

**KIVA** | Inversión  
Inmobiliaria  
Integral



TAN  
**GRANDE**  
COMO TU  
LEGADO

[kiva.mx](https://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

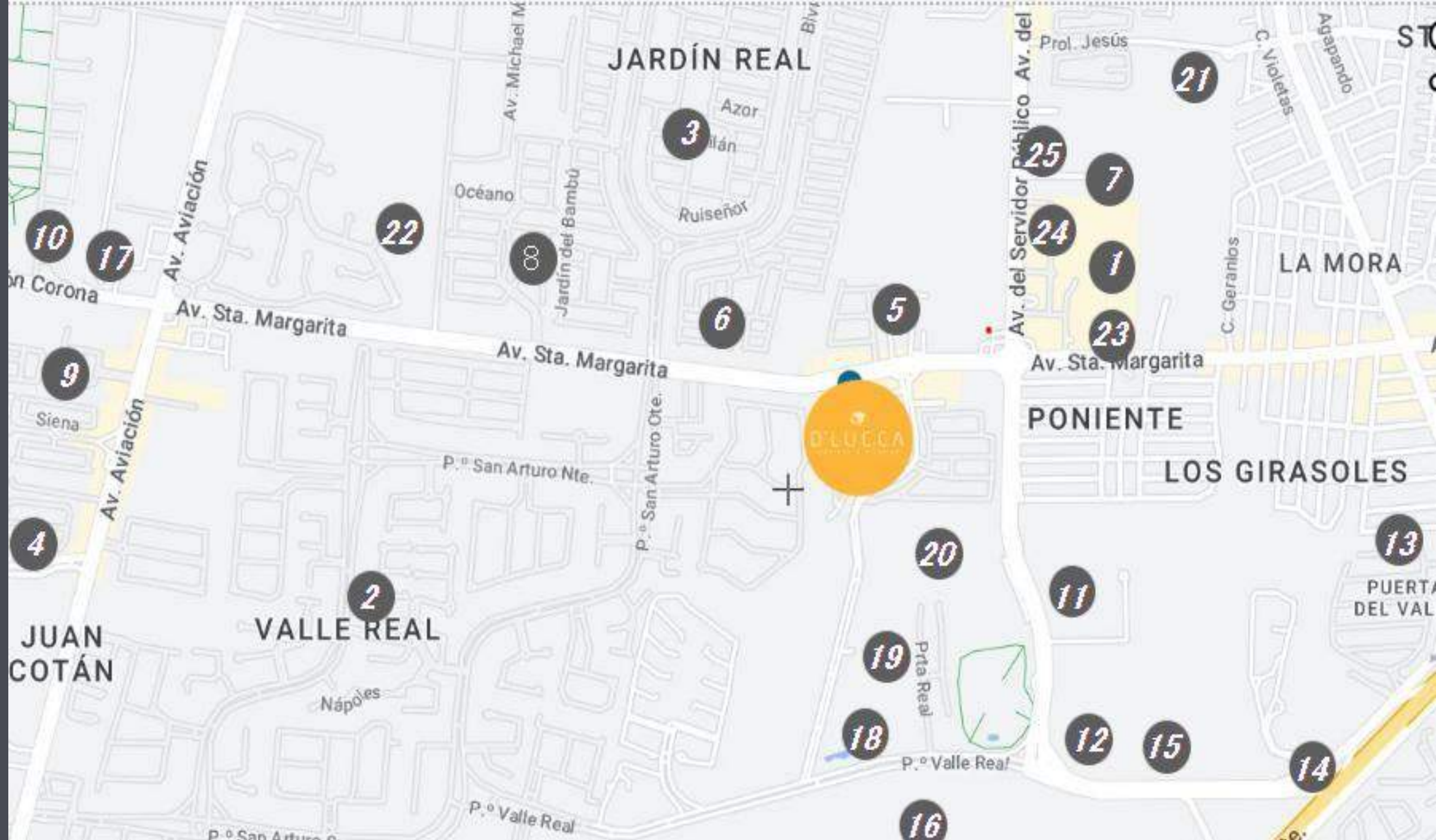
+200 establecimientos comerciales

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.



