

# CENTRALIA

BUSINESS PARK & PLAZA

CANCÚN AEROPUERTO

Kit de Comercialización

Noviembre de 2018

CENTRALIA

BUSINESS PARK & PLAZA

CANCÚN AEROPUERTO

**Poder y elegancia** en un Proyecto que combina la simpleza de su arquitectura con la **inteligencia** y **vanguardismo** de su diseño para crear el espacio ideal de una comunidad de negocios de alto **prestigio** cerca del polo logístico e industrial de la Riviera Maya.

**Invierte** y sé parte de esta comunidad que trasciende en las fronteras del **éxito**.



# CENTRALIA – BUSINESS PARK & PLAZA

**CENTRALIA**  
BUSINESS PARK & PLAZA  
CANCÚN AEROPUERTO



- ① Oficinas
- ② Hotel "Business Class"
- ③ Plaza Comercial
- ④ Restaurantes
- ⑤ Business Park
- ⑥ Estacionamiento de Oficinas
- ⑦ Estacionamiento Comercial

# Descripción del Proyecto

---

**CENTRALIA Business Park & Plaza** es un Desarrollo Comercial de Usos Mixtos ubicado al sur de Cancún que ofrecerá espacios para negocios del giro comercial, corporativo, hotelero e industrial, una Comunidad de Negocios con Beneficios Compartidos®

Este Gran Desarrollo Inmobiliario se deriva de un minucioso estudio de mercado realizado en Cancún, el cual brindó la ubicación exacta, características, funcionalidad y equipamiento para generar un punto de encuentro entre los más reconocidos comercios y negocios de Cancún.

**CENTRALIA Business Park & Plaza** constará de 4 Etapas. La Etapa I será una Plaza Comercial de 2 niveles con restaurantes y food-court, una Torre de Oficinas de 4 niveles. La Etapa II será un Business Park con espacios llamados "ofi-bodegas" que nacen para satisfacer la creciente demanda de negocios que buscan maximizar su ubicación y servicios, tales como showrooms, almacenes industriales, entre otros... La Etapa III es un Hotel "City Express" y la Etapa IV es una reserva de tierra en venta para un Corporativo de Oficinas.

# Comunidad de Centralia

CENTRALIA

BUSINESS PARK & PLAZA

CANCÚN AEROPUERTO

Algunas Empresas que ya forman parte de nuestra Comunidad de Negocios con Beneficios Compartidos® son:



TINAS DE HIDROMASAJE



CENTRO DE IMAGEN Y PUBLICIDAD



TINAS DE HIDROMASAJE



# Plan Maestro

CENTRALIA

BUSINESS PARK & PLAZA

CANCÚN AEROPUERTO



-  Plaza Comercial
-  Oficinas
-  Business Park
-  Hotel City Express
-  Estacionamiento Estructural
-  Reserva de Tierra

# Plan Maestro – Etapa I

CENTRALIA

BUSINESS PARK & PLAZA

CANCÚN AEROPUERTO



La Etapa I consiste en una Plaza Comercial de 2 niveles con 30 locales y un Corporativo de Oficinas de 4 niveles con 56 módulos y estacionamiento techado.

-  Plaza Comercial
-  Oficinas
-  Estacionamiento Estructural

# Plan Maestro – Etapa II

CENTRALIA

BUSINESS PARK & PLAZA

CANCÚN AEROPUERTO



La Etapa II consiste en un "Business Park" con 28 ofi-bodegas y showrooms desde 135m<sup>2</sup>, con cajones de estacionamiento exclusivos, control de acceso, cámaras de seguridad, vigilancia 24/7 y áreas ajardinadas.

● Business Park

# Plan Maestro – Etapa III

CENTRALIA

BUSINESS PARK & PLAZA

CANCÚN AEROPUERTO



La Etapa III consiste en un City Express de 141 habitaciones, alberca, estacionamiento techado, wifi, y transporte al Aeropuerto.

 City Express

# Plan Maestro – Etapa IV

CENTRALIA

BUSINESS PARK & PLAZA

CANCÚN AEROPUERTO



La Etapa IV consiste en una reserva de tierra en venta de aproximadamente 1,816m<sup>2</sup> planeada para un edificio Corporativo de Oficinas.

