



**KIVA**



Inversión  
Inmobiliaria  
Integral



TAN  
**GRANDE**  
COMO TU  
LEGADO

[kiva.mx](https://kiva.mx)

**KIVA** | Inversión  
Inmobiliaria  
Integral

# LIRICA



LIRICA

GRUPO VEO  
X  
CORPORATIVO  
FERRAZ DE ALBA

# PROYECTO

Proyecto integral mixto  
(habitacional, corporativo y  
comercial)

Zona residencial y mercado  
A+

Alta concentración de  
fraccionamientos privados

Importantes vías de acceso



6,649 m2 de oficina (52 espacios  
corporativos)



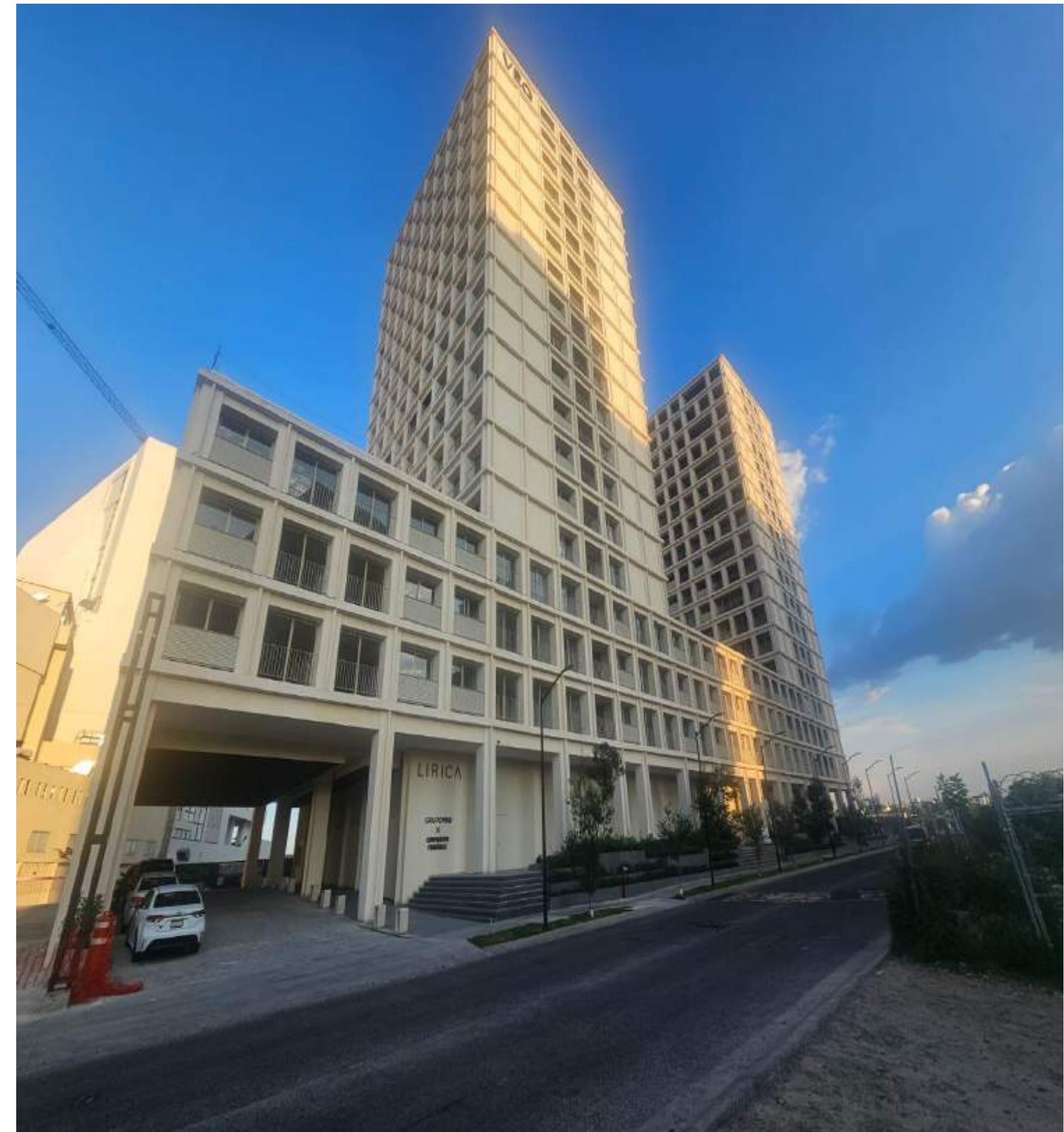
5,320 m2 de comercio (43 locales  
comerciales)



