

KIVA | Inversión
Inmobiliaria
Integral



TAN
GRANDE
COMO TU
LEGADO

kiva.mx

KIVA | Inversión
Inmobiliaria
Integral



D'LUCCA
LIFESTYLE & GOURMET

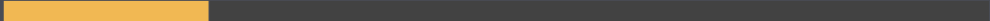
SECCION C
(RESTAURANTES)

SECCION B
(SERVICIOS)

SECCION A
(SERVICIOS)



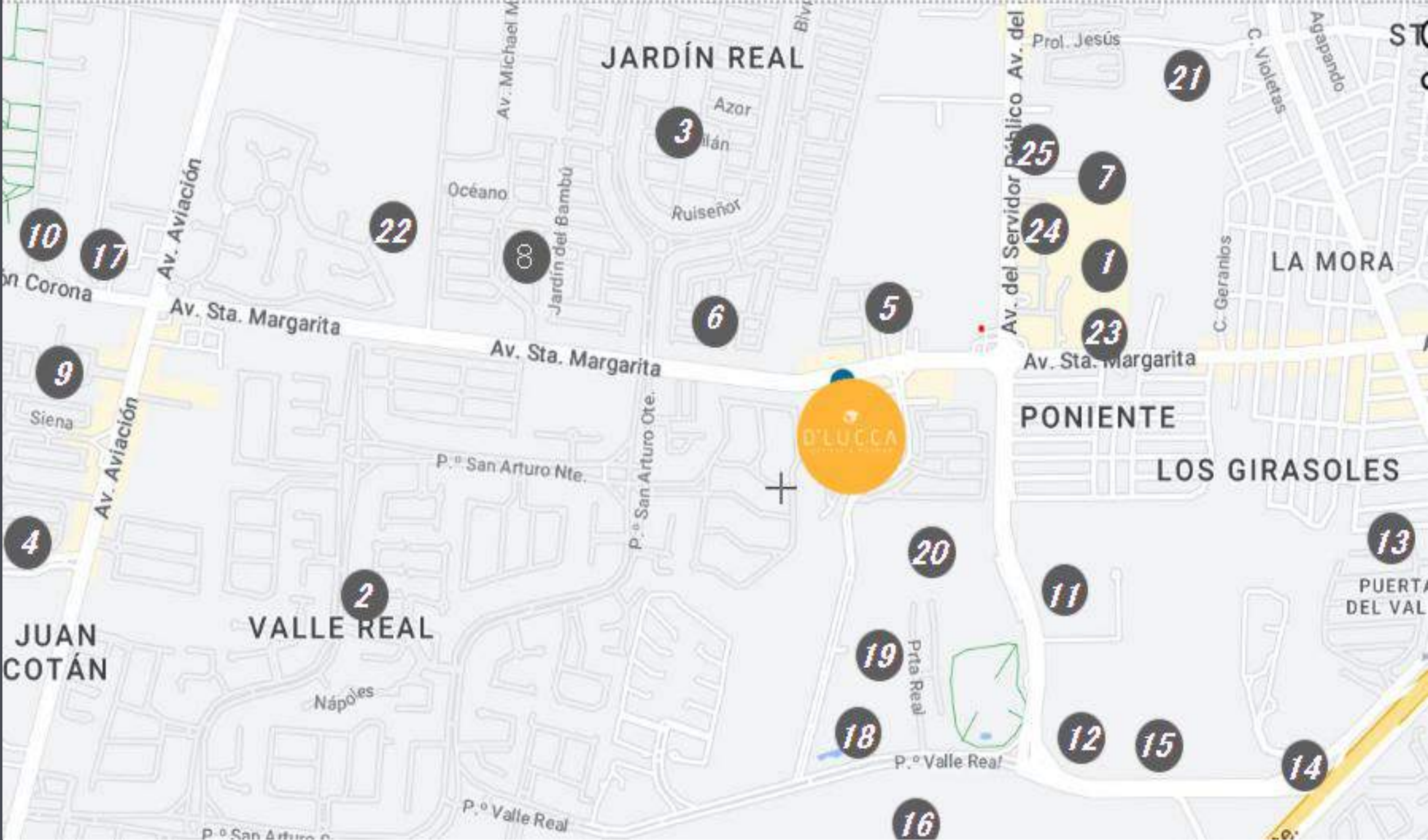
UBICACIÓN



EN UN RADIO DE 2 KM:

- +90 mil habitantes
- +200 establecimientos comerciales
- El ingreso promedio mensual por familia de más de 31 mil pesos, cerca de tres veces el promedio nacional.
- Área residencial destaca por su alta plusvalía.
- Zona dotada de servicios.
- Flujo vehicular de más de 22 mil vehículos por día y 665 mil vehículos al mes en Av. Santa Margarita.