● Terreno para Oficinas

# Ubicación Estratégica

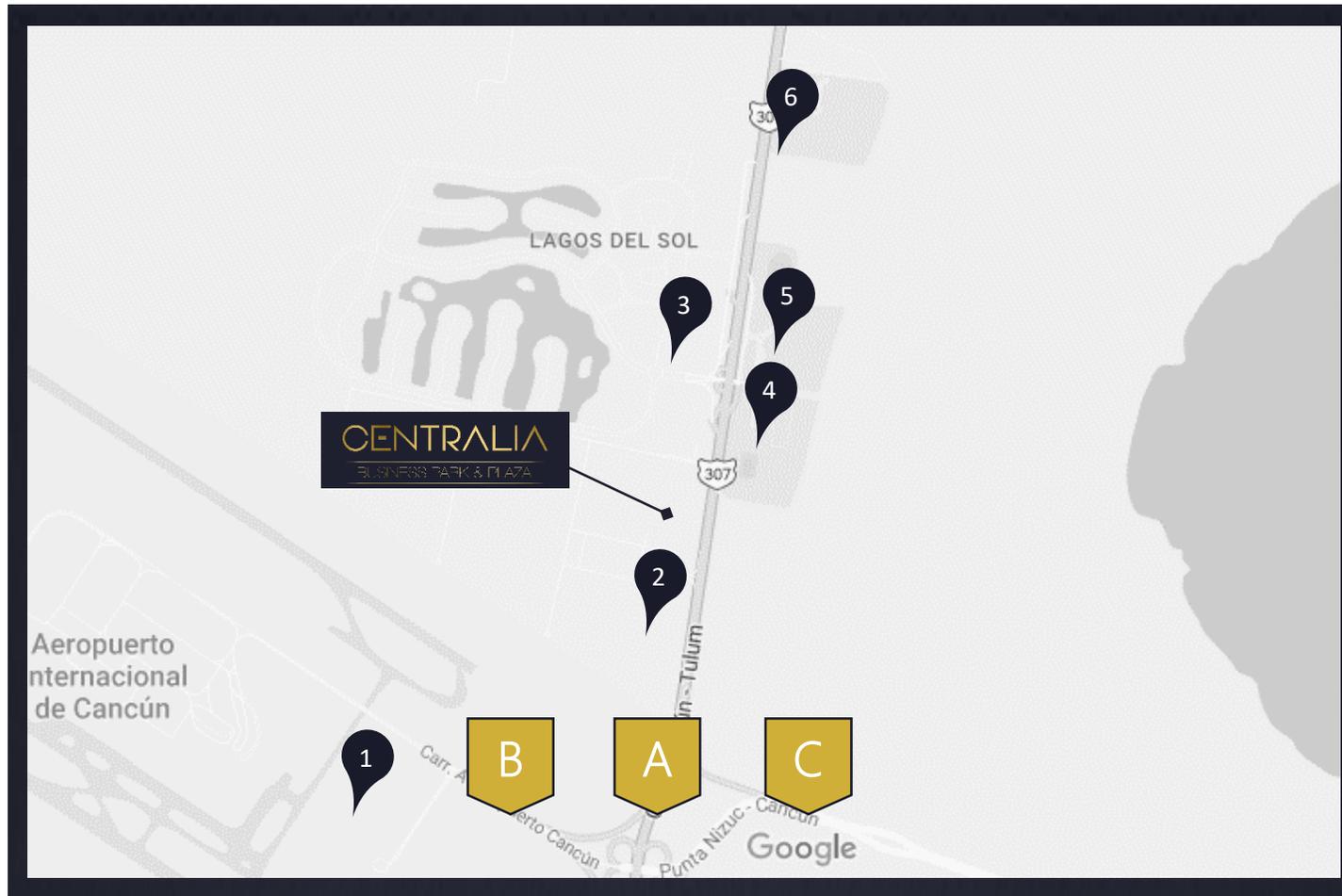
**CENTRALIA**  
BUSINESS PARK & PLAZA  
CANCÚN AEROPUERTO

## LUGARES RELEVANTES

1. Aeropuerto Internacional de Cancún (1 km.)
2. Central de Abastos (100 m.)
3. Residencial Lagos del Sol (200 m.)
4. Universidad Tecnológica de Cancún (200 m.)
5. Universidad La Salle Cancún (400 m.)
6. Universidad Anáhuac (600 m.)

