

# Kit Comercial

Mérida, Yucatán

Octubre, 2022

Un proyecto más de:



# CENTRALIA

BUSINESS PARK & PLAZA

MÉRIDA AEROPUERTO



OFICINAS - PLAZA COMERCIAL - OFIBODEGAS

**[www.centralia.mx](http://www.centralia.mx)**

# CENTRALIA

---

BUSINESS PARK & PLAZA

---

MÉRIDA AEROPUERTO

**Eficiencia, ubicación y calidad** 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**, con una **ubicación estratégica** cerca del polo logístico e industrial, así como del aeropuerto de la Ciudad de Mérida.

**Invierte y/o ubica tu negocio en CENTRALIA Mérida Aeropuerto** y sé parte de esta comunidad que trasciende en las fronteras del **éxito**.







Oficinas



Plaza  
Comercial



Ofibodegas  
(Bodegas  
Comerciales)



Pad  
Comercial

**CENTRALIA**  
BUSINESS PARK & PLAZA  
MÉRIDA AEROPUERTO





# Vista del Periférico

## Fachada Suroeste





# El proyecto

## Descripción

**CENTRALIA Business Park & Plaza Mérida Aeropuerto** es un desarrollo de usos mixtos ubicado sobre periférico al poniente de la ciudad de Mérida, lo que permite trasladarte a todo Mérida por todos los medios de transporte, que ofrece espacios para negocios del giro comercial, servicios, oficinas e industrial ligero.

Caracterizado por su espléndida arquitectura y la calidad de sus equipamientos e instalaciones, así como una moderna infraestructura en comunicación y servicios administrativos, este proyecto brindará a sus inquilinos un punto de encuentro para formar una comunidad empresarial de total éxito entre todos los negocios de la ciudad.

**CENTRALIA Business Park & Plaza Mérida Aeropuerto** consta de una Plaza Comercial de 2 niveles, así como una Torre de 7 niveles (Planta Baja, 3 pisos de estacionamiento y 3 pisos de oficinas) y un área de Business Park con espacios llamados “Ofibodegas” (Bodegas Comerciales) que nacen para satisfacer la creciente demanda de negocios que buscan maximizar su operación, contando con una gran ubicación y todos los servicios. CENTRALIA es ideal para todo tipo de negocios como showrooms, comercio en general, capacitación, distribuidores, software, back-office, almacenes industriales, entre otros.

# Inversión Segura y con Plusvalía

A tan solo 6 minutos del aeropuerto, **CENTRALIA Business Park & Plaza Mérida Aeropuerto** es el 6to desarrollo de **Grupo Cápitel** en la ciudad de Mérida. Con más de 30 años de experiencia en el Desarrollo Inmobiliario, así como el entero compromiso con la ciudad de Mérida, Grupo Cápitel hace de **CENTRALIA** un éxito garantizado. Esta es la mejor opción de inversión en el poniente de la ciudad.

En **Cápitel Desarrollos** ofrecemos los mas altos estándares de calidad. Desde el producto que desarrollamos, hasta el gran servicio que ofrecemos a nuestros Inquilinos e Inversionistas, lo que hacemos mediante un Capital Humano altamente capacitado y el proceso de desarrollo “**Cápitel Way**” el cual incluye una metodología de “Cero Riesgo” que garantiza la ejecución óptima del desarrollo, así como la plusvalía sobre la inversión.

Adquirir un módulo o instalar su negocio en **CENTRALIA Business Park & Plaza Mérida Aeropuerto** es Garantía de plusvalía, Rentabilidad y Éxito. Por su Eficiencia en el diseño y espacios, los inquilinos optimizan su operación, obteniendo así la mejor relación de Valor/m2 tanto en compra como en renta. Esto permite una ocupación constante de mediano y largo plazo, garantizando plusvalía.

# Plan Maestro



La Plaza Comercial de dos niveles cuenta con 30 locales comerciales y el Edificio de Oficinas cuenta con 60 módulos. En total son más de 200 cajones de estacionamiento, de los cuales 48 son para visitantes.

El “Business Park” cuenta con 11 **Ofibodegas** desde 145m<sup>2</sup> y con cajones de estacionamiento exclusivos, control de acceso, cámaras de seguridad, vigilancia 24/7 y preciosos jardines.