<https://goo.gl/maps/E8Nxbwp1fKx3Q9Gk8>



- | | | | |
|-----------------------|-----------------------------------|---|---------------------------------------|
| 1. Real Center | 7. Real View Towers | 13. Zentral Residencial | 19. Cima 200 |
| 2. Valle Real | 8. Valle Esmeralda | 14. Cumbres International School | 20. La Toscana |
| 3. Jardín Real | 9. Porta Residencial | 15. Ventura | 21. Instituto Thomas Jefferson |
| 4. Solares | 10. Olivos Residencial | 16. Oracle MDC Campus | 22. Flextronics |
| 5. Denny's | 11. SAT | 17. TEC Campus Guadalajara | 23. Sam's |
| 6. HSBC | 12. Hospital Real San José | 18. Cima Real 100 | 24. Carl's Jr. |
| | | | 25. Santo Coyote |

CARACTERÍSTICAS GENERALES

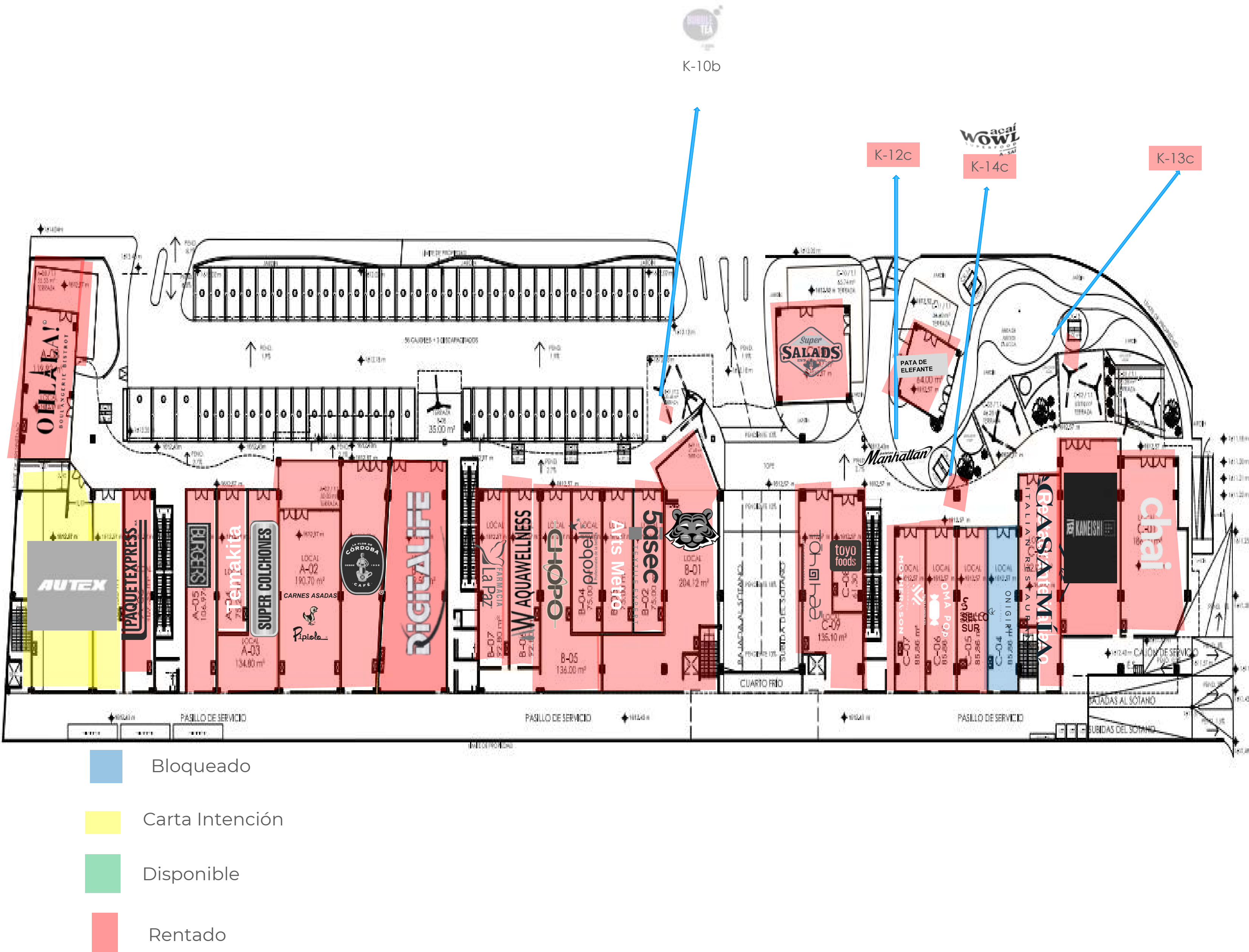
- En el Trade Área hay un total de 148,104 habitantes, de los cuales 109,597 (74%) pertenecen a niveles socioeconómicos medios y altos A/B, C+ y C. (Fuente CREA 2012)
- El 80% de los entrevistados calificó positivamente la ubicación del nuevo centro comercial, el 62% dijo que es Buena y el 18% la calificó como Muy Buena.
- El ingreso promedio mensual de las familias viviendo en la zona de influencia es de \$31,570 mensuales, cerca de tres veces el promedio nacional (\$12,000)
- En los dos fraccionamientos más cercanos (Valle Real y Jardín Real) hay un total de 14,396 habitantes.
- El flujo vehicular en Av. Santa Margarita es de 22,120 vehículos por día y 665,600 vehículos al mes.
- En el Trade Área hay 16 desarrollos habitacionales nuevos, por lo que la demanda de servicios comerciales seguirá en aumento en el futuro. (Fuente CREA 2012).