## VIALIDADES IMPORTANTES

- A** Ruta a la Riviera Maya
- B** Acceso a Aeropuerto Internacional de Cancún
- C** Acceso a Zona Hotelera de Cancún



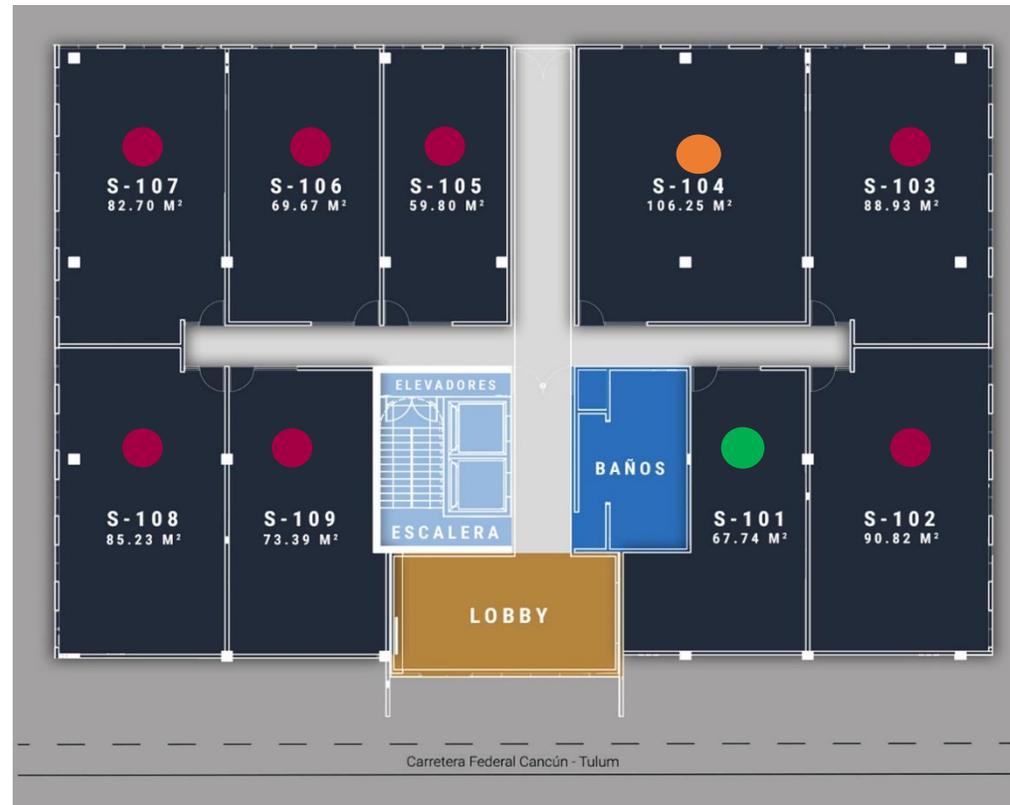
# Disponibilidad de Oficinas

CENTRALIA

BUSINESS PARK & PLAZA

CANCÚN AEROPUERTO

Planta Baja



Nivel 2



- Disponible en Venta y Renta
- Separada
- Rentado
- Vendido
- Disponible sólo en Renta