45,221 m2 de vivienda (618  
departamentos)



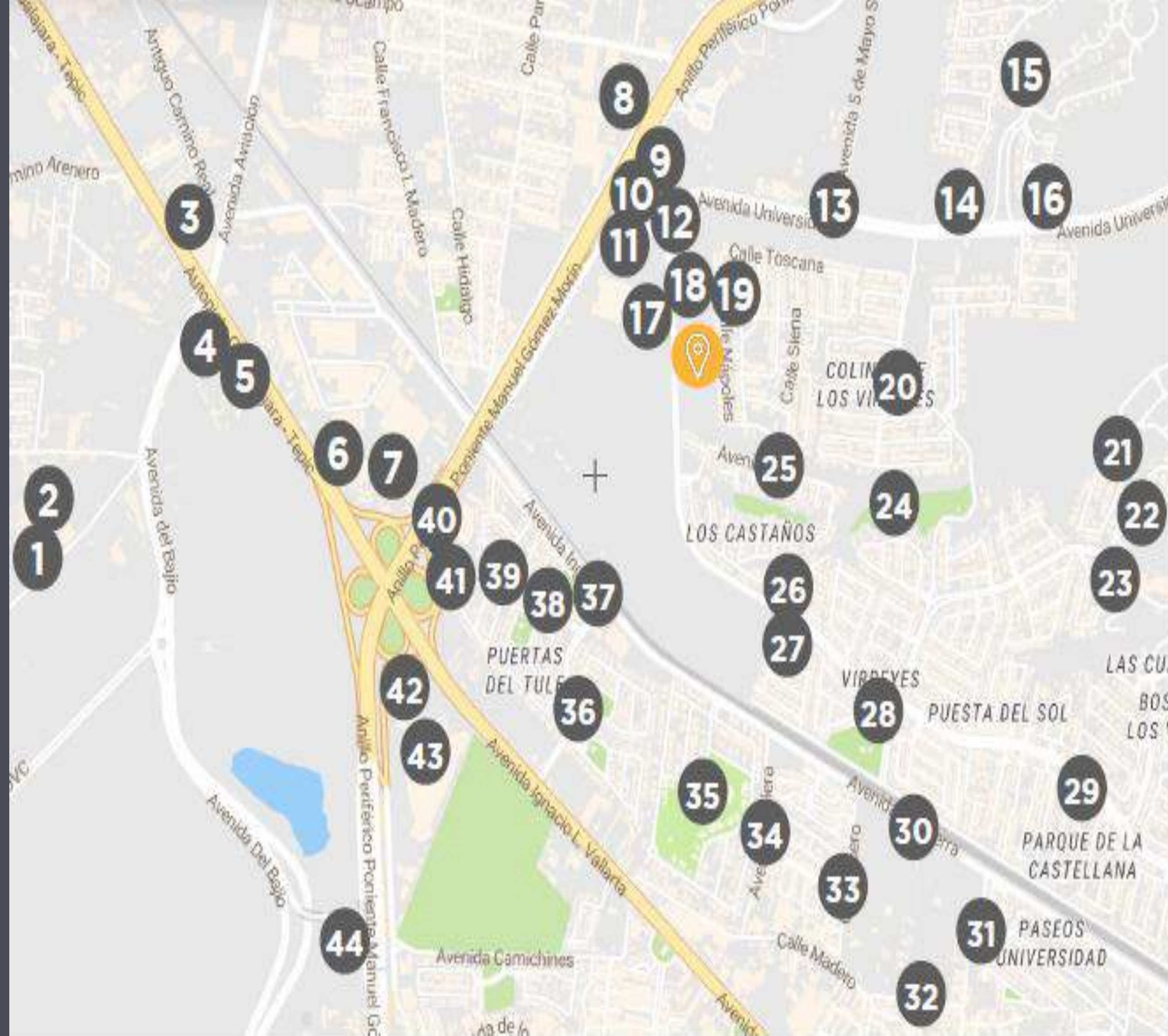
Mercado de alto consumo  
femenino



# UBICACIÓN



Av Naciones Unidas No.  
7972 Col. Virreyes  
Residencial



1. Colegio Pedregal
2. Universidad Cuauhtémoc
3. Central de Autobuses ETN
4. Concretos Moctezuma
5. Transportes Castores
6. Holiday Inn Express
7. Comisión Nacional Forestal
8. Parque Industrial Sinergia
9. Café Flor de Córdoba
10. Gasolinera Shell
11. Oxxo
12. Goal Factory
13. Ikonica Tower
14. Torre Prado
15. Condominio Puerta Lomas
16. Ópera Residencial
17. Anuva Residencial
18. Hospital Innovare Cirugía Plástica
19. Fraccionamiento Villa Verona
20. Residencial Parque Virreyes
21. Coto Los Andes
22. Las Cumbres Residencial de Altura
23. Vista Vento Cumbres
24. Parque Hundido Virreyes
25. Residencial Castaños
26. Condominio Villas del Tule
27. Plaza Los Tules
28. Walmart Express
29. Condominio Mallorca
30. Educare Av. Inglaterra
31. Levana Residencial
32. Club Deportivo Chivas
33. Condominio Puertas de Asís
34. Condominio Puertas del Bosque
35. Rinconada del Bosque
36. GDL Médica
37. Farmacias Guadalajara
38. Puertas del Tule
39. Coto Plumbago
40. Hotel Hi!
41. Hotel Intercity
42. Torre Corey
43. Plaza Concentro
44. Gasolinera Pemex

