

HERITAGE

COMMERCIAL CENTER





Koral Fitness

Koral Fitness

Zenit Yoga Studio

Amura Cervecería

Éter Boutique

Vital Nutrición

Visionary Lab

The Hub Coworking

Mura Sushi

Terra Mater

Barbería Real

Vía Calzado

OPORTUNIDAD



DEMOGRÁFICO

El área de influencia directa del proyecto comprende una población de **13,166 personas**, repartidas en 4,031 hogares. Además de contar con un flujo de más de **250 familias** pertenecientes al colegio St. George. El perfil demográfico y económico se detalla a continuación en un **radio de 1.2 km**:

- Población adulta (44%)
- Población Joven (22.5%)
- Población Infantil (21%)
- Niveles socioeconómicos C+ y B-
- Ingreso mensual por hogar de entre \$20,000 y \$45,000 MXN.
- Recurrencia 3 a 5 visitas semanales

MERCADO

Estos negocios responden a la **necesidad** de resolver actividades cotidianas en un solo punto.



POST-CLASES

- Talleres
- Pintura
- Asesorías
- Baile
- Deporte

BIENESTAR

- Gimnasio
- Pilates
- Farmacia
- Yoga
- Fisioterapia

COMERCIO

- Estética
- Veterinario
- Lavandería
- Papelería
- Juguetes

CONVIVENCIA

- Cafetería
- Restaurante
- Panadería
- Heladería
- Repostería



Grano y Carbón

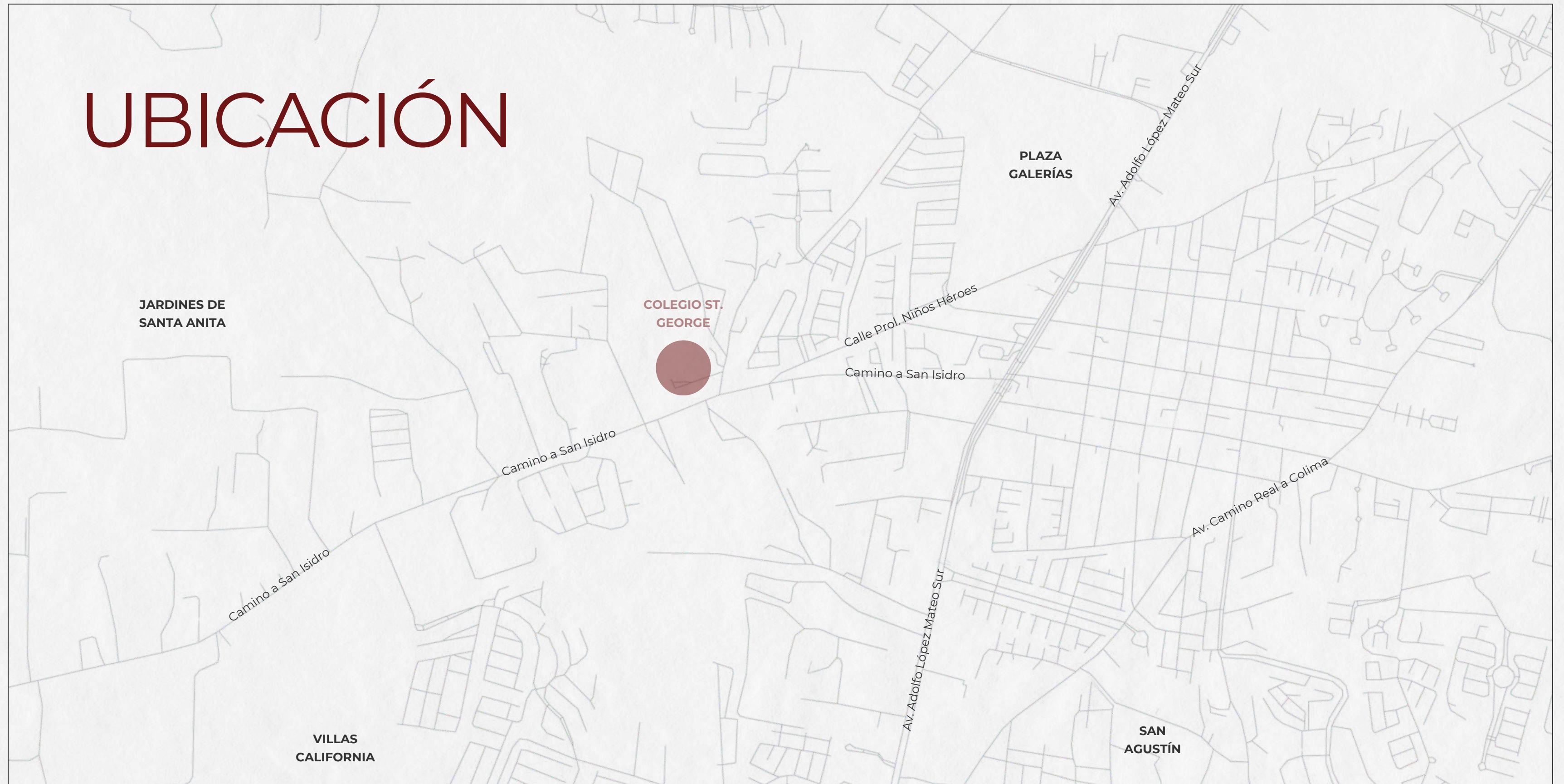
Nexo Joyería

Ciber Core

Vision

The Hub Cowork

UBICACIÓN



PLANO

Plaza Heritage:

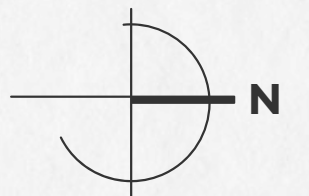
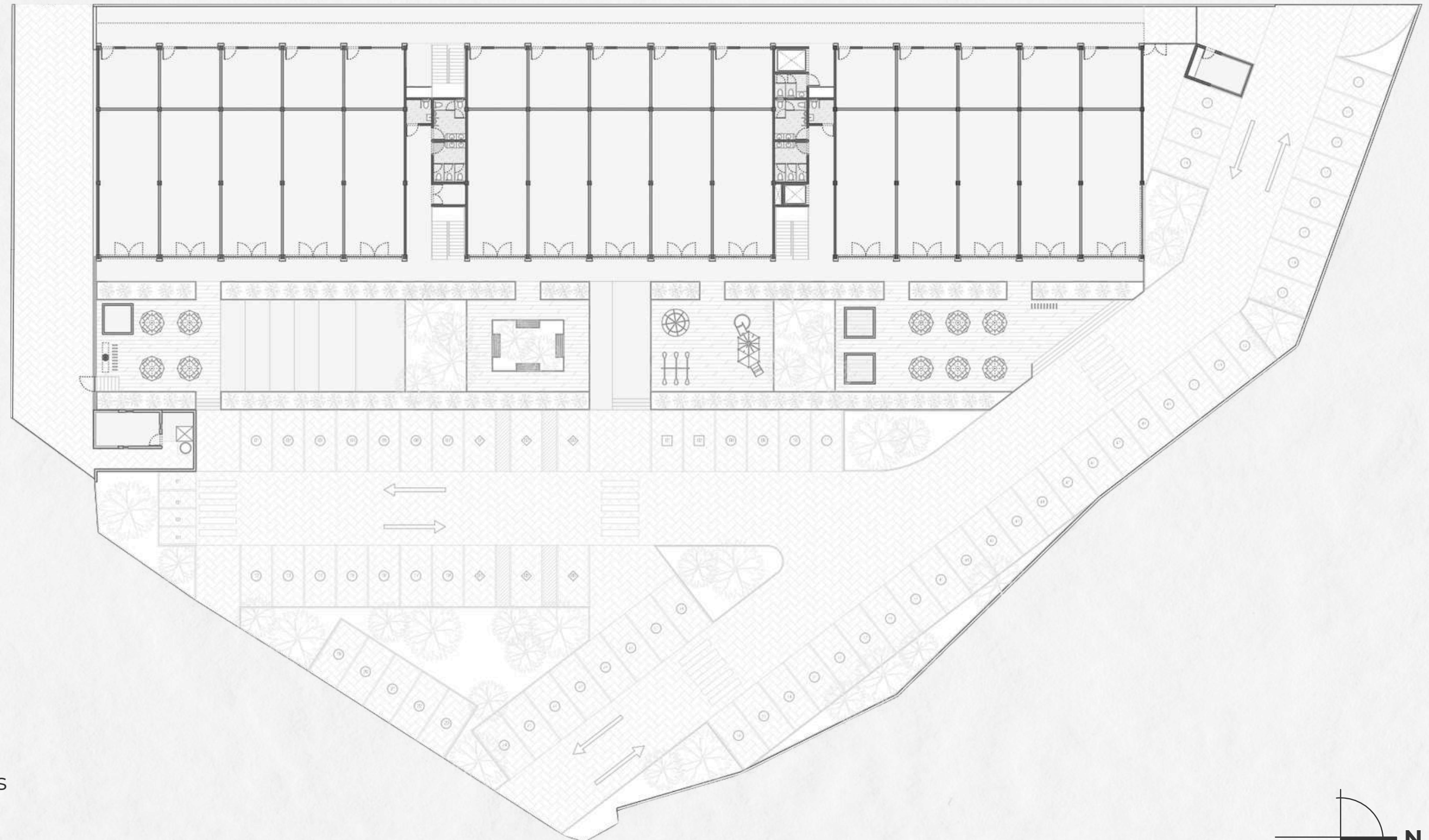
- 30 Locales comerciales
- 20 Bodegas
- 10 Oficinas
- 1 Gym
- Elevador comercial
- Montacargas
- Baños H y M, familiar