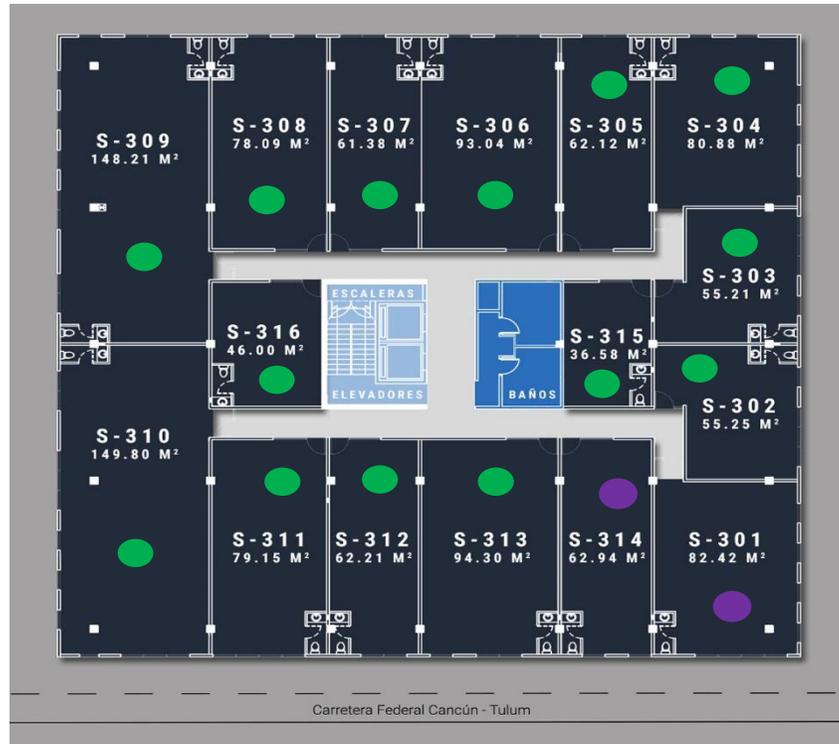
# Disponibilidad de Oficinas

CENTRALIA

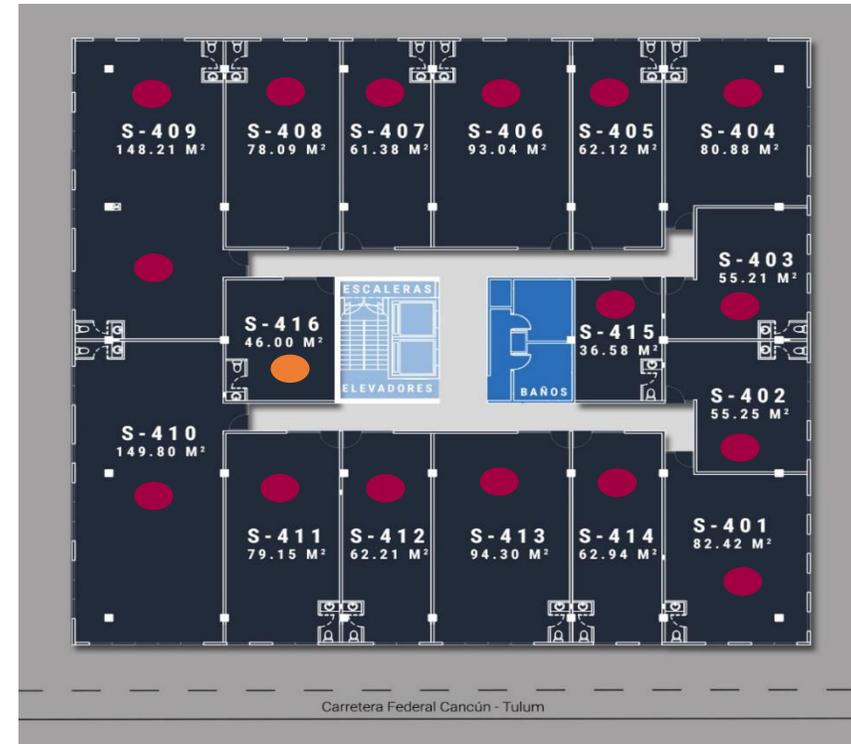
BUSINESS PARK & PLAZA

CANCÚN AEROPUERTO