MARCAS QUE NOS ACOMPAÑAN

KIVA | Inversión
Inmobiliaria
Integral



DISPONIBILIDAD PLANTA BAJA



DISPONIBILIDAD PRIMER NIVEL



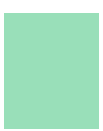
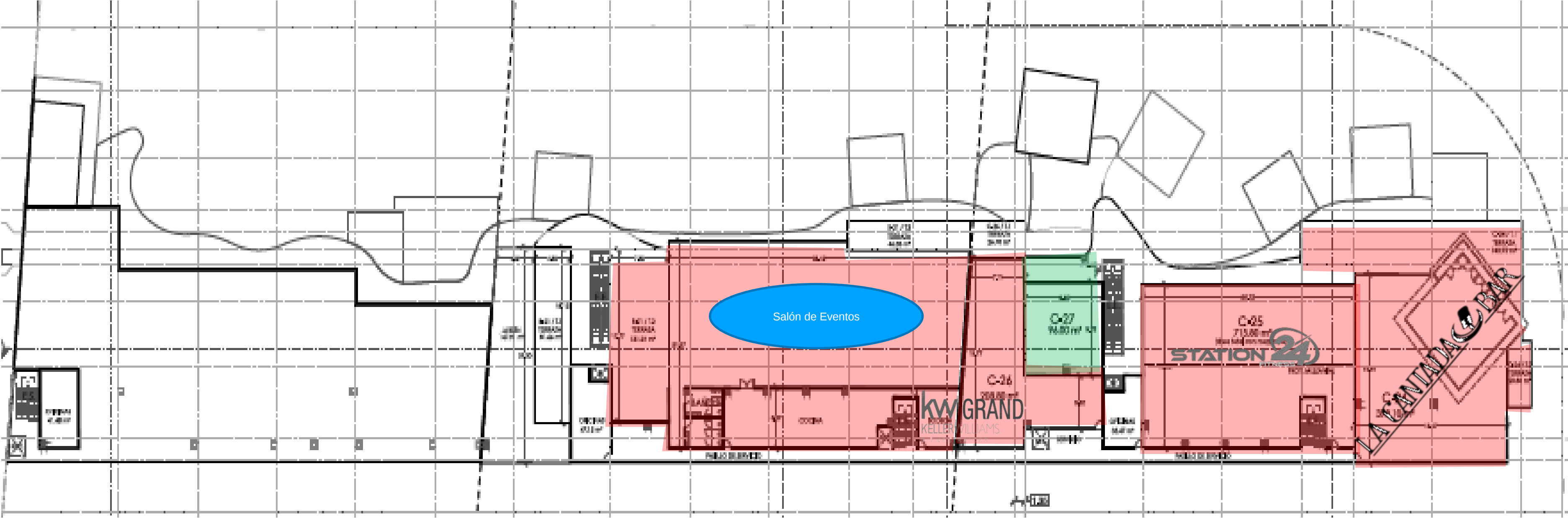
EDIFICIO A

