



Querétaro Últimos 12 Meses

De Diciembre 2023 a Noviembre 2024



Total de Tiendas

4.00

M2 Actualizados Piso de Venta

1,371.00^{92.22}
Total Frente

Ventas Brutas

\$97,837,594.76

Ventas Netas

\$85,468,525.08

Población Atendida

1,329,375

m2 Actualizados por Unidad Retail

TDP
1,371.00 m2



Total m2 Operando
B2013
Capa de puntos
UNE

■ TDP

Ventas Netas

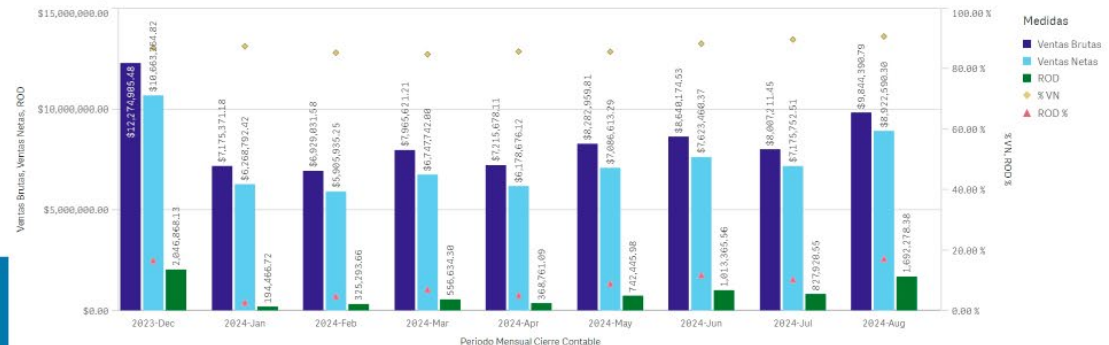
\$39,487,99...

● \$11,924,55...