Nivel 3



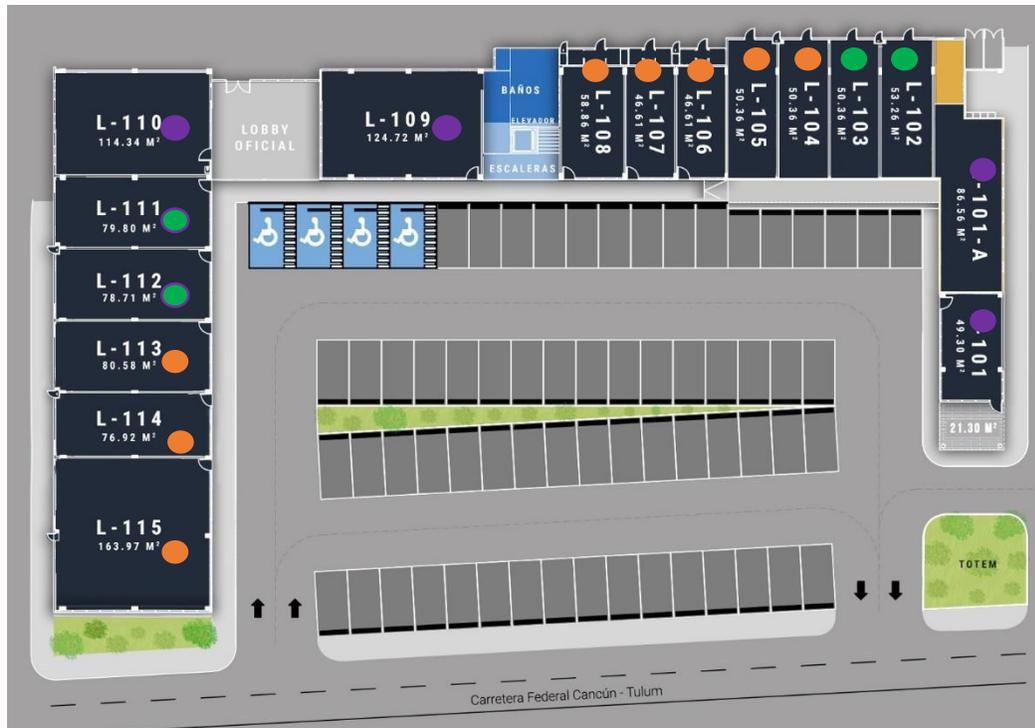
Nivel 4



- Disponible en Venta y Renta
- Separada
- Rentado
- Vendido
- Disponible sólo en Renta