Explanada:

- 3 Islas comerciales
- Caseta para bodegas y oficinas
- Pet friendly
- Anfiteatro
- Juegos infantiles
- Áreas sociales

71 Estacionamientos:

- 63 Estacionamientos estandar
- 06 Estacionamientos accesibles
- 02 Estacionamientos eléctricos
- +
- 04 Estacionamientos de motos
- 02 Estacionamientos de bicicletas





Visiona

NUESTRA ANCLA

VECINO Y SOCIO

El predio destinado al desarrollo del proyecto se integra al complejo del **Colegio St. George**. Su ubicación estratégica, con frente directo a la vialidad, permite aprovechar una infraestructura preexistente que será renovada y transformada para dar **vida** al nuevo centro comercial. Esta intervención permitirá optimizar el uso del espacio y consolidar un punto de encuentro funcional, moderno y de alto valor para la zona.



Patio escolar



Comunidad estudiantil

Plaza Heritage
5,260.90 m2

St. George
14,546.34 m2

PROYECTO



ST. GEORGE



EFICIENCIA



SEGURIDAD



COMUNIDAD



LOCAL



INVIERTE EN HERITAGE

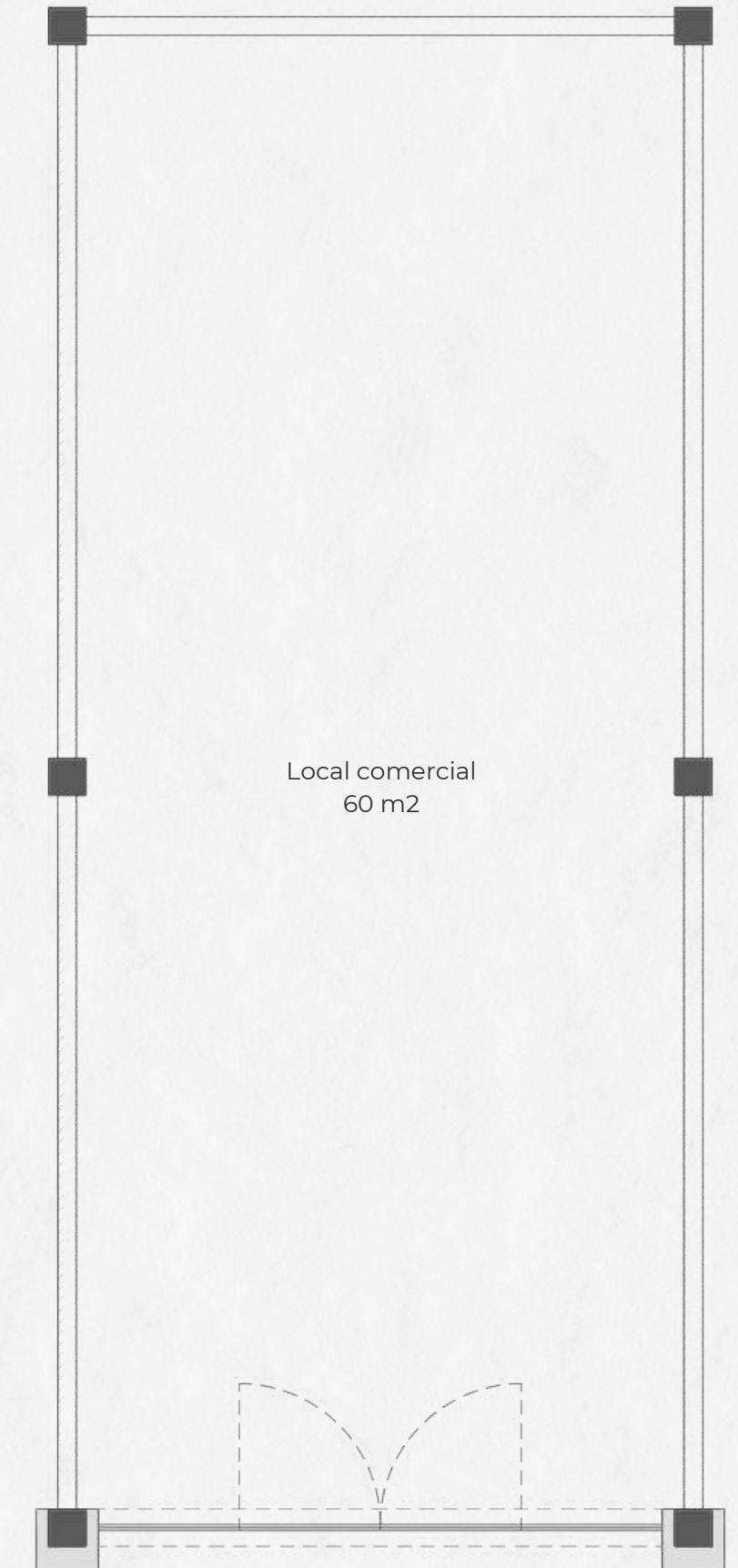
ESPACIOS COMERCIALES DISEÑADOS PARA GENERAR VALOR Y RENTABILIDAD

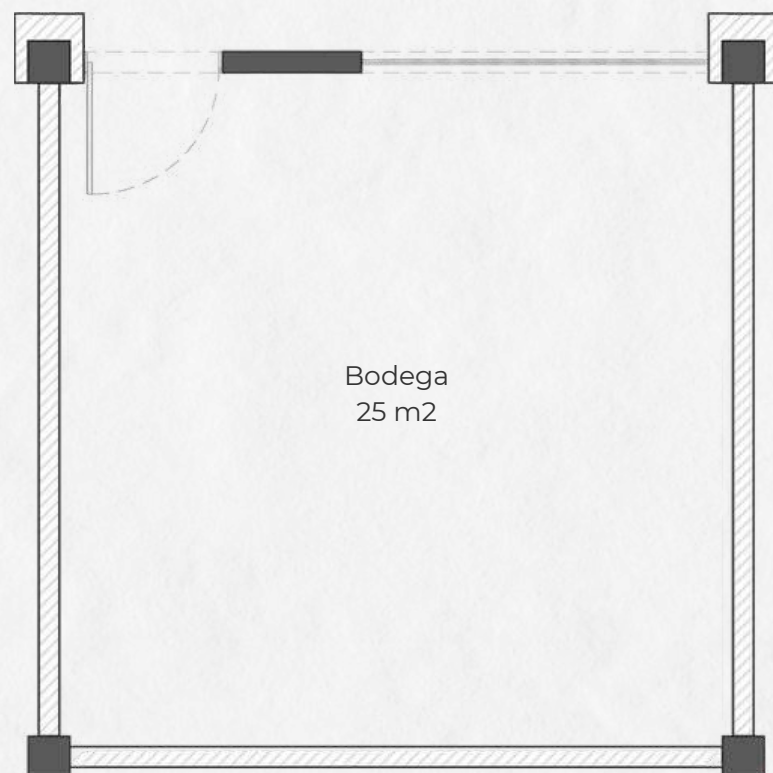
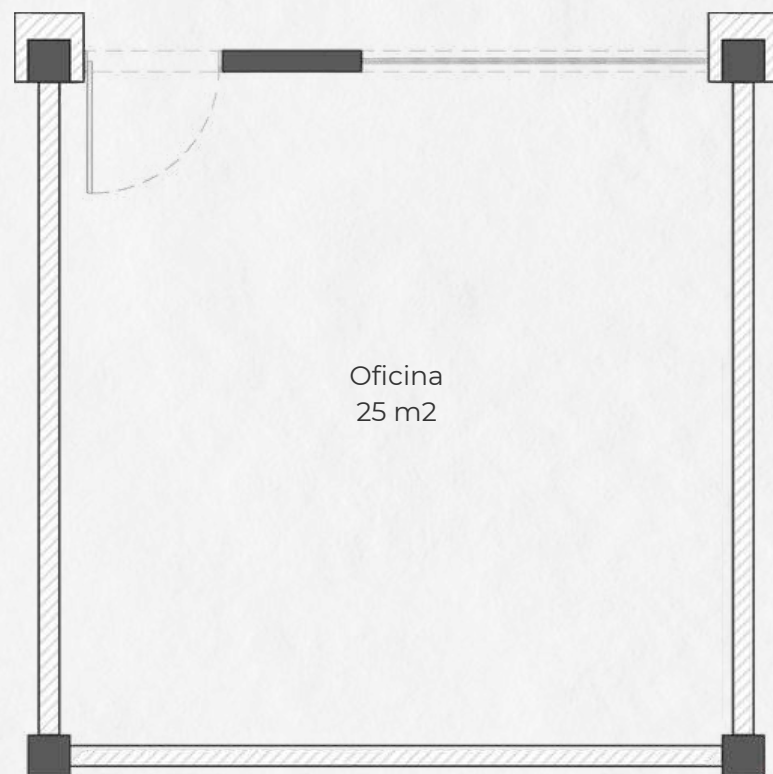
LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA

- Tamaño: **60 M2**
- Precio por m2: **50,000.00\$ MXN**
- Precio total: **3,000,000.00\$ MXN**
- Renta por m2: **400.00\$ - 450.00\$ MXN**
- Renta proyectada: **24,000\$ - 27,000\$ MXN**
- Rendimiento anual: **9.60% - 10.80%**

LOCALES COMERCIALES EN NIVEL 1

- Tamaño: **60 M2**
- Precio por m2: **47,500.00\$ MXN**
- Precio total: **2,850,000.00\$ MXN**
- Renta por m2: **360.00\$ - 400.00\$ MXN**
- Renta proyectada: **21,600\$ - 24,000\$ MXN**
- Rendimiento anual: **9.09% - 10.11%**





TU LUGAR DE TRABAJO

TODO LO NECESARIO EN UN MISMO LUGAR

OFICINAS

- Tamaño: **25 M2**
- Precio por m2: **45,000.00\$ MXN**
- Precio total: **1,125,000.00\$ MXN**
- Renta por m2: **350.00\$ - 400\$ MXN**
- Renta proyectada: **8,750\$ - 10,000\$ MXN**
- Rendimiento anual: **9.33% - 10.67%**