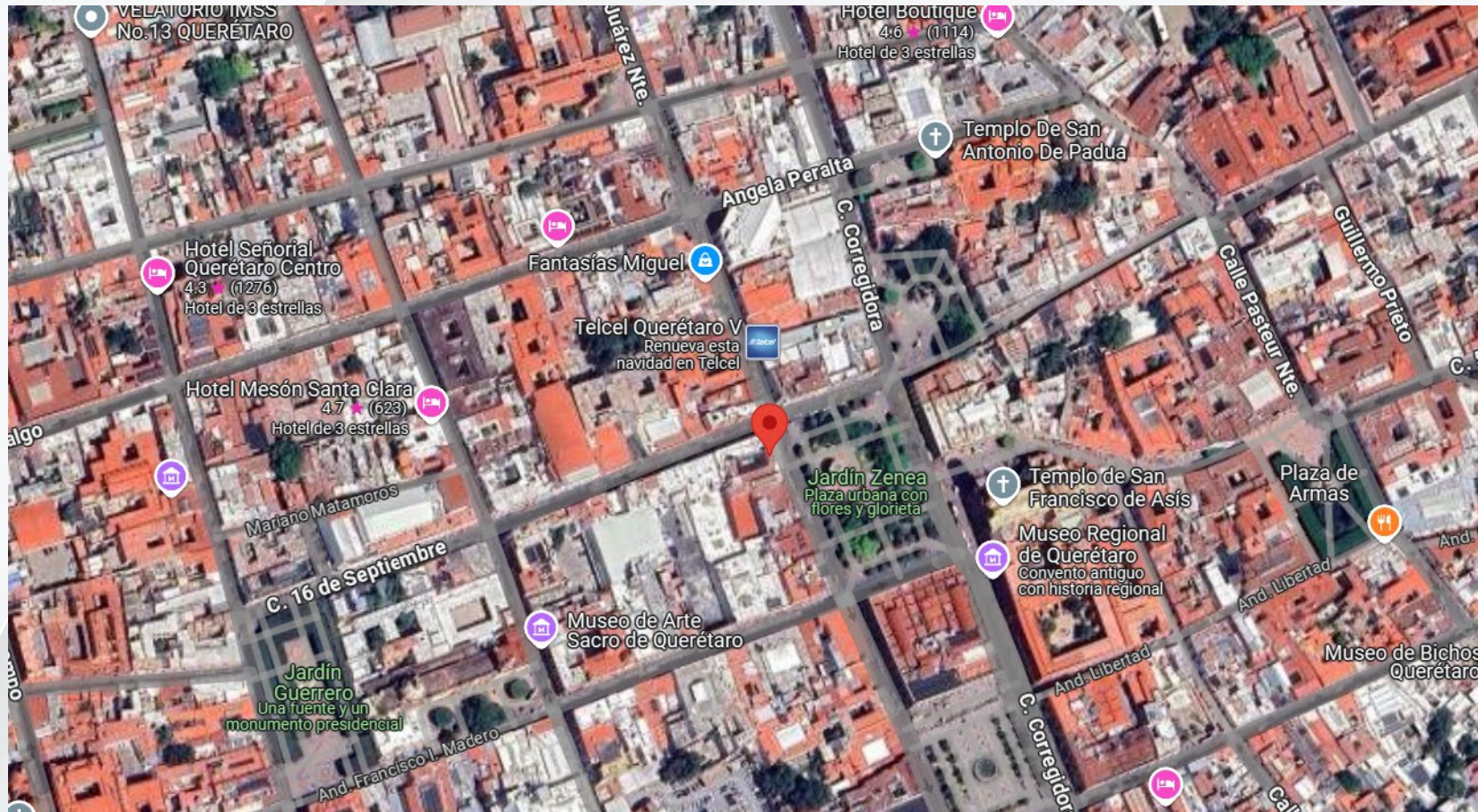
m2 Piso de Venta Operando por Tienda

Año	Q	L	Q	m2 Actualizados PV Operando por Tienda	Ventas Netas/ m2A	Rta m2	Ventas Brutas	Ventas Netas	Resultado de Operación	Result... OP %	Resultado Op Neto	Arrendan...
Aper...	Q	L	Q	Q								
Totales				1,371.00 m2	\$62,348.28	\$571.28	\$97,837,594.76	\$85,468,525.08	\$9,280,142.75	9.49 %	\$1,643,629.05	\$9,398.7
2020	T254			254 Qro TDP FM La Puerta Victoria	631.00 m2	\$531.18	\$44,429,909.23	\$39,487,997.41	\$6,436,446.88	14.49 %	\$2,461,735.06	\$4,027.0
2007	T067			067 Qro TDP CC Sendero Querétaro	152.00 m2	\$866.74	\$21,436,046.86	\$18,043,653.33	\$2,047,547.29	9.55 %	\$599,304.05	\$1,580.9
2005	T055			055 Qro TDC CL Benito Juárez Qro	267.00 m2	\$248.35	\$17,983,832.61	\$15,412,320.23	\$1,610,862.08	8.96 %	\$39,853.13	\$795.7
2023	T299			299 Qro TDP FM Paseo Querétaro	321.00 m2	\$778.81	\$13,987,806.06	\$11,924,554.11	-\$814,712.70	-5.82 %	-\$1,456,463.80	\$2,999.9