# Disponibilidad de Locales Comerciales

Planta Baja

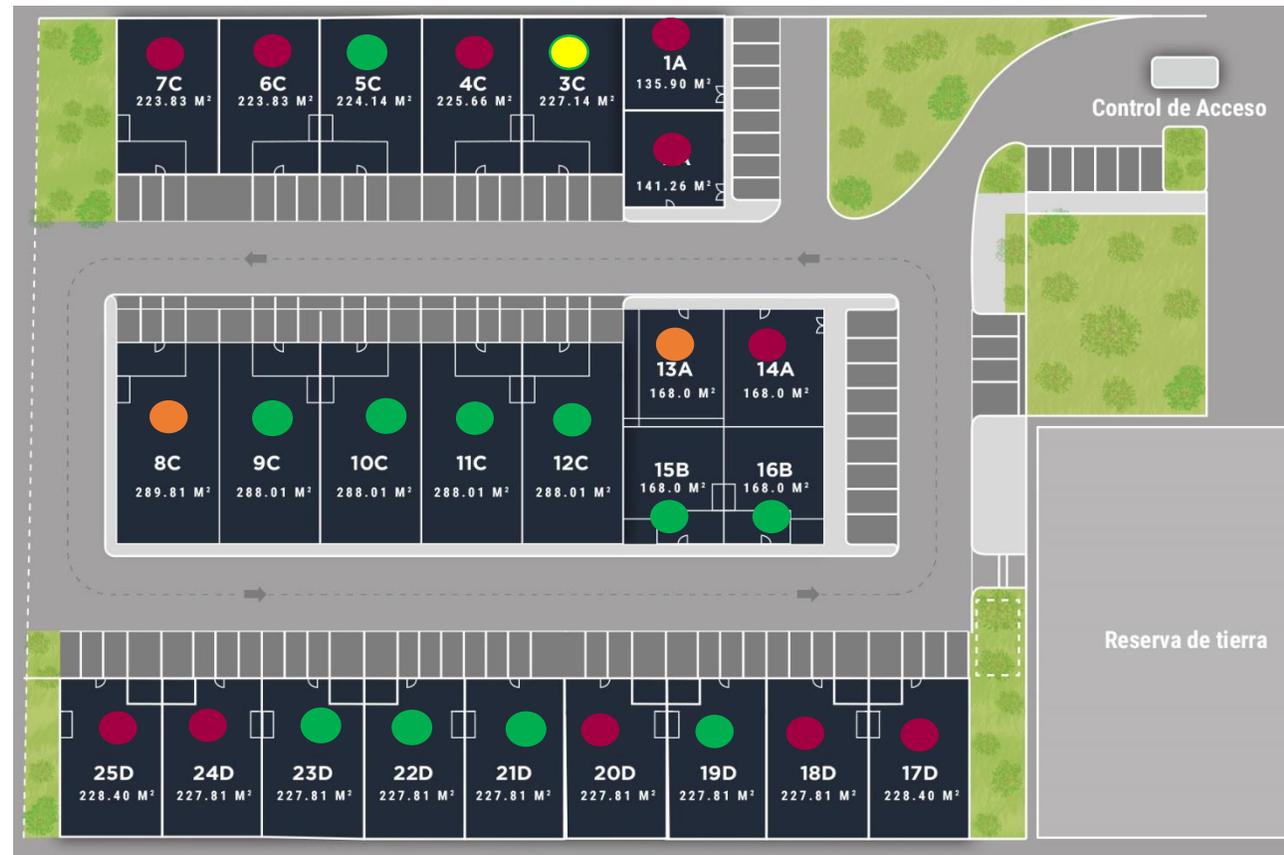


Nivel 2



- Disponible en Venta y Renta
- Separada
- Rentado
- Vendido
- Disponible sólo en Renta

# Disponibilidad de Ofi-Bodegas



- Disponible en Venta y Renta
- Separada
- Rentado
- Vendido
- Disponible sólo en Renta



# Esquemas de Pago.

Esquema	ID	Descuento MAX (%)	No. De Mensualidades
CONTADO	(C)	-8%	1 pago
CONTADO COMERCIAL I	(CCI)	-4%	4 pagos
CONTADO COMERCIAL II	(CCII)	-2%	8 pagos
CONTADO COMERCIAL III	(CCIII)	-0%	10 pagos
CREDITO DESARROLLADOR	(CD)	+2%	14 pagos

*\*Modulos se entregan en obra gris*

# Características Únicas

## PLAZA COMERCIAL

### **Estacionamiento**

- 67 amplios cajones exclusivos para la Plaza

### **Espacios**

- Altura libre en PB de 3.94 mts.
- Altura libre en PA de 3.88 mts.
- Disponibilidad de espacios desde 50 m<sup>2</sup>

### **Elevadores**

- 1 elevador de lujo y alta velocidad
- Puertas de cristal templado, alta sensibilidad y respuesta inmediata

### **Equipamiento**

- Totem Iluminado para Publicidad
- Circuito Cerrado de TV - Vigilancia 24/7
- Subestación Eléctrica
- Amplias áreas verdes
- Sistema contra incendios: la Plaza Comercial contará con un sistema de gabinetes con manguera y extintores.

### **Sanitarios**

- Sanitarios comunes con acabados de lujo para damas y caballeros.
- Preparación para recibir 1 sanitario en cada módulo rentable.

## OFICINAS

### **Estacionamiento**

- 185 cajones techados y 57 no techados
- + 23 cajones de visita
- + 21 cajones adicionales en venta

### **Espacios**

- Altura libre en PB de 3.94 mts.
- Altura libre en N2 de 3.88 mts.
- Altura libre en N3 y N4 de 3.63 mts.
- Disponibilidad de espacios desde 35m<sup>2</sup>

### **Elevadores**

- 2 elevadores de lujo y alta velocidad

### **Equipamiento**

- Totem Iluminado para Publicidad
- Lobby y áreas comunes con acabados de lujo y totalmente equipadas
- Business Center con 2 salas de juntas y coffee break
- Circuito Cerrado de TV – Vigilancia 24/7

### **Sanitarios**

- Sanitarios comunes con acabados de lujo para damas y caballeros.
- Preparación para recibir 1 sanitario en cada módulo rentable.