1. Real Center
2. Valle Real
3. Jardín Real
4. Solares
5. Denny's
6. HSBC

7. Real View Towers
8. Valle Esmeralda
9. Porta Residencial
10. Olivos Residencial
11. SAT
12. Hospital Real San José

13. Zentral Residencial
14. Cumbres International School
15. Ventura
16. Oracle MDC Campus
17. TEC Campus Guadalajara
18. Cima Real 100

19. Cima 200
20. La Toscana
21. Instituto Thomas Jefferson
22. Flextronics
23. Sam's
24. Carl's Jr.
25. Santo Coyote

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

# CARACTERÍSTICAS GENERALES

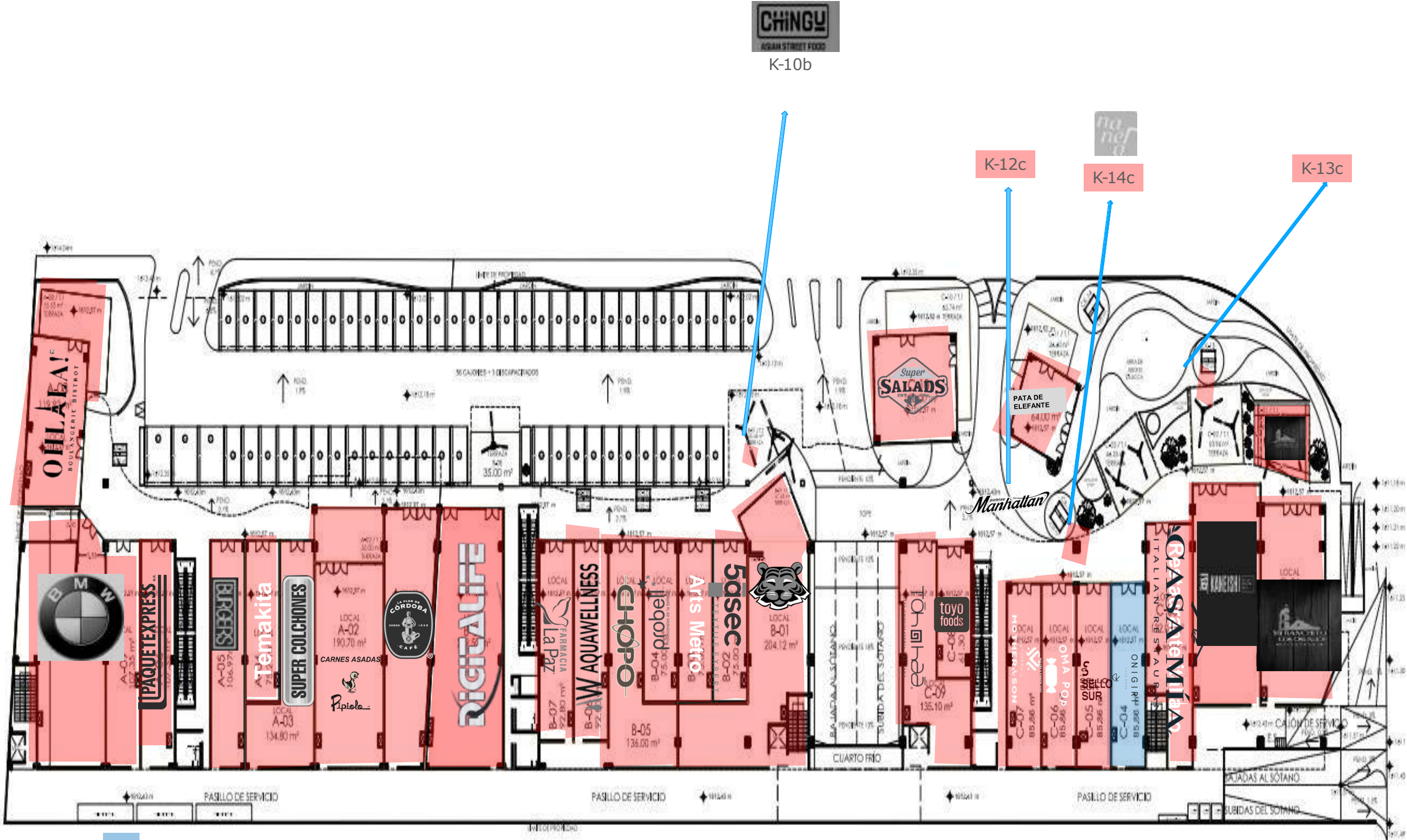
---

- 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).