Destacados

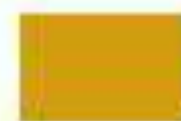
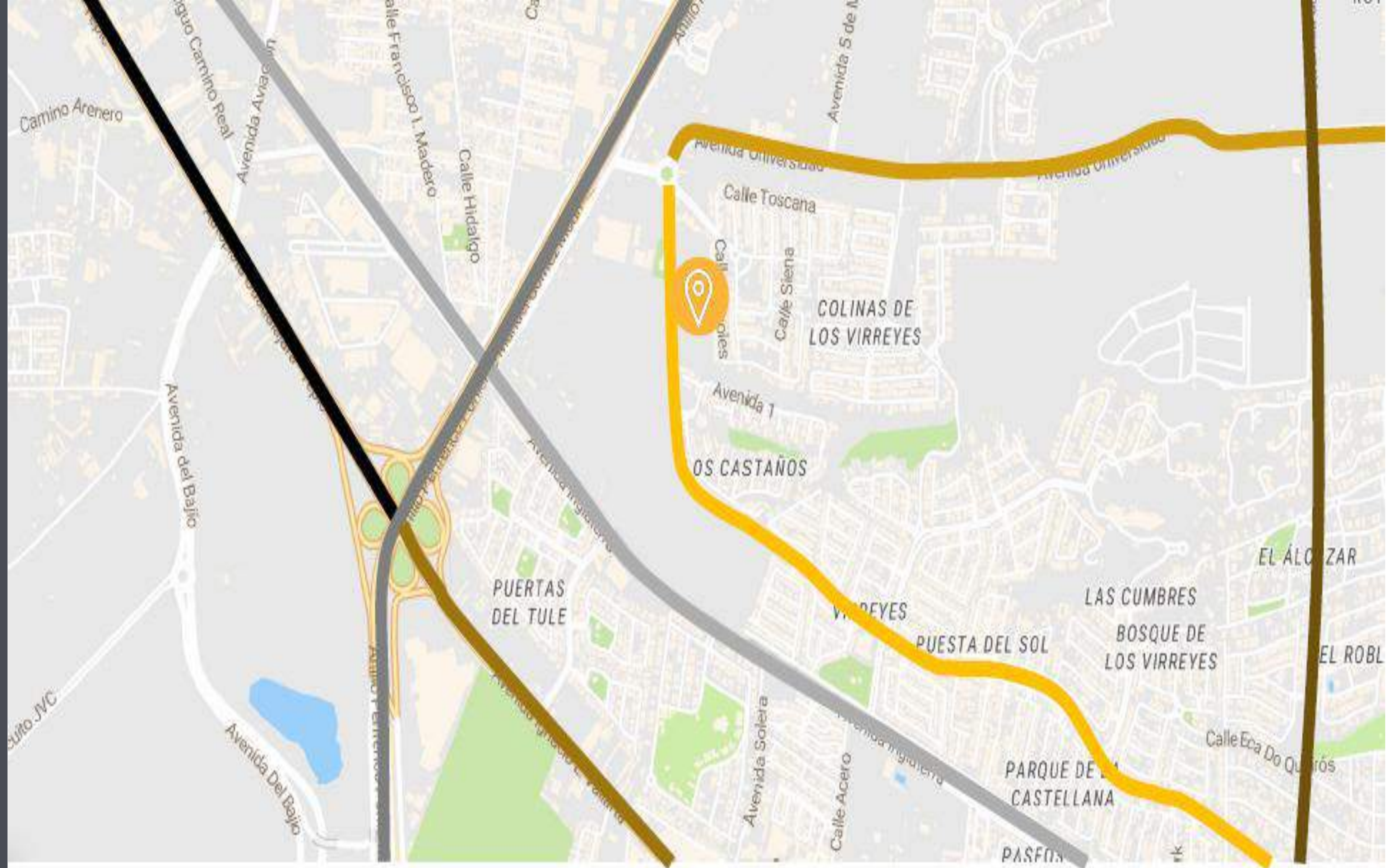


Propiedad

**KIVA**

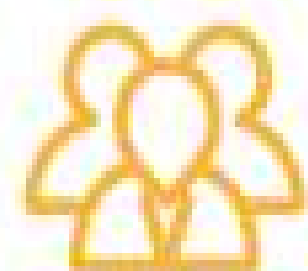
Inversión  
Inmobiliaria  
Integral

# VIALIDADES IMPORTANTES DE ACCESO



## Colonias de Influencia:

### Colonia Rinconada del Bosque



Habitan alrededor de 1,480 personas en 508 hogares. Se contabilizan 600 habitantes por km<sup>2</sup>.



Se estima un aporte económico de MXN \$2,200 millones anuales, de los cuales MXN \$200 millones corresponde a ingresos generados por los hogares y MXN \$2,000 millones a ingresos a los establecimientos que operan allí, además del comercio formal e informal de la zona.



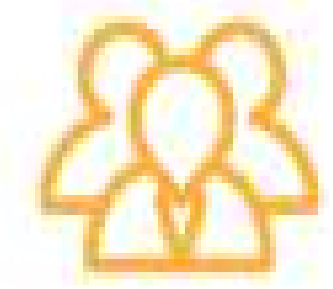
Se identifica una edad promedio de 30 años y una escolaridad promedio de 13 años cursados.