## OFI-BODEGAS

### **Estacionamiento**

- 97 amplios cajones exclusivos

### **Espacios**

- Altura libre desde 5.50 mts. hasta 7.00 mts.
- Disponibilidad desde 140m<sup>2</sup>

### **Equipamiento**

- Caseta con plumas de acceso vehicular
- Circuito Cerrado de TV – Vigilancia 24/7
- Totem Iluminado para Publicidad
- Amplias áreas verdes
- Planta de Tratamiento de Aguas Residuales
- Red pluvial y de pozos de absorción distribuidos estratégicamente para evitar inundaciones.
- Preparación para construir una oficina en cada módulo rentable.

### **Sanitarios**

- Preparación para recibir 2 sanitarios en cada módulo rentable.

# Instalaciones y Acabados

## PLAZA COMERCIAL

### Instalaciones

**Elevador:** elevador panorámico con puertas de cristal marca “Schindler” con capacidad de carga para 13 pasajeros y acabados de lujo.

**Instalación Eléctrica:** medidores por cada módulo rentable y canalización a punta de los Locales, no incluye cableado eléctrico ni centro de carga, en virtud de ofrecer mayor flexibilidad al Locatario según la capacidad que requerirá.

**Sistema de Aire Acondicionado:** canalización con tubería aislada a punta del local, los equipos serán por cuenta del Locatario.

**Sistema Hidroneumático:** para agua potable con válvulas reguladoras en cada piso.

**Sistema de Voz y Datos:** contará con cuarto de registro telefónico para albergar dos compañías distintas.

**Cisterna:** la Plaza Comercial y Oficinas compartirán una cisterna con capacidad de 67m<sup>2</sup>.

### Acabados

**Pisos:** los módulos rentables se entregan en losa sólida, piso de porcelanato anti-derrapante en áreas comunes.

**Plafones:** los módulos rentables se entregan en losa sólida para dar flexibilidad a los Locatarios de acondicionar el módulo al gusto.

**Cancelería:** ventanas de aluminio y cristal monolítico claro de 6mm. y barandales de acero inoxidable y cristal templado.

**Faldones:** faldon de durock para colocar anuncios publicitarios para cada módulo.

# Instalaciones y Acabados

## OFICINAS

### Instalaciones

**Elevadores:** 2 elevadores en Torre de Oficinas marca “Schindler” con capacidad de carga para 13 pasajeros c/u. y 1 elevador en el estacionamiento de Oficinas.

**Aire Acondicionado:** eficiente sistema de HVAC.

**Instalación Eléctrica:** medidores por cada módulo rentable y canalización a punta de las Oficinas, no incluye cableado eléctrico ni centro de carga, en virtud de mayor flexibilidad al Locatario según la capacidad que requerirá.

**Instalación Hidrosanitaria:** un medidor de agua potable para el edificio y una toma de agua y salida hidrosanitaria por módulo.

**Sistema Hidroneumático:** para agua potable con válvulas reguladoras en cada piso.

**Sistema de Voz y Datos:** contará con cuarto de registro telefónico para albergar dos compañías distintas.

**Internet:** con alta velocidad de fibra óptica.

**Cisterna:** la Plaza Comercial y Oficinas compartirán una cisterna con capacidad de 67m<sup>2</sup>.

### Acabados

**Pisos:** los módulos rentables se entregan en losa sólida, piso de porcelanato en pasillos y áreas comunes de PB, N3 y N4, piso de concreto pulido en pasillos y áreas comunes de N2.

**Plafones:** los módulos rentables se entregan en losa sólida y las áreas comunes con plafón reticulado a excepción del N2 que se entregará en losa sólida para dar un look “contemporáneo industrial” .

**Cancelería:** ventanas de Duo-Vent en PB y N2, y de cristal laminado en N3 y N4, ambos sistemas con alta eficiencia térmica y acústica, reducen de forma considerable el calor durante el verano y evita la pérdida del mismo durante el invierno.