EDIFICIO B

EDIFICIO C

- Disponible
- Rentado
- Carta Intención

DISPONIBILIDAD SEGUNDO NIVEL



Disponible



Rentado



Carta Intención

RENT ROLL
PLANTA BAJA

SECCION A									
PLANTA BAJA									
LOCAL	Marca	m2 Local	m2 Terraza	m2 Totales	Giro	Precio / m2	Renta / Mes	STATUS	
1A	LA FLOR DE CORDOBA	160.2	0	160.2	Cafeteria			FIRMADO	
2A	PIPIOLO	190.7	50	240.7	Restaurante Carne Asada			FIRMADO	
3A	SUPER COLCHONES	134.8	0	134.8	Colchones			FIRMADO	
4A	TEMAKITA	75.21	0	75.21	Restaurante japonés saludable			FIRMADO	
5A	BURGUERS MX	106.97	0	106.97	Restaurant hamburguesas			FIRMADO	
6A	PAQUETE EXPRESS	107.35	0	107.35	Paquetería			FIRMADO	
7A -9A	GRUPO AUTEX	372.85	0	372.85	Show room autos electricos	\$ 363.00	\$ 135,344.55	CARTA INTENCIÓN	
8A	OH LA LA	119.92	55.53	175.45	Panadería y restaurante frances			FIRMADO	

SECCION B									
PLANTA BAJA									
LOCAL	Marca	m2 Rentable			Giro	Precio / m2	Renta / Mes	STATUS	
1B	QIN ORIENTAL	204.12	77.93	282.05	Comida China			FIRMADO	
2B	5 SEC	75	0	75	Tintoreria			FIRMADO	
3B	ARTS METRO	75	0	75	Galeria			FIRMADO	
4B	PROBELL	75	0	75	Articulos de belleza			FIRMADO	
5B	CHOPO	136	0	136	Laboratorio			FIRMADO	
6B	AQUA WELLNESS	92.8	0	92.8	Spas para hidroterapia			FIRMADO	
7B	FARMACIAS LA PAZ	92.8	0	92.8	Farmacia Especializada			FIRMADO	
8B	DIGITAL LIFE	249.5	35	284.5	Venta de equipo de computo			FIRMADO	
K10B	BUBLE TEA MIX HOUSE	4	0	4	Bebidas			FIRMADO	

SECCION C									
PLANTA BAJA									
LOCAL	Marca	m2 Rentable			Giro	Precio / m2	Renta / Mes	STATUS	
1C	CHAI	186.2	81.48	267.68	Restaurante Café Bar			FIRMADO	
2C	KANEISHI	200	53.94	253.94	restaurante japones			FIRMADO	
3C	MIA CASA	132.04	46.23	178.27	Restaurante italiano			FIRMADO	
4C	Bloqueado	85.86	0	85.86				FIRMADO	
5C	SELLO SUR UNIFORMES	85.86	0	85.86	Venta de uniformes			FIRMADO	
6C	OMA POP	85.86	0	85.86	Confitería			FIRMADO	
7C	MOTHER & SON	85.86	0	85.86	Pasteleria			FIRMADO	
8C	TOYO FOODS	61.3	0	61.3	Productos Orientales			FIRMADO	
9C	TOH HHA	135.1	0	135.1	Chocolateria			FIRMADO	
10C	SUPER SALADS	201.38	0	201.38	Restaurante de ensaladas			FIRMADO	
11C	PATA DE ELEFANTE	64	36.6	100.6	Desayuos			FIRMADO	
K12C	DELI BLU	4	0	4	Helados de Yougurt			FIRMADO	
K13C	XUGARS	4	0	4	Snacks			FIRMADO	
K14C	ACAI BOWL	4	0	4	Bowls saludables			FIRMADO	

RENT ROLL
PRIMER NIVEL

PRIMER NIVEL						
LOC AL	Marca	m2 Rentable			Giro	STATUS
10A	TAYLOR STREET	102.36	50.72	153.08	Pizzas estilo Chicago	FIRMADO
11A	BOEDO	77.12	44.25	121.37	Restaurante Argentino	FIRMADO
12A	EL BUQUE NEGRO	104.2	28.54	132.74	Restaurante de mariscos	FIRMADO
13A	ADONIS	68.57	0	68.57	Barberia	FIRMADO
14A	OFICINA	95.81	0	95.81	Oficina	FIRMADO
15A	PRYA GRUPO INMOBILIARIO	95.81	0	95.81	Inmobiliaria	FIRMADO
16A	BELLE MILETTE	122.66	0	122.66	Spa	FIRMADO
17A	BELLE MILETTE	69.17	0	69.17	Spa	FIRMADO
18A	CERVECERÍA ZORRA	288.95		288.95	Cervecería	FIRMADO
19A	CERVECERÍA ZORRA	117	0	117	Cervecería	FIRMADO