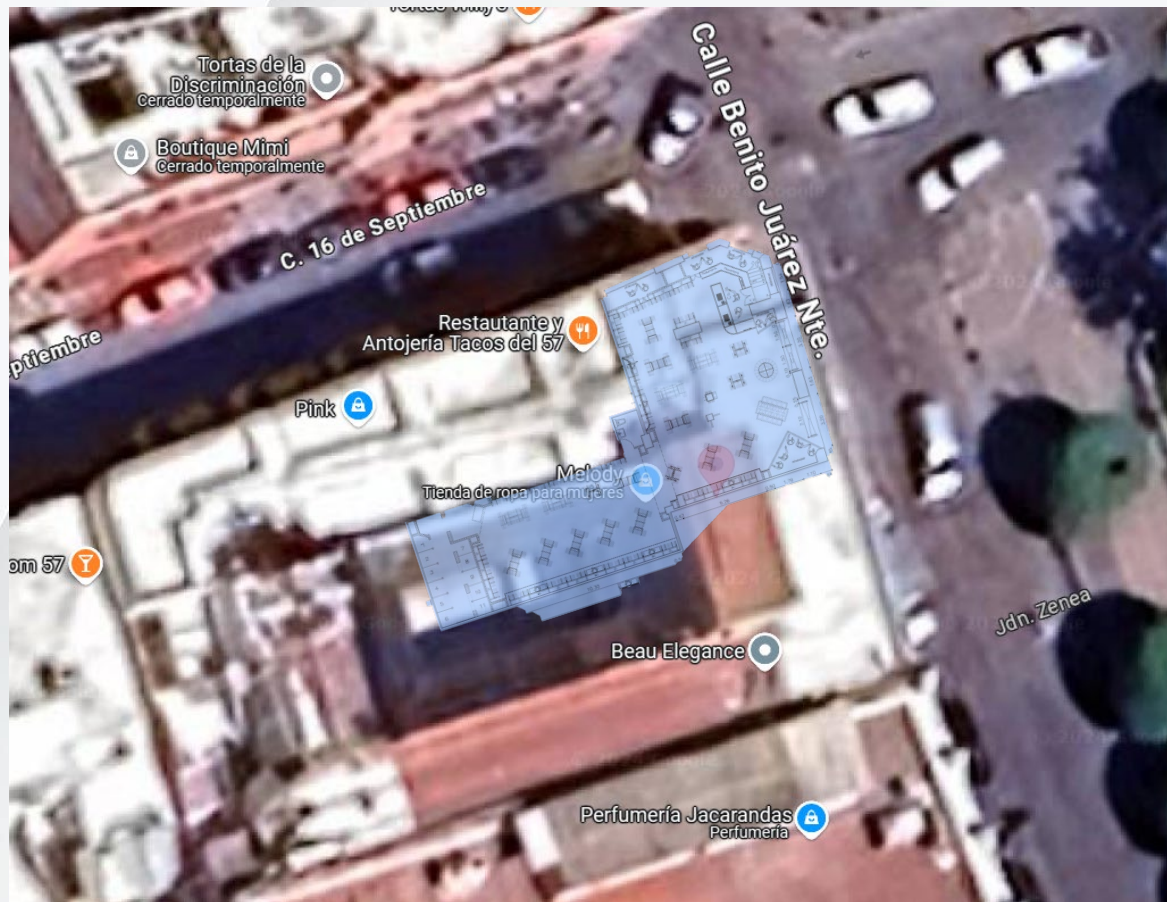
Ventas Brutas y Netas ROD Mensuales



Ubicación Plaza: Qro. CL Centro Antes Milano



Ubicación Local: Qro. CL Centro Antes Milano



Ubicación

Domicilio : Calle Benito Juárez Nte. 27, Centro, 76000 Santiago de Querétaro, Qro.

Andas: Mercado Municipal, Del Sol

Fashion Nacional: Vertiche, Optima, Melody, cuidado con el perro, modatelas, Liz Minelli, Elektra, ZOY, waldos, Santory.

Calzado: 3Hermanos, Capa de Ozono, Dportenis, Flexi, Pirma.
Restaurantes: Mcdonalds, Burguer King, + 15 fonditas de comida.
Estacionamiento: Vía Publica