En la zona operan más de 100 establecimientos y compañías, se identifica también una población flotante de aproximadamente 2 mil personas.

## Colonias de Influencia:

### Colonia San Juan de Ocotán



Habitan más de 22 mil personas en 5 mil unidades habitacionales, siendo una de las colonias más pobladas de Jalisco, se contemplan 249 habitantes por km<sup>2</sup>.



Se estima un aporte económico de MXN \$19,000 millones anuales, de los cuales MXN \$930 millones corresponde a ingresos generados por los hogares y unos MXN \$18,000 millones a ingresos a los establecimientos que operan allí, además del comercio formal e informal de la zona.



Se identifica una edad promedio de 25 años y una escolaridad promedio de 8 años cursados.



En la zona operan más de mil establecimientos y compañías, se identifica también una población flotante de aproximadamente 30 mil personas.

# PROYECTO GENERAL Y ZONA A COMERCIALIZAR

Fase 2  
Torre C – 170  
Departamentos  
Junio 2027

Fase 1  
Torre A – 165  
Departamentos Mayo  
2025  
Torre B – 112  
Departamentos  
Abril 2026

Fase 3  
Torre D – 171  
Departamentos  
Agosto 2028

Fase 4  
52 oficinas y 5  
locales comerciales  
Enero 2029

 Zona fase 1 a  
comercializar



Av Naciones Unidas

# FASE 1

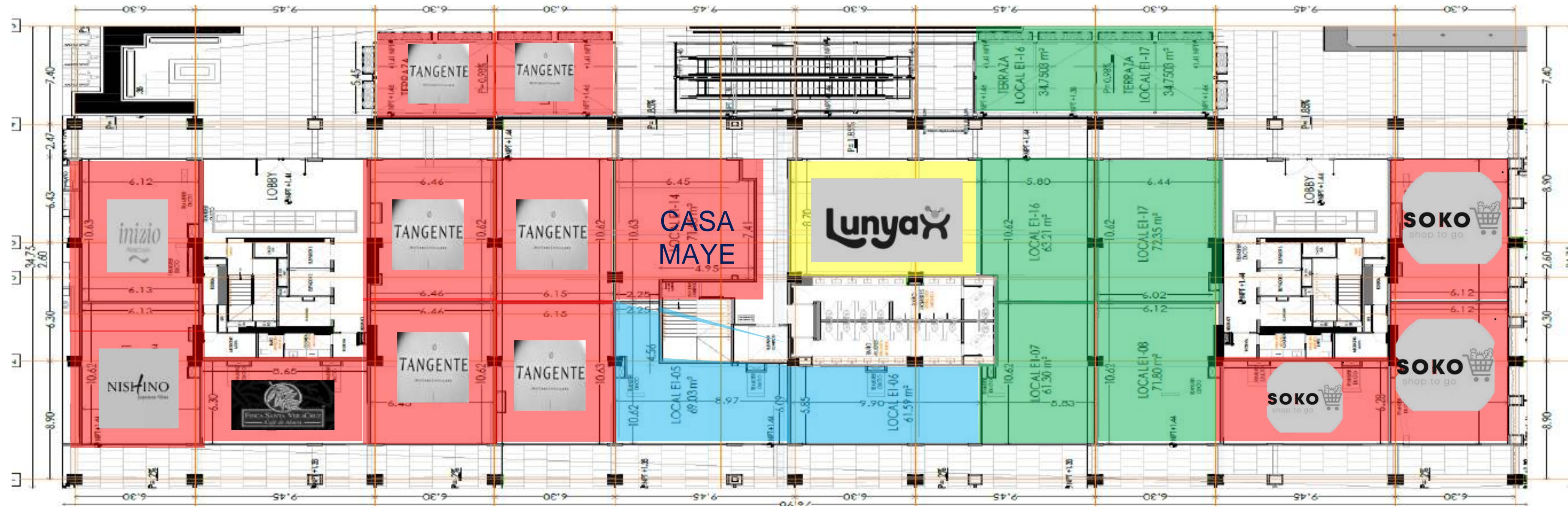
**Fase 1**  
**Torre A – 165**  
**Departamentos**  
**Mayo 2025**  
**Torre B – 112**  
**Departamentos**  
**Abril 2026**