- **Oficinas**
- **Plaza Comercial**
- **Ofibodegas**
- **Pad Comercial**



# Ubicación Estratégica



## LUGARES CERCANOS RELEVANTES

- 1 . A 6 min del Aeropuerto Internacional de Mérida
- 2 . A 5 min de la Zona Industrial
- 3 . A 2 min de la Procuraduría General de Justicia
- 4 . A 2 min de la Fiscalía Estatal
- 5 . Acceso directo por el Periférico



# Highlights

## Magnífica localización comercial, industrial y residencial:

- A 3 minutos de PCC AIRFOLS.
- A 12 minutos del CEDIS OXXO.
- A 5 minutos de Ciudad Industrial.
- A 10 minutos de AMAZÓN MÉXICO WAREHOUSE.
- A 6 minutos del Aeropuerto Internacional de Mérida.

## Rodeado de 18 fraccionamientos:

- 15,459 hogares habitados con un promedio de 4 integrantes.
- 61,836 consumidores potenciales cautivos en la zona de influencia.
- 63 empresas medianas/grandes de marcas en la zona.

## Alta visibilidad: Más de 40 mil unidades motoras diario:

- Pasan 2,726 vehículos a motor por hora **frente al edificio**.
- **40,890 vehículos al día** de las 7:00 a.m. a las 10:00 p.m.
- **286,830 vehículos a la semana**.



## A. Torre de Oficinas





# Características Únicas

## Oficinas

### Estacionamientos

- 201 cajones privativos de estacionamiento para oficinas.. Además de 25 cajones techados para visitantes en la torre.
- 226 cajones techados.

### Espacios

- Flexibilidad de espacios desde 40m2 hasta piso completo.
- Altura libre de 3.50 mts pisos 5,6 y 7 y de 3.85 mts en módulos planta baja.

### Equipamientos

- Espacios en tótem y fachada para logotipos y marcas de los inquilinos.
- Lobby y áreas comunes de lujo totalmente equipadas.
- Business Center y coffee break area.
- Circuito cerrado de televisión (cctv) y vigilancia 24/7.
- Caseta de vigilancia en el acceso al estacionamiento.
- Subestación eléctrica y medidores individuales para cada oficina.
- Planta de tratamiento de aguas residuales.
- Sistema contra incendio a base de gabinetes con extintores y mangueras en cada piso, detectores de humo en áreas comunes y bomba de emergencia para el sistema contra incendio.
- Tablero de control electrónico para sistema contra incendio.
- Reserva de agua en la cisterna para uso exclusivo del sistema contra incendio.

### Sanitarios

- Dos amplios sanitarios comunes por piso. Los módulos tienen preparación para sanitarios privados.

### Elevadores

- Dos amplios elevadores de lujo y alta velocidad (1.75 m/seg) marca Schindler.
- Cuentan con sistema de control inteligente que reduce el tiempo de espera.
- Cabina de lujo de acero inoxidable, barandal, espejo, altura interior extra y piso de granito.
- Puertas de acero inoxidable de alta sensibilidad y respuesta inmediata.

### Bodegas en el edificio

- Bodegas en venta y renta que van desde los 4 m2 hasta los 8 m2 en Planta Baja y en Pisos de Estacionamiento.



## Oficinas

### Acabados

- Lobby y áreas comunes de lujo totalmente equipadas.
- Cancelería: Ventanas con cristal doble (Duovent) de alta eficiencia térmica y acústica. Reduce en forma considerable el calor durante el verano, así como la condensación que se forma en las ventanas.
- Sistema de Fachada: Muros de sistema Magplank<sup>1</sup> de alta capacidad térmica en fachada oriente y poniente, lo que lleva a un mejor aprovechamiento del sistema de aire acondicionado.

<sup>1</sup> Sistema de construcción conformado por placas de concreto ligero con aislamiento incluido, fijadas a bastidores de perfiles galvanizados.

