

**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)



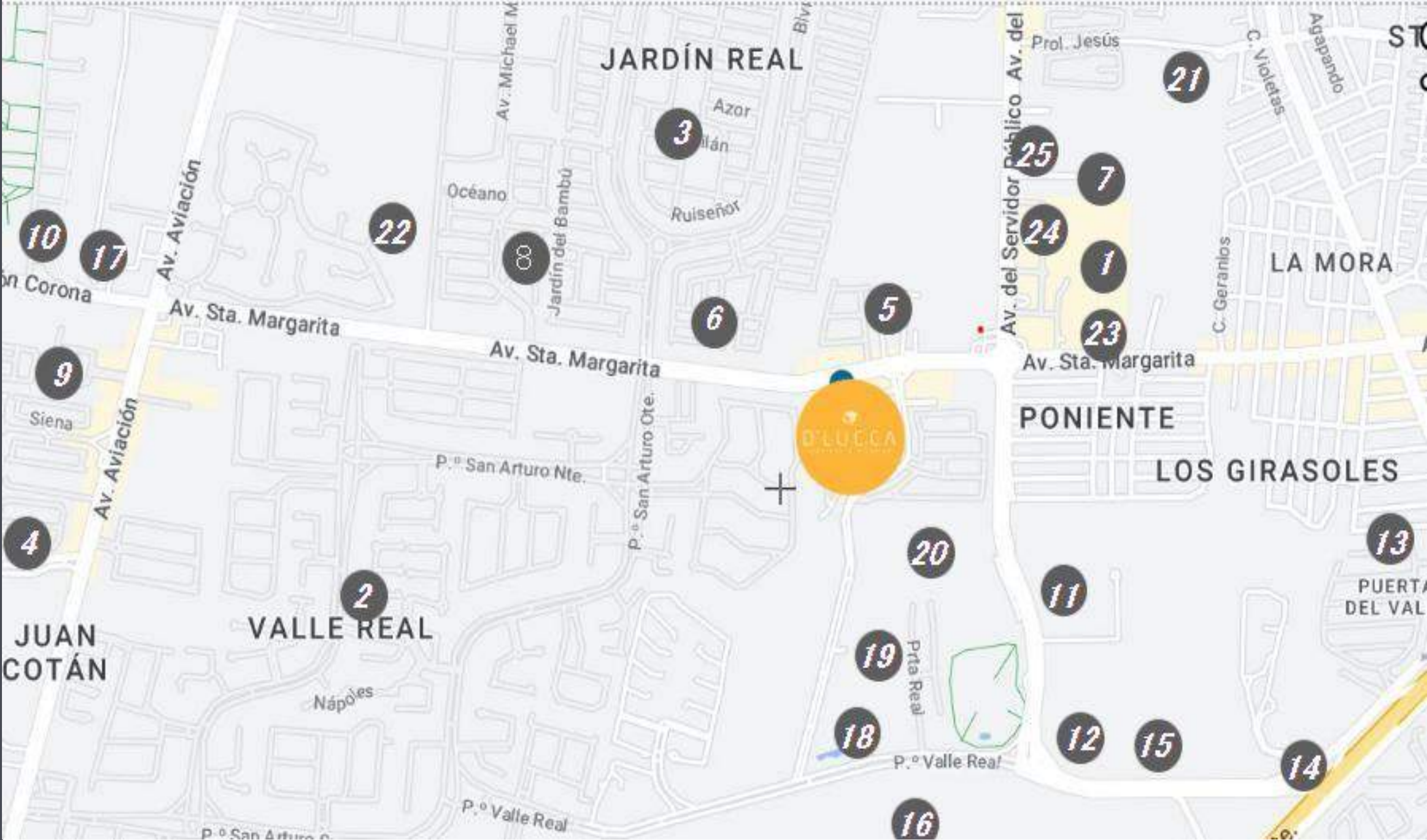


# UBICACIÓN

## 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

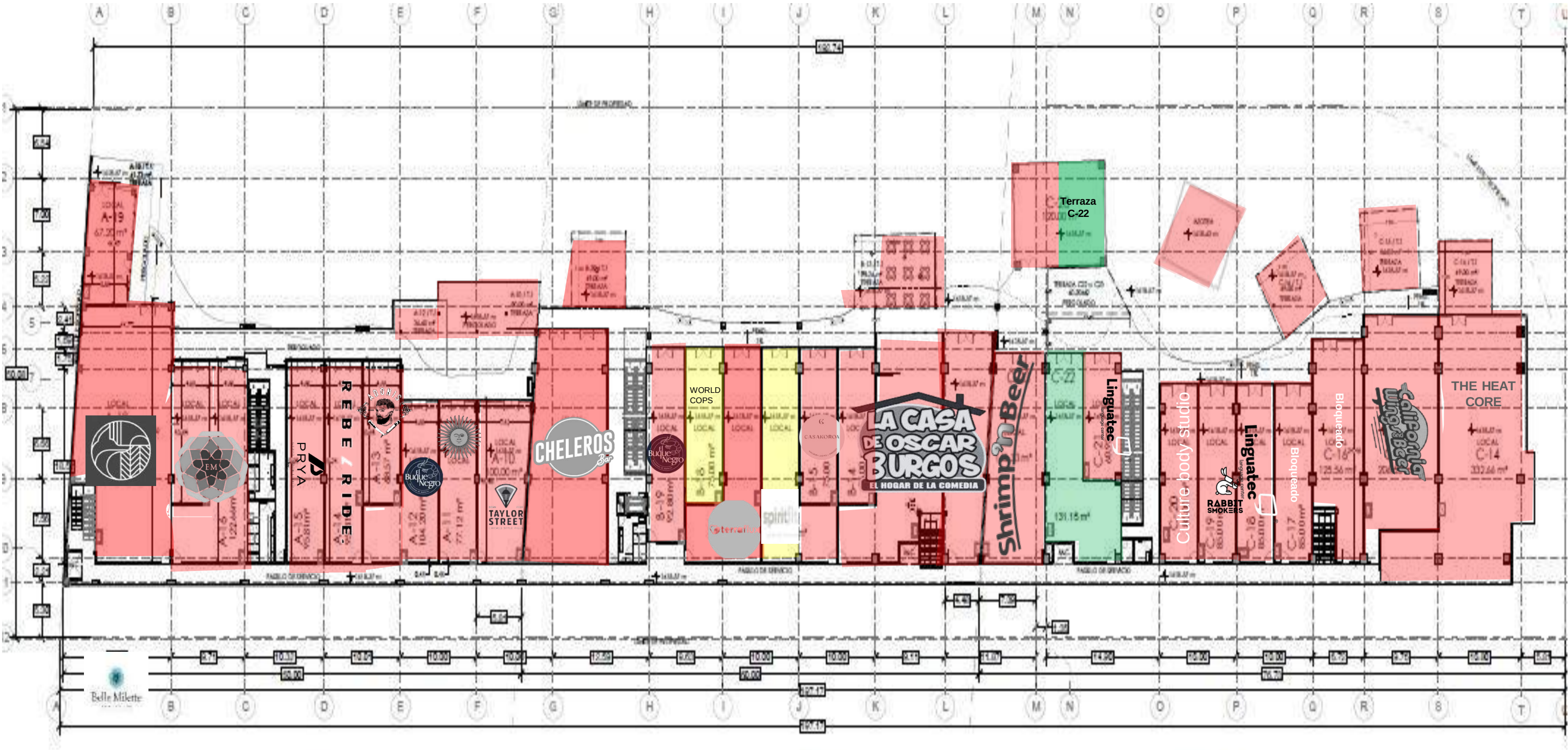








# DISPONIBILIDAD PRIMER NIVEL



EDIFICIO A

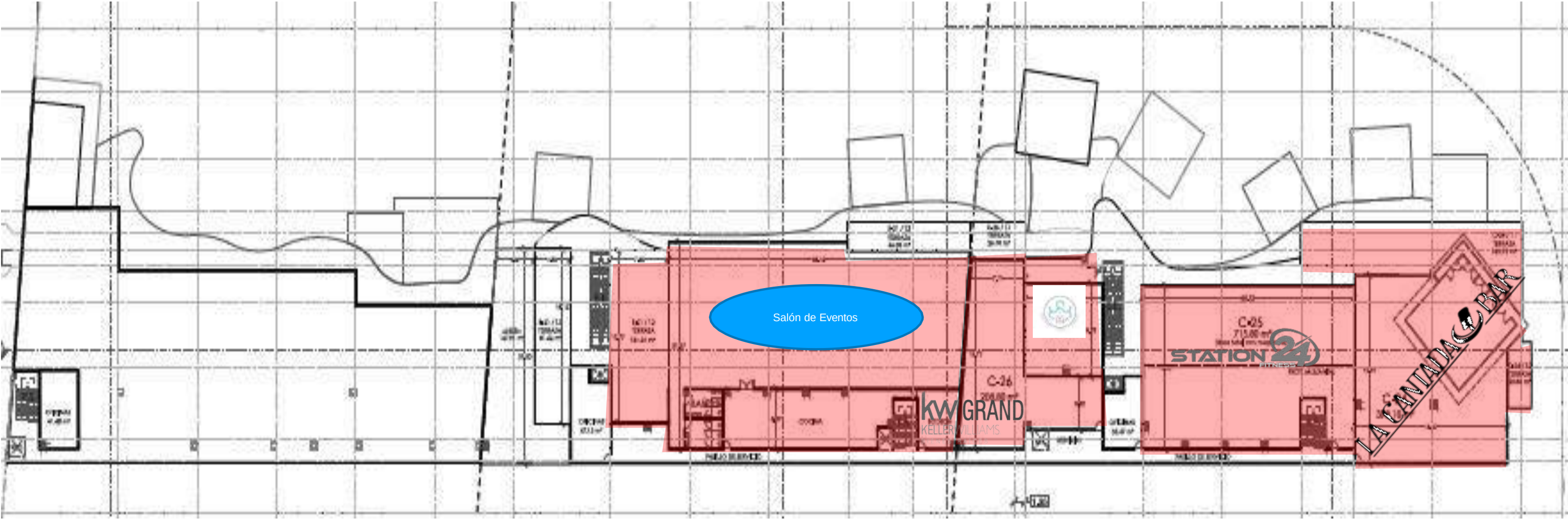
EDIFICIO B

EDIFICIO C

-  Disponible
-  Rentado
-  Carta Intención



# DISPONIBILIDAD SEGUNDO NIVEL



Disponible



Rentado



Carta Intención



RENT ROLL  
PLANTA BAJA

| SECCION A   |                       |             |            |            |                                  |                |                 |                       |                    |
|-------------|-----------------------|-------------|------------|------------|----------------------------------|----------------|-----------------|-----------------------|--------------------|
| PLANTA BAJA |                       |             |            |            |                                  |                |                 | CUOTA DE              |                    |
| LOCAL       | Marca                 | m2 Local    | m2 Terraza | m2 Totales | Giro                             | Precio / m2    | Renta / Mes     | MANTENIMIENTO SIN IVA | 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 |                       |             |            |            |                                  |                |                 | CUOTA DE              |                    |
| LOCA<br>L   | Marca                 | m2 Rentable |            |            | Giro                             | Precio / m2    | Renta / Mes     | MANTENIMIENTO SIN IVA | 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        | LUXODERM/CHINGU ASIAN | 4           | 0          | 4          | Farmacia oftalmica/Comida rapida | \$<br>4,180.00 | \$<br>16,720.00 | 684.00                | CARTA<br>INTENCIÓN |
| PLANTA BAJA |                       |             |            |            |                                  |                |                 |                       |                    |