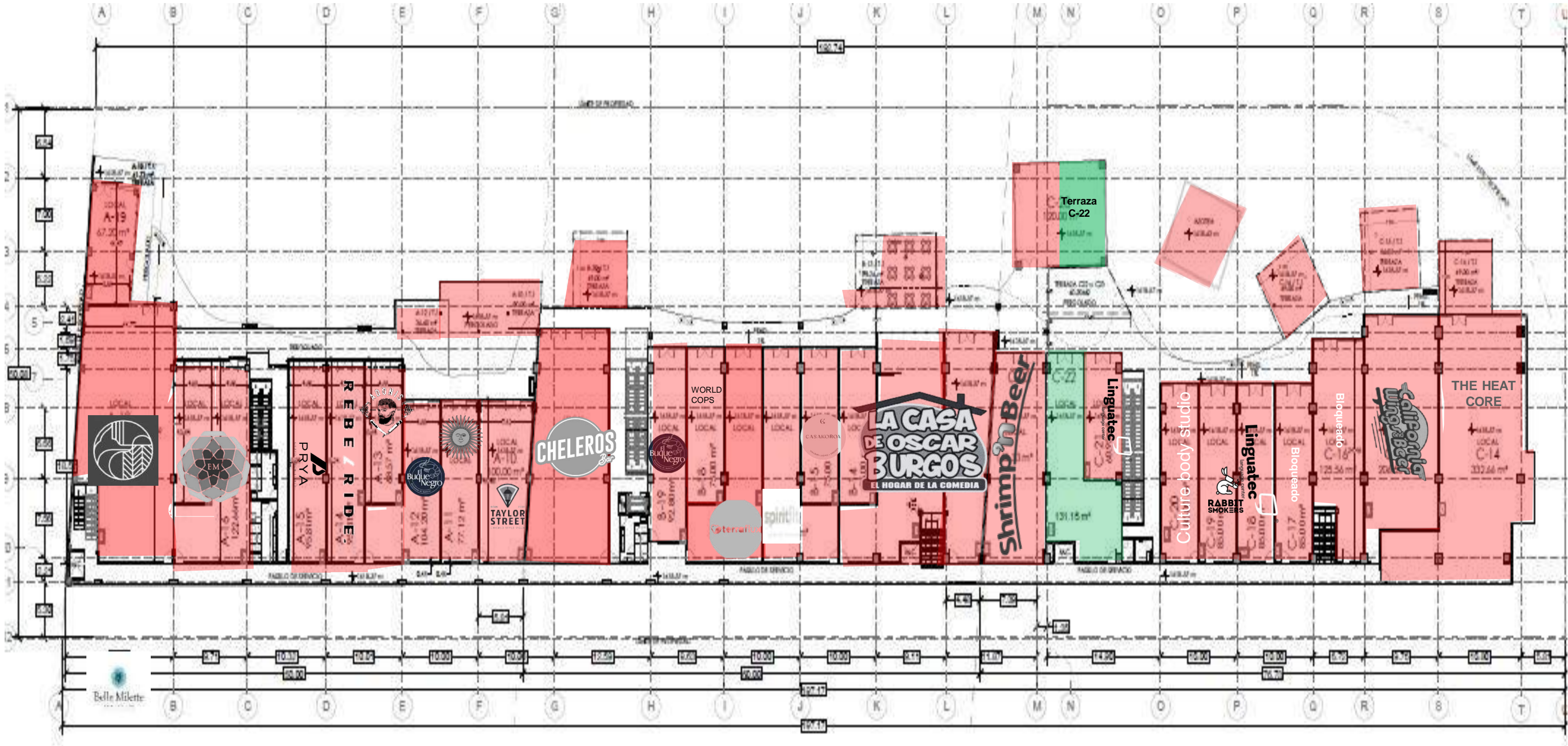
# MARCAS QUE NOS ACOMPAÑAN



# DISPONIBILIDAD PLANTA BAJA



# DISPONIBILIDAD PRIMER NIVEL



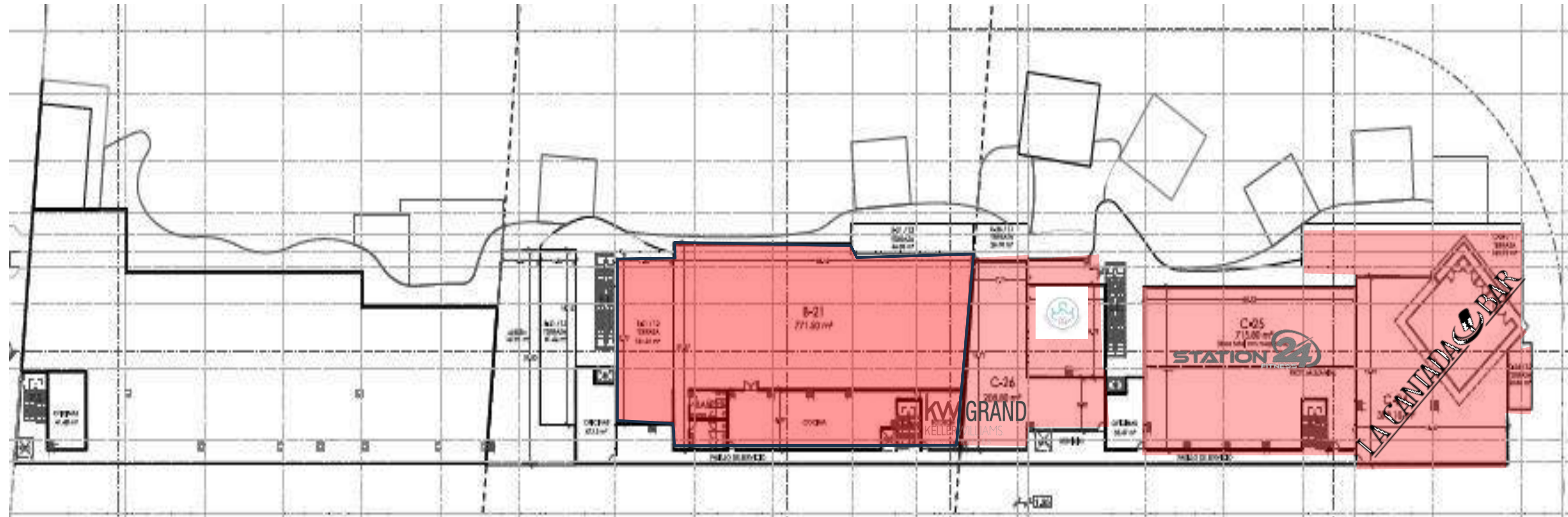
EDIFICIO A




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	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	BMW	372.85	0	372.85	Agencia de autos	FIRMADO
8A	OH LA LA	119.92	55.53	175.45	Panadería y restaurante frances	FIRMADO

PLANTA BAJA						
LOCAL	Marca	m2 Rentable			Giro	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	CHINGU ASIAN	4	0	4	Comida rapida	FIRMADO

PLANTA BAJA						
LOCAL	Marca	m2 Rentable			Giro	STATUS
1C	MI RANCHO LOS OSUNA	186.2	81.48	267.68	Restaurante de comida Mexicana	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	Confiteria	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	NANEA	4	0	4	Smoothie bar y 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	Barbería	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	0	288.95	Cervecería	FIRMADO
19A	CERVECERÍA ZORRA	117	0	117	Cervecería	FIRMADO

LOCA L	Marca	m2 Rentable			Giro	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	100.58	0	100.58	Uñas, pestañas y vestidos	FIRMADO
16B	INDOOR CYCLING	100.58	0	100.58	Indoor cycling	FIRMADO
17B	TERRAFLUX AGROTECH	126.17	0	126.17	Oficina y show room	FIRMADO
18B	WORLD CAPS	75	0	75	Venta de gorras	FIRMADO
