte



Oeste



Este



Sur

# Zona de Influencia

## Comercios

1. Lowe's
2. City Club
3. Soriana
4. Ley del Río
5. Walmart
6. Home Depot
7. Sam's Club
8. Pabellón Reforma
9. Galerías Mall Sonora

## Hoteles

1. Hotel Lucerna
2. Hotel City Express
3. Hotel Ibis
4. Hotel Colonial
5. Hotel Suites Kino
6. Hotel Hampton Inn By Hilton

Terreno

# Equipamiento

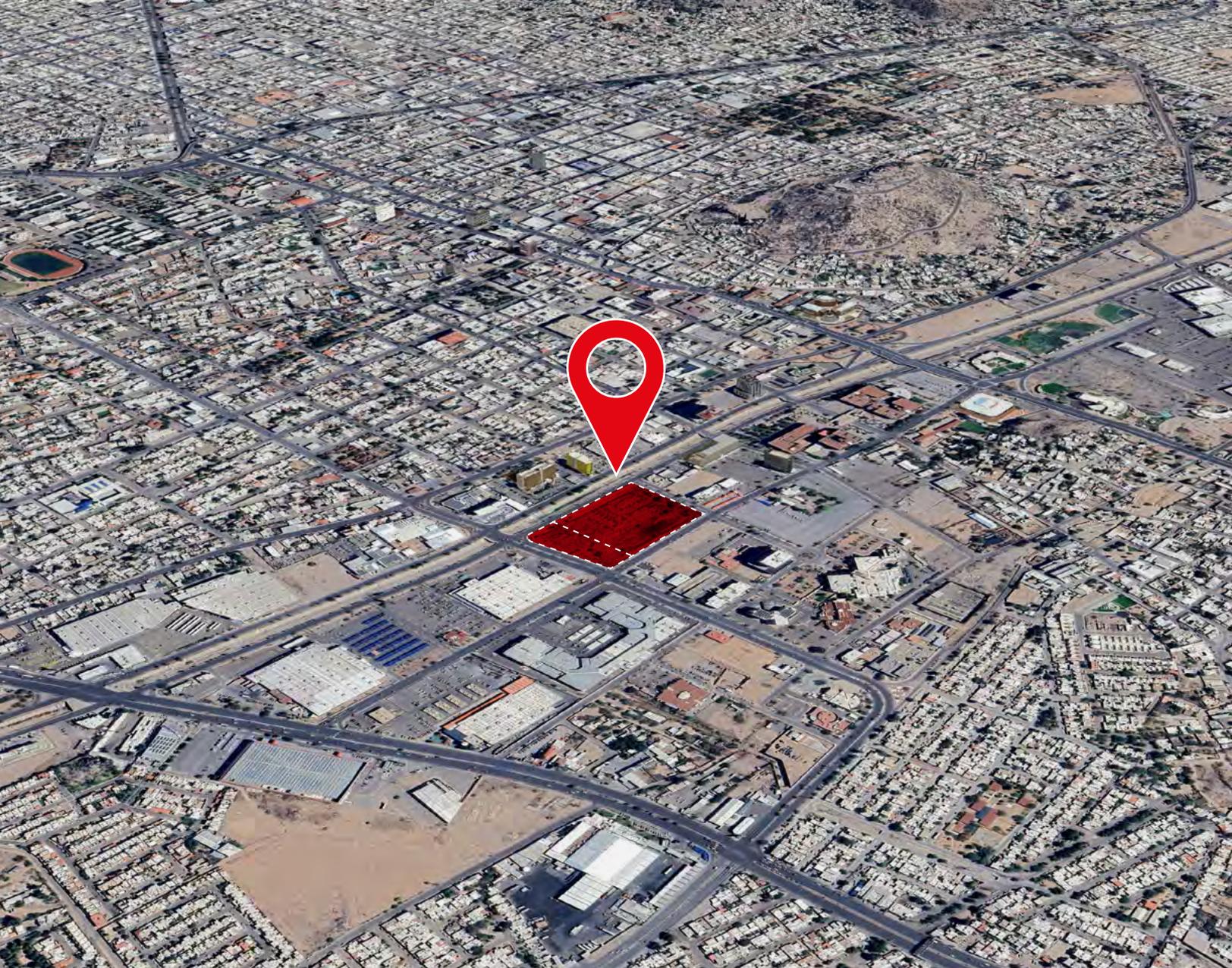
Terreno

## Referencias

1. Estado Héroes de Nacozaari
2. Inst. Tec. de Hermosillo
3. Hospital General de Zona 14
4. Club de Golf Los Lagos
5. Hospital General #2 IMSS
6. Centro Médico Dr. Chávez
7. Hospital General de Sonora
8. Unidad Deportiva Universidad
9. Universidad Sonora
10. Estado Miguel Castro Servin
11. Parque Lineal Hidalgo
12. Catedral de Hermosillo
13. Cerro de la Campana
14. Parque Madero
15. Corredor Hotelero
16. Unidad Deportiva Circunvalación
17. Museo Regional Sonora
18. Centro de Gobierno
19. Instituto Sonorense de Cultura
20. Hospital Oncológico de Sonora
21. Museo de Arte de Sonora
22. Unidad Deportiva Nacameri
23. Parque La Hacienda La Flor
24. Campos de Beisbol Río Sonora
25. Parque La Saucedá
26. Río Sonora
27. Aeropuerto Internacional

## Corredor Hotelero

29. Hotel La Siesta
30. Hotel Buganbilia
31. Hotel Plaza del Sol
32. Hotel Holiday Inn
33. Hotel Gandara
34. Hotel Araiza
35. Hotel Fiesta Americana
36. Hotel Fiesta Inn
37. Hotel El Faraón



SEE A BRIGHTER WAY

CONTACTO

**Eduardo Terrazas**

(55) 45 55 29 49

eduardo.terrazas@jll.com

[www.jll.com.mx](http://www.jll.com.mx)

© 2024 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. The information contained in this document is proprietary to JLL and shall be used solely for the purposes of evaluating this project. All such documentation and information remains the property of JLL and shall be kept confidential. Reproduction of any part of this document is authorized only to the extent necessary for its evaluation. It is not to be shown to any third party without the prior written authorization of JLL. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made as to the accuracy thereof.