PRIMER NIVEL								
LOCA L	Marca	m2 Rentable			Giro	Precio / m2	Renta / Mes	STATUS
12B	LA CASA DE OSCAR	135.22	0	135.22	Salon de comedia			FIRMADO
13B	LA CASA DE OSCAR	212.33	74.24	286.57	Salon de comedia			FIRMADO
14B	LA CASA DE OSCAR	75	0	75	Salon de comedia			FIRMADO
15B	UÑAS, PESTAÑAS Y VESTIDOS	75	0	75	Uñas, pestañas y vestidos			FIRMADO
16B	TODO PARA FIESTAS	126.17	0	126.17	Artículos para fiestas			FIRMADO
17B	TERRAFLUX AGROTECH	126.17	0	126.17	Oficina y show room			FIRMADO
18B	LO FITNESS BY LUPITA OREJEL	75	0	75	Ropa y accesorios deportivos y suplementos			FIRMADO
19B	DANIEL ESCOBAR	92.8	0	92.8	Colorimetría y aplicación de extensiones			FIRMADO
20B	CHELEROS BAR	222	49	271	Restaurant - Bar			FIRMADO

PRIMER NIVEL								
LOCAL	Marca	m2 Rentable			Giro	Precio / m2	Renta / Mes	STATUS
14C	THE HEAT CORE	332.66	49	381.66	Acondicionamiento fisico			FIRMADO
15C	CALIFORNIA WINGS	206.55	56.25	262.8	Bar Alitas			FIRMADO
16C	MARÍA BAR	125.56	49	174.56	Restaurant - Bar			FIRMADO
17C	MARÍA BAR	85	0	85	Restaurant - Bar			FIRMADO
18C	LINGUATEC	85	0	85	Escuela de idiomas			FIRMADO
19C	RABBIT TABACO	85	0	85	Artículos para tabaco			FIRMADO
20C	CULTURE BODY STUDIO	85	0	85	Pilates			FIRMADO
21C	LINGUATEC	60.59	0	60.59	Escuela de idiomas			FIRMADO
22C	DISPONIBLE	131.15	60	191.15		\$ 297.00	\$ 56,771.55	0
23C	SHRIMP'N BEER	145.33	60	205.33	Restaurante comida cajun			FIRMADO

RENT ROLL SEGUNDO NIVEL

NIVEL 2						
LOCAL	Marca	m2 local	Terraza	M2 rentable	Giro	STATUS
21B	EVENTOS	1021.31	0	1021.31	Salon de eventos	FIRMADO

NIVEL 2								
LOC AL	Marca	m2 Rentable			Giro	Precio / m2	Renta / Mes	STATUS
24C	LA CANTADA BAR	576.72	169.08	745.8	Karaoke bar			FIRMADO
25C	STATION 24	382.82	276.78	659.6	Gimnasio			FIRMADO
26C	KELLER WILLIAMS	208.85	26.7	235.55	Inmobiliaria			FIRMADO
27C	DISPONIBLE	96	0	96		\$ 308.00	\$ 29,568.00	0

FOTOS
LOCAL 7A Y 9A



FOTOS LOCAL 14C



FOTOS LOCAL 22C



CONDICIONES COMERCIALES

- Precios de renta estimados más IVA
- Precios de mantenimiento por m2: **CUOTA 2024**

Planta baja: \$56.81+ iva

Planta primer nivel: \$45.99 + iva

Segundo nivel: \$24.34 + iva

Kioscos: \$233.38+ iva

CUOTA 2025 PENDIENTE

- Se respetará exclusividad de Giro.
- Las remodelaciones e imagen de fachada de los locatarios deberán ser autorizadas por la administración de la plaza.
- Se deberá respetar el manual de adecuaciones.
- Pago de depósito en garantía durante periodo de adecuaciones:
 - \$15,000 para locales menores de 100 m2
 - \$30,000 para locales mayores de 100 m2

KIVA | Inversión
Inmobiliaria
Integral