19B	DANIEL ESCOBAR	92.8	0	92.8	Extensiones y colirimetria	FIRMADO
20B	CHELEROS BAR	222	49	271	Restaurant - Bar	FIRMADO

PRIMER NIVEL							CUOTA DE		
LOCAL	Marca	m2 local	Terraza	m2 totales	Giro	Precio / m2	Renta / Mes	MANTENIMIENTO SIN IVA	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	\$10,838.21	0
23C	SHRIMP 'N BEER	145.33	60	205.33	Restaurante comida cajun				FIRMADO

# RENT ROLL SEGUNDO NIVEL

NIVEL 2										
LOCAL	Marca	m2 Rentable			Giro	Precio / m2	Renta / Mes	STATUS		
21B	<b>TERRAZA EVENTOS</b>	1021.31	0	1021.31	Terraza de eventos	\$ 170.00	\$ 173,622.70	FIRMADO		

NIVEL 2										
LOCAL	Marca	m2 Rentable			Giro	Precio / m2	Renta / Mes	CUOTA DE MANTENIMIENTO SIN IVA	STATUS	
24C	<b>LA CANTADA BAR</b>	576.72	169.08	745.8	Karaoke bar			\$31,621.92	FIRMADO	
25C	<b>STATION 24</b>	382.82	276.78	659.6	Gimnasio			\$27,967.04	FIRMADO	
26C	<b>KELLER WILLIAMS</b>	208.85	26.7	235.55	Inmobiliaria			\$9,987.32	FIRMADO	
27C	<b>THE YOGA LAB</b>	96	0	96	Estudio de Yoga			\$4,070.40	FIRMADO	

# FOTOS LOCAL 22C



# FOTOS LOCAL 21B



# CONDICIONES COMERCIALES

- Precios de renta estimados más IVA
- Precios de mantenimiento por m2:

Planta baja: \$89.00+ iva

Planta primer nivel: \$63.00 + iva

Segundo nivel: \$42.40 + iva

Kiosco: \$684+iva

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