| LOCAL       | Marca                 | m2 Rentable |            |            | Giro                             | Precio / m2    | Renta / Mes     | MANTENIMIENTO SIN IVA | 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 |                         |             |       |        |                         | CUOTA DE    |             |                       |         |
|--------------|-------------------------|-------------|-------|--------|-------------------------|-------------|-------------|-----------------------|---------|
| LOCAL        | Marca                   | m2 Rentable |       |        | Giro                    | Precio / m2 | Renta / Mes | MANTENIMIENTO SIN IVA | 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 |       |             |      |             |             | CUOTA DE              |    |      |  |
|--------------|-------|-------------|------|-------------|-------------|-----------------------|----|------|--|
| LOCA         | Marca | m2 Rentable | Giro | Precio / m2 | Renta / Mes | MANTENIMIENTO SIN IVA | ST | ATUS |  |
| L            |       |             |      |             |             |                       |    |      |  |

| PRIMER NIVEL |                           |             |       |        |                           | CUOTA DE    |              |                       |                 |
|--------------|---------------------------|-------------|-------|--------|---------------------------|-------------|--------------|-----------------------|-----------------|
| LOCAL        | Marca                     | m2 Rentable |       |        | Giro                      | Precio / m2 | Renta / Mes  | MANTENIMIENTO SIN IVA | 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            | \$ 330.00   | \$ 33,191.40 | \$6,336.54            | CARTA INTENCIÓN |
| 17B          | TERRAFLUX AGROTECH        | 126.17      | 0     | 126.17 | Oficina y show room       |             |              |                       | FIRMADO         |
| 18B          | WORLD CAPS                | 75          | 0     | 75     | Venta de gorras           | \$ 390.00   | \$ 29,250.00 | \$4,725.00            | CARTA INTENCIÓN |