**TORRE A**

**TORRE B**

# LAY OUT



Disponible

Carta intención

Rentado

Bloqueado

# RENT ROLL

PLANTA BAJA									
LOCAL	MARCA	M2 LOCAL	AREA TERRAZA	RENTABLE	GIRO	PRECIO LISTA M2	RENTA / MES	MTTO	STATUS
01	NISHINO	69.06	00.00	69.06	Comida Japonesa Sushi Niguiris				FIRMADO
02	FINCA SANTA CRUZ	57.72	00.00	57.72	Cafeteria				FIRMADO
03	TANGENTE	71.80	00.00	71.80	Restaurant bistro bar				FIRMADO
04	TANGENTE	67.94	00.00	67.94	Restaurant bistro bar				FIRMADO
05	SHOW ROOM	69.03	00.00	69.03	Departamentos Lirica				FIRMADO
06	SHOW ROOM	61.59	00.00	61.59	Departamentos Lirica				FIRMADO
07	DISPONIBLE	61.30	00.00	61.30		\$ 407.00	\$ 24,949.10	5,191.39 + IVA	0
08	DISPONIBLE	71.80	00.00	71.80		\$ 407.00	\$ 29,222.60	6,046.34 + IVA	0
09	SOKO	57.50	00.00	57.50	Tienda de conveniencia				FIRMADO
10	SOKO	78.23	00.00	78.23	Tienda de conveniencia				FIRMADO
11	INIZIO PILATES STUDIO	69.66	00.00	69.66	Pilates				FIRMADO
12	TANGENTE	72.35	34.75	107.10	Restaurant bistro bar				FIRMADO
13	TANGENTE	67.93	34.75	102.68	Restaurant bistro bar				FIRMADO
14	CASA MAYE	71.65	00.00	71.65	Reposteria	\$ 374.00			FIRMADO
15	LUNYA	91.28	00.00	91.28	Estimulacion Temprana	\$ 363.00	\$ 33,134.64	7,703.03 + IVA	CARTA INTENCIÓN
16	DISPONIBLE	63.21	34.75	97.96		\$ 363.00	\$ 35,559.59	5,358.66 + IVA	0
17	DISPONIBLE	72.35	34.75	107.10		\$ 363.00	\$ 38,877.41	6,102.95+IVA	0
18	SOKO	78.72	00.00	78.72	Tienda de conveniencia				FIRMADO

# PROYECTO

**KIVA** | Inversión  
Inmobiliaria  
Integral



# POLÍTICA COMERCIAL

---

- Precios de renta estimados más IVA mas mantenimiento
- Precios de mantenimiento: entre 15% y 18% del valor de renta + 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.
- Plazo mínimo de contrato: 2 años
- A la firma pago de:
  - 01 mes de depósito en garantía
  - 02 meses de renta anticipada
  - Firma de convenio de justicia alternativa con costo para arrendatario
- Se deberá realizar un pago por concepto de supervisión de obra: \$10,000 + IVA para locales menores a 60 m2 y \$25,000 + IVA para locales a partir de 60 m2.
- Se deberá dejar un depósito de garantía de obra (reembonsable).
- **Entrega: FASE 1 ZONA COMERCIAL, INMEDIATA**

# RENDERS



# RENDERS



# CONTACTO

T. (33) 1814 5011  
Edificio Novena México, Piso 8,  
Av. México #3040, Juan Manuel  
C.P. 44680, Guadalajara, Jal.

[www.kiva.mx](http://www.kiva.mx)



**KIVA** | Inversión  
Inmobiliaria  
Integral