BODEGAS

- Tamaño: **25 M2**
- Precio por m2: **45,000.00\$ MXN**
- Precio total: **1,125,000.00\$ MXN**
- Renta por m2: **350.00\$ - 400\$ MXN**
- Renta proyectada: **8,750\$ - 10,000\$ MXN**
- Rendimiento anual: **9.33% - 10.67%**



RETORNO DE INVERSIÓN

Se contemplan **tres escenarios de renta** según la tarifa mensual aplicada a cada espacio. Todos consideran un **crecimiento anual del 5% en la renta**, permitiendo proyectar la evolución de los ingresos del proyecto. Vamos a poner de ejemplos los locales de planta baja:

ESCENARIO CONSERVADOR

- Inversión: **3,000,000.00 MXN**
- Renta por m2: **400.00 MXN**
- Renta proyectada: **24,000.00\$ MXN**
- Retorno: **8.6 años**

ESCENARIO MEDIO

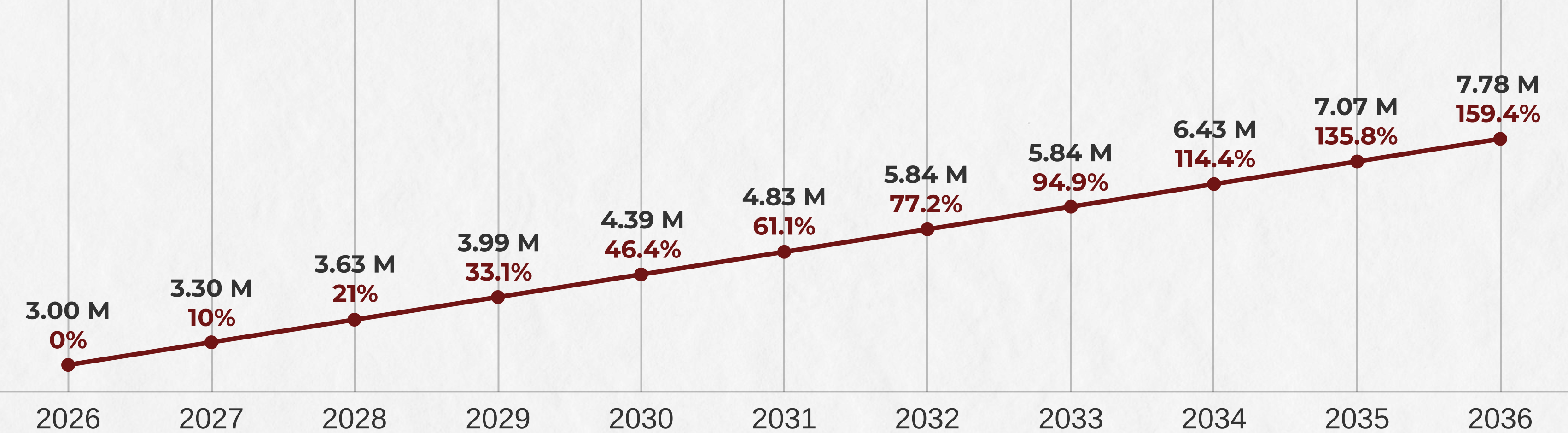
- Inversión: **3,000,000.00 MXN**
- Renta por m2: **425.00 MXN**
- Renta proyectada: **25,500.00\$ MXN**
- Retorno: **8.2 años**