| 19B          | DANIEL ESCOBAR            | 92.8        | 0     | 92.8   | Venta de gorras           |             |              |                       | FIRMADO         |
| 20B          | CHELEROS BAR              | 222         | 49    | 271    | Restaurant - Bar          |             |              |                       | FIRMADO         |

| PRIMER NIVEL |                     |             |       |        |                          | CUOTA DE    |              |                       |         |
|--------------|---------------------|-------------|-------|--------|--------------------------|-------------|--------------|-----------------------|---------|
| LOCAL        | Marca               | m2 Rentable |       |        | 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 | \$12,042.45           | 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   |                 |                |        |        |                 | CUOTA DE       |                |                           |         |
|-----------|-----------------|----------------|--------|--------|-----------------|----------------|----------------|---------------------------|---------|
| LOC<br>AL | Marca           | m2<br>Rentable |        |        | Giro            | Precio /<br>m2 | Renta /<br>Mes | MANTENIMIENT<br>O SIN IVA | STATUS  |
| 24C       | LA CANTADA BAR  | 576.72         | 169.08 | 745.8  | Karaoke bar     |                |                | \$31,621.92               | FIRMADO |
| 25C       | STATION 24      | 382.82         | 276.78 | 659.6  | Gimnasio        |                |                | \$27,967.04               | FIRMADO |
| 26C       | KELLER WILLIAMS | 208.85         | 26.7   | 235.55 | Inmobiliaria    |                |                | \$9,987.32                | FIRMADO |
| 27C       | THE YOGA LAB    | 96             | 0      | 96     | Estudio de Yoga |                |                | \$4,070.40                | FIRMADO |



FOTOS  
LOCAL 1- c





FOTOS  
LOCAL 7A Y 9A





# FOTOS LOCAL 22C





# 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