### Instalaciones

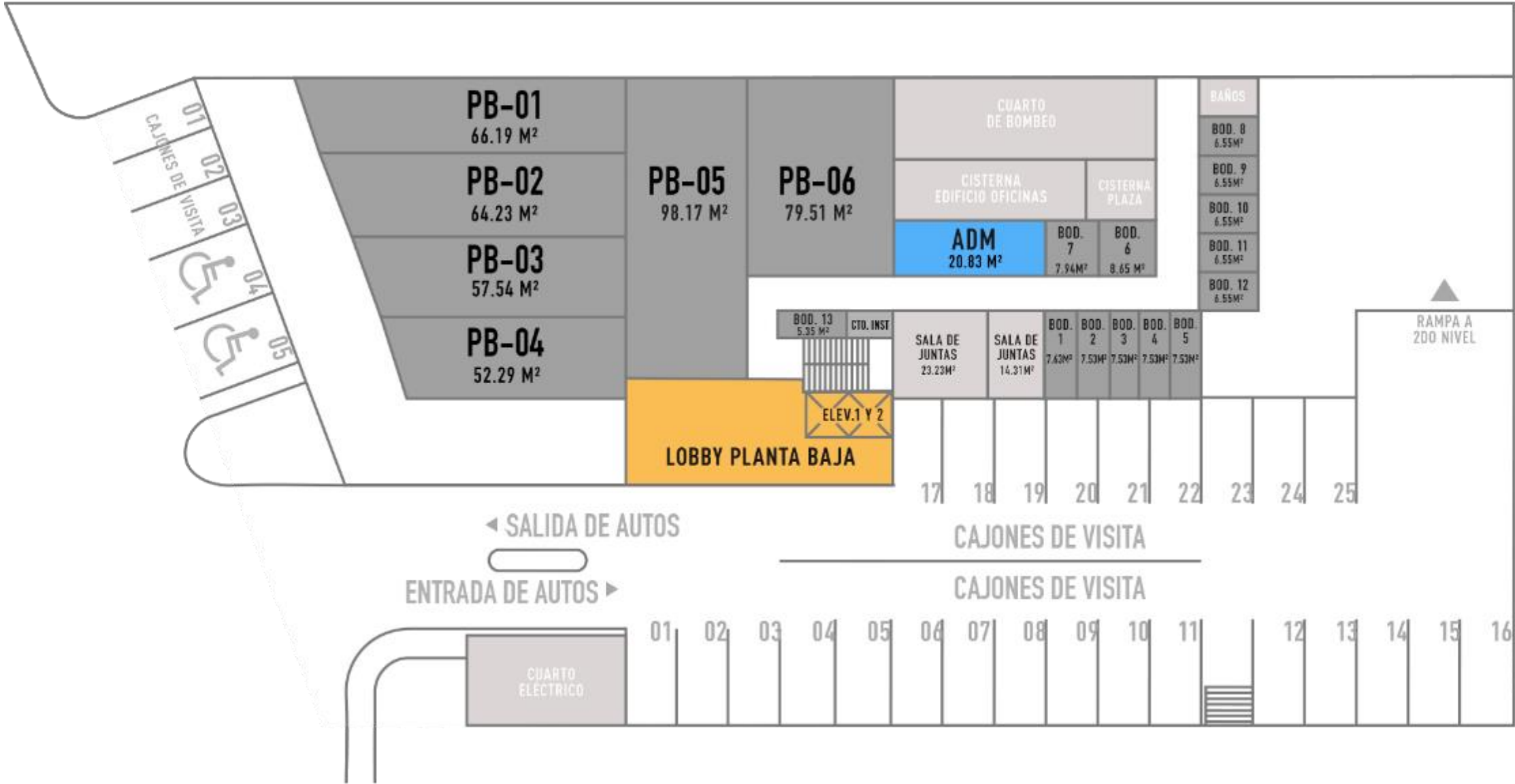
- Sistema de aire acondicionado: Todos los módulos cuentan con preparación que consiste en tuberías aisladas, para el gas refrigerante, desde el interior del módulo hasta la correspondiente ubicación de las máquinas condensadoras en la azotea. Los equipos serán por cuenta de cada locatario.
- Eléctrica: Se incluye la canalización guiada desde el medidor hasta el interior de cada módulo. No incluye el cableado eléctrico, el centro de carga, ni el medidor, para mayor flexibilidad de oficinas de diferentes tamaños y necesidades.
- Sistema hidrosanitario: Una sola medición de agua potable para todo el edificio con cisterna de almacenamiento. Sistema hidroneumático con válvulas reguladoras de flujo. Toma de agua y salida hidrosanitaria por módulo.
- Sistema de voz y datos: Espacio para Sites telefónicos para albergar a las compañías de voz y datos. Se dejará preparación para que cada inquilino contrate su línea.



# Disponibilidad de Oficinas

## Planta Baja y Nivel 5

Planta Baja



\*Se entregan en obra gris