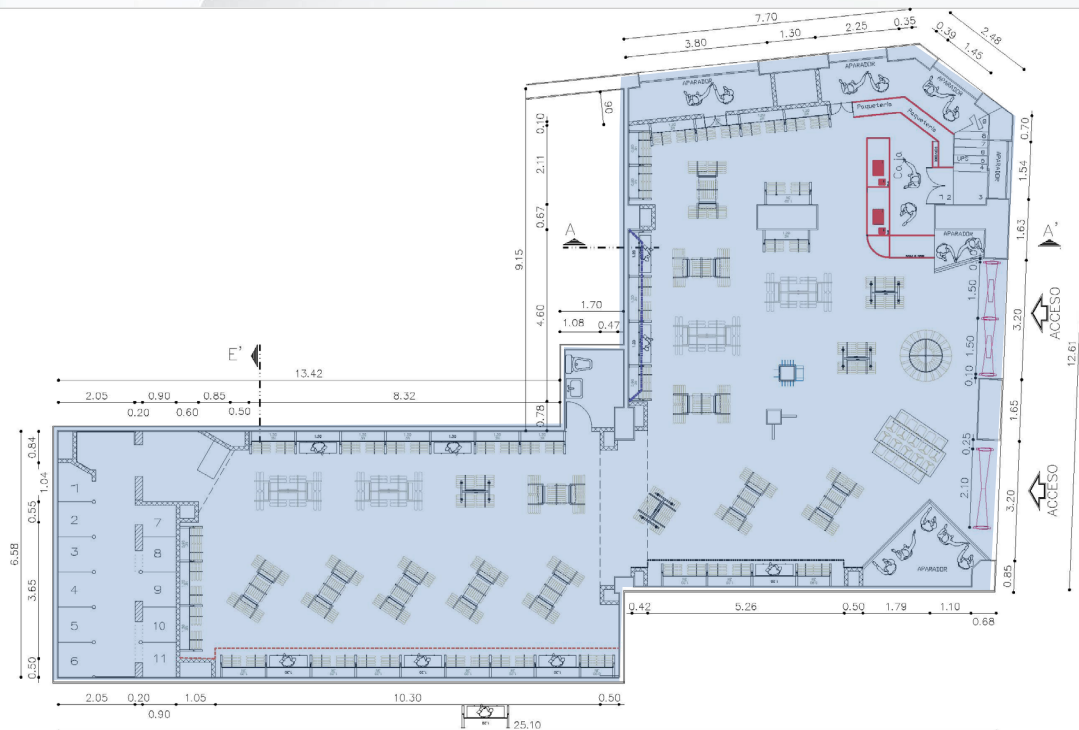
Llegadas: Por calle Benito Juarez Nte. y/o C 16 de septiembre

Posición Local: Qro. CL Centro Antes Milano

Posición Local

En Esquina 2 Frontes en zona central, con
Frente Total 22 metros aprox.
Frente a: Jardín Zenea Qro.
Lado Derecho : Paletería y Nevería / Hotel Plaza
Lado Izquierdo: Tacos del 57

Track :
Obstrucciones : NA



PLANTA BAJA
ÁREA DE VENTA = 234.30 m²



Zonificación Posible Local: Qro. CL Centro Antes Milano



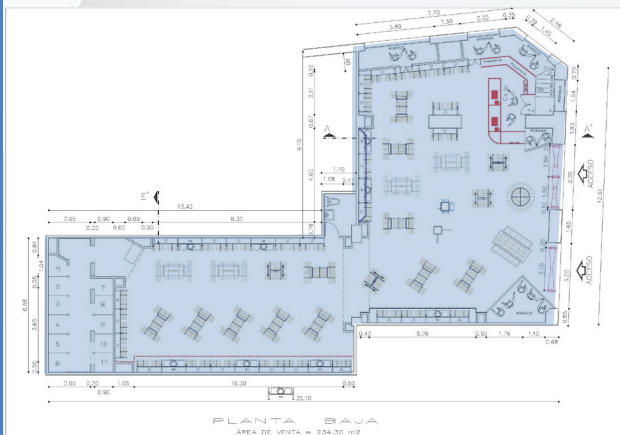
Local El Dorado

Tamaño Total 268 m2
Tamaño PB 268 m2
Frente 22 aprox metros
Altura 4 m2

Frente Relativo 3x (Prom 7)
Índice de Frente 15 metros
Visual 50 Metros
Alto Tráfico Comercial Útil C+, C-

Renta Local \$150,000.00
Renta Variable NA%
Mantenimiento NA%
Publicidad: NA%
Guante NA
Depósito NA
Rentas Adelantadas NA
Traspaso: \$3,000,000.00

Entrega
2025



Tienda Dportenis

Piso de Venta 225.00 m2
Bodega Calzado 60.00 m2
Frente 22 metros
Altura 4 m2

Inversión Total Tienda Estimada
Construcción : -\$6,297,424.10
Guante :
Total : -\$6,718,424.10

Venta Promedio Anual Proyectada
\$21,161,250.00
ROD Promedio Anual Proyectado
\$175,836.52
Retorno de Inversión Calculado
40
VPN
TIR
17.03%