**Sistema de Fachada de Paneles GBS:** sistema aislante de alta resistencia térmica, el cual contribuye de manera cuantitativa a reducir el gasto de energía para aire acondicionado.

# Instalaciones y Acabados

## OFI-BODEGAS

### Instalaciones

**Instalación Eléctrica:** medidores por cada módulo rentable y canalización a punta del Módulo, no incluye cableado eléctrico ni centro de carga, en virtud de mayor flexibilidad al Locatario según la capacidad que requerirá.

**Sistema de Aire Acondicionado:** los equipos y el sistema correrán por cuenta del locatario, los módulos se entregan con bases para recibir equipos.

**Sistema Hidroneumático:** para agua potable con válvulas reguladoras.

**Sistema de Voz y Datos:** contará con cuarto de registro telefónico para albergar dos compañías distintas.

**Cisterna:** cisterna con capacidad de 27m<sup>2</sup>, capaz de mantener el "Business Park" en operación en caso de desabasto de servicio de agua potable.

### Acabados

**Pisos:** firme de concreto armado con acabado pulido para dar un look "Contemporáneo Industrial" .

**Cubierta:** lámina KR-18 con aislante interior de fibra de vidrio, el cual contribuye de manera cuantitativa reducir el gasto de energía para aire acondicionado.

**Muros:** block aparente estructurados con castillos y dalas.

**Fachadas:** multy-panel y faldón superior de lámina pintro acanalada para la instalación de anuncio publicitario.

**Cancelería:** aluminio y cristal monolítico claro de 6mm.

**Marco de Acero** para recibir cubierta en acceso de cada Ofi-bodega.

# Beneficios de Invertir en Centralia

---

En Cápitel Desarrollos hemos ofrecido por más de 25 años altos estándares de calidad de servicio a nuestros Inversionistas y lo hacemos mediante un capital humano altamente capacitado y esquemas financieros atractivos que garantizan la plusvalía de las inversiones a lo largo del tiempo.

**CENTRALIA BUSINESS PARK & PLAZA** ofrece una rentabilidad anual del 10.5% en cualquier esquema de pago. Todos nuestros precios están detalladamente calculados en pesos mexicanos y de acuerdo a un Estudio de Mercado elaborado por profesionales.

Buscamos constantemente la satisfacción y felicidad de nuestros inversionistas ofreciendo una plusvalía de su inversión mediante el escalonamiento de los precios a una tasa promedio del 8-10% anual ofreciendo beneficios por la inversión en las distintas etapas del proyecto.

# Beneficios Fiscales

---

## **Algunos de los diferentes aspectos fiscales que se obtienen al invertir en CENTRALIA BUSINESS PARK son:**

1. El Impuesto al Valor Agregado (IVA) que se paga es acreditable, por lo que puede ser recuperado mediante acreditamiento o devolución.
2. La Ley del Impuesto Sobre la Renta (ISR) permite la deducción de inversiones en inmuebles (Construcción) vía depreciación. Para el ejercicio 2018 el porcentaje de deducción inmediata es del 57%.
3. El costo del acondicionamiento de modulo es deducible en términos del SAT.



**Cápitel Desarrollos** es una empresa líder en el mercado inmobiliario con más de **25 años de experiencia** en el desarrollo y construcción de Proyectos Comerciales, Industriales y Residenciales. Cuenta con más de **70 Proyectos exitosos** y en operación alrededor de la República Mexicana.

Algunos de los Proyectos más recientes de Cápitel Desarrollos son:

CENTRALIA  
BUSINESS PARK & PLAZA

AZUNA  
CORPORATE CENTER MEDICAL CENTER PLAZA

ORVIT  
CORPORATE CENTER

COLOSSUS  
CORPORATE CENTER & PLAZA

San Telmo  
MEDICAL CENTER

ALTTUS  
CORPORATE CENTER  
VILLANTONA

GRAND KINO  
CORPORATE CENTER

KERENDA

LUXUS  
ALTA BR SA

GRAND KINO  
SHOPPING VILLAGE

# CENTRALIA

BUSINESS PARK & PLAZA

CANCÚN AEROPUERTO

• INVERSIONES CON SENTIDO •