ESCENARIO ALTO

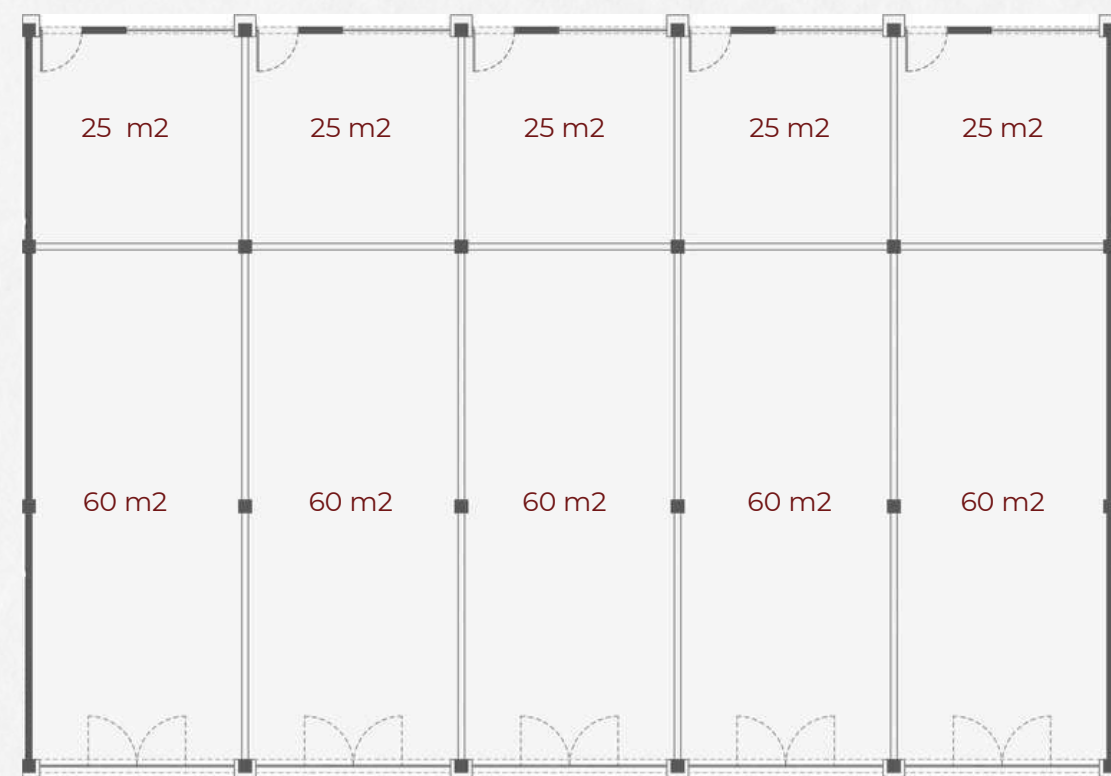
- Inversión: **3,000,000.00 MXN**
- Renta por m2: **450.00 MXN**
- Renta proyectada: **27,000.00\$ MXN**
- Retorno: **7.8 años**

Las cifras presentadas son proyecciones informativas y no garantizan resultados financieros definitivos.

PLUSVALIA 8% - 15% ANUAL



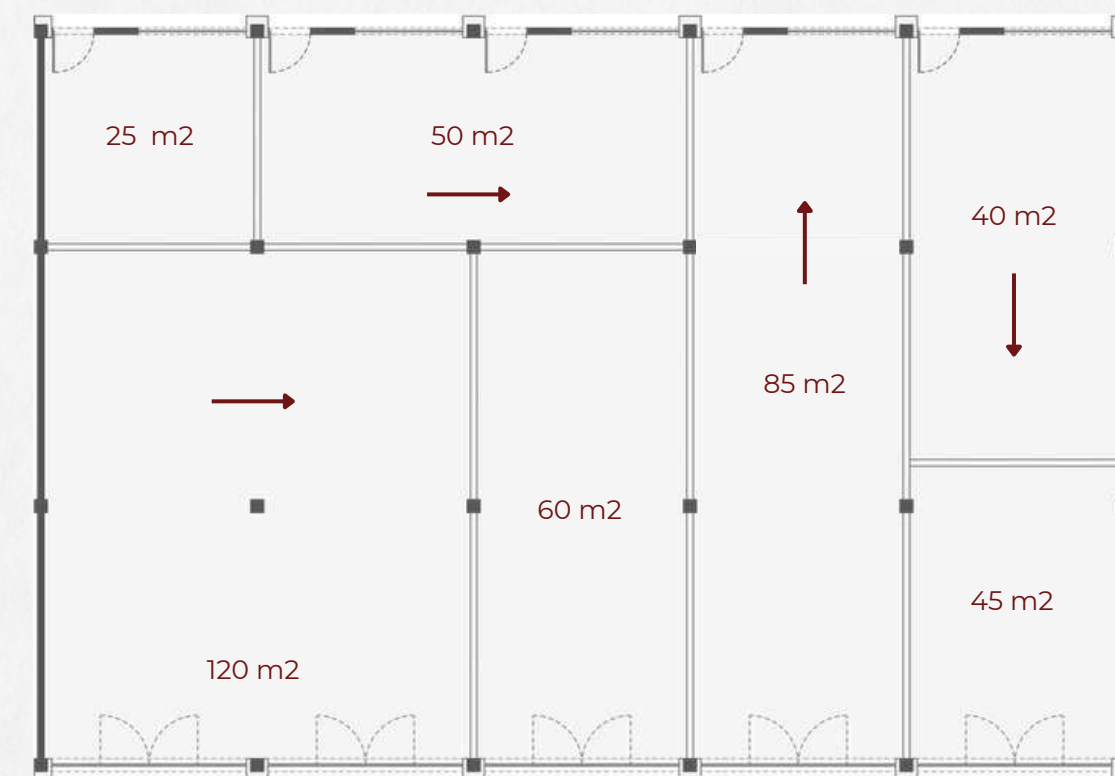
Cálculo realizado con los precios determinados para un local en planta baja con el 10% anual



Modelo básico

MODULAR

El conjunto comercial está conformado por **tres módulos** de geometría y dimensiones idénticas. Cada módulo contempla cinco locales comerciales de 60 m² y cinco bodegas u oficinas de 25 m² por nivel. La entrega en obra gris permite una amplia libertad de configuración, facilitando la integración de espacios, ampliación de superficies y creación de **diferentes distribuciones** según las necesidades de cada negocio.



Modelo alternativo

Online

Grupo Onix

01

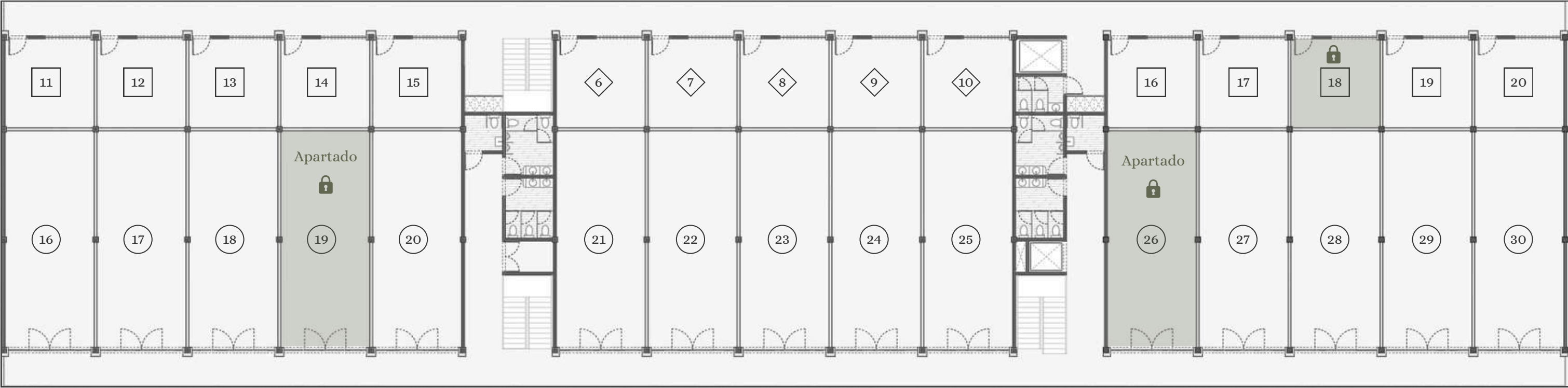
02





Planta Baja

- Locales
- Bodegas
- ◇ Oficinas
- ⬡ Islas



Nivel 1

-  Locales
-  Bodegas
-  Oficinas
-  Islas



Nivel 2

-  Locales
-  Bodegas
-  Oficinas
-  Islas