Proyección
Rápida
Cálculos
Previos

Local Querétaro

Variables
de
Ubicación,
y
Proyección
de Ventas
Previa

Resumen Rápido de Proyecto Inversión

Escenario Pesimista

Resumen Proyecto Inversión 2025 Qro CL Centro Antes Milano

Cálculos proyectados, para vobo de condiciones de negocio

Resumen Proyecto Inversión 2025 Qro CL Centro Antes Milano

1



Local Total	268.00	m2	Planta	Baja	Altura PB	>5
Local Planta Baja	268.00	m2	Tráfico Peatonal	Alto Tráfico	Circulación	Peatonal
Ubicación Local	Calle Comercial		Posición Local	Central	Lugar Local	Equina
Frente Total	19.56	metros lineales	Frente Principal	12.11	Indice de Frente	15.90
Piso de Venta	225.00	m2	Bodega	82.33 m2 3500 Par	Costo Construcción	\$ 27,988.55
Renta Mensual	\$ 150,000.00		Mantenimiento	0%	Guante	\$ -

	0	1	2	3	4	5
	06/2023-05/2024	06/2024-05/2025	06/2025-05/2026	06/2026-05/2027	06/2027-05/2028	
Inversión Construcción	-\$ 6,297,424.10	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,259,484.82
Inversión Oportunidad	-\$ 106,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Inversión Apertura	-\$ 315,000.00					
Inversión Inmobiliaria	-\$ 6,718,424.10	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Renta $\bar{X}$ mensual Anual		\$ 1,800,000.00	\$ 1,800,000.00	\$ 1,800,000.00	\$ 1,800,000.00	\$ 1,800,000.00
Renta $\bar{X}$ mensual		150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
Rta Agregada /VB		8.87%	8.51%	8.33%	8.07%	7.73%
Crecimientos de Proyectados		0%	4%	2%	3%	4%
Venta Bruta m2	\$ 7,512.69	\$ 7,837.50	\$ 8,000.37	\$ 8,261.83	\$ 8,621.25	
Ventas Bruta Anualizada	\$ -	\$ 20,284,272.71	\$ 21,161,250.00	\$ 21,601,000.46	\$ 22,306,933.99	\$ 23,277,375.00
VB Anual Mensualizada	\$ -	\$ 1,690,356.06	\$ 1,763,437.50	\$ 1,800,083.37	\$ 1,858,911.17	\$ 1,939,781.25
Marguen de Contribución		28.16%	29.25%	29.24%	29.24%	29.19%
Gastos Fijos Anuales	\$ 4,007,012.72	\$ 4,121,170.16	\$ 4,187,752.13	\$ 4,278,677.24	\$ 4,385,012.74	
ROD %	0.00%	8.58%	9.97%	10.05%	10.25%	10.55%
	\$ 145,038.38	\$ 135,636.52	\$ 180,828.25	\$ 180,498.95	\$ 204,581.71	

Proyección
Rápida
Cálculos
Previos

Local Querétaro

Indicadores
de Decisión

Indicadores de Decisión ROD

Pay Back Meses	40	Meses VPN 5 años	-	457,958.07	TIR 5 años	17.03%	-
RTA X6A / VB X6A	8.28%	TIR > 20%	No		Rendimiento	12%	X 5 años Anual
Rta/Vta Menor a 6%		TIR>20 % y VPN>0		Rendimiento Esperado Consejo		20%	
ROD \$	-\$ 6,718,424.10	\$ 1,740,460.54	\$ 2,110,038.28	\$ 2,169,939.06	\$ 2,285,987.43	\$ 2,454,980.55	
Pay Back ROD	-\$ 4,977,963.56	-\$ 2,867,925.28	-\$ 697,986.22	\$ 1,588,001.21	\$ 4,042,981.75		
Gasto Dp Vale CD	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	

Indicadores de Decisión ROD+GCD

Pay Back Meses	40	Meses VPN 5 años	-	457,958.07	TIR 5 años	17.03%	\$ -
RTA X6A / VB X6A	8.28%	TIR > 20%	No		Rendimiento	12%	X 5 años Anual
Rta/Vta Menor a 6%		TIR>20 % y VPN>0		Rendimiento Esperado Consejo		20%	
ROD Cd		9%	10%	10%	10%	11%	
ROD Cd+adm	-\$ 6,718,424.10	\$ 1,740,460.54	\$ 2,110,038.28	\$ 2,169,939.06	\$ 2,285,987.43	\$ 2,454,980.55	
Pay Back ROD CD	-\$ 4,977,963.56	-\$ 2,867,925.28	-\$ 697,986.22	\$ 1,588,001.21	\$ 4,042,981.75		

Indicadores de Decisión ROD+GCD+Cartera+Valores de Rescate

Pay Back Meses	32	Meses VPN 5 años	-	313,460.64	TIR 5 años	18.3%	\$ -
RTA X6A / VB X6A	8.28%	TIR > 20%	No		Rendimiento	15%	X 5 años Anual
Rta/Vta Menor a 6%		TIR>20 % y VPN>0		Rendimiento Esperado Consejo		20%	
Cartera Dp Vale		\$ -				\$ -	
Valores de Rescate						\$ 1,663,010.40	
Resultado Proyecto	-\$ 7,242,253.25	\$ 1,740,460.54	\$ 2,110,038.28	\$ 2,169,939.06	\$ 2,285,987.43	\$ 4,117,990.95	
Pay Back ROD CD Cartera	-\$ 5,501,792.71	-\$ 3,391,754.43	-\$ 1,221,815.37	\$ 1,064,172.06	\$ 5,182,163.00		

Nota. No se Ingresan Gasto Corporativo

Punto de Equilibrio	\$ 1,629,213.39	Venta Mínima Renta 6%	\$ 2,500,000.00
Punto de Indiferencia Renta	\$ 2,146,182.09	Venta Mínima Renta al 4%	\$ 3,750,000.00
Punto de Indiferencia Rentabilidad	\$ 1,973,859.19	Venta Mínima Renta al 2%	\$ 7,500,000.00

Proyección Rápida Cálculos Previos

Local Quer é t a r o

Análisis Comparativo y Calificación de Ubicación

Análisis Comparativo. Tiendas Comparables. Ultimos 12 meses acumulados, promedio mensual

[IR](#)

	H11 Nombre tienda	H11 Ubicación	Renta Agregada	Ventas Brutas	ROD	RTA M2	m2 PV
0	royecto Inversión 2025 Qro CL Centro An	Calle Comercial	\$150,000.00	\$1,763,437.50	\$175,836.52	\$ 666.67	225.00 m2
1	055 Qro TDC CL Benito Juárez Qro	Calle Comercial	\$66,310.28	\$1,498,652.72	\$134,238.51	\$ 248.35	267.00 m2
2	271 Ira TDP CL Guerrero II	Calle Comercial	\$136,437.31	\$3,957,657.42	\$691,784.03	\$ 393.19	347.00 m2
3	257 Gdl TDP CL Morelos	Calle Comercial	\$125,339.00	\$3,534,342.57	\$560,043.22	\$ 342.46	366.00 m2
4	048 Ags TDP PZ El Parian	Calle Comercial	\$73,684.60	\$2,106,897.23	\$338,503.54	\$ 475.32	155.02 m2
5	061 Gdl TDP CL Hidalgo	Calle Comercial	\$91,776.00	\$2,000,136.31	\$209,498.44	\$ 449.88	204.00 m2

Calificación Ubicación de Local

Factor	Sc	Cali	Factor
UNE/ADA	1	10	TDP
Mercado Tamaño Población	7	4	Consolidado
Competitiva	5	2	Competido
Ubicación del Local	7	4	Calle
Empuje Ubicación	6	3	Consolidada
SAR	7	4	1CC, FMA, CCC
Planta	7	4	Baja
Posición	6	3	Central
Lugar del Local	6	3	Equina
Indice Frente	7	4	>18
m2 Estandar	7	4	>250
Altura	7	4	>5
Protegido INAH	4	1	Protegido Aprovechable
Score Total	85%		
Score Mercado	89%		
Score Ubicación Posición	88%		
Score Local	81%		
Calificación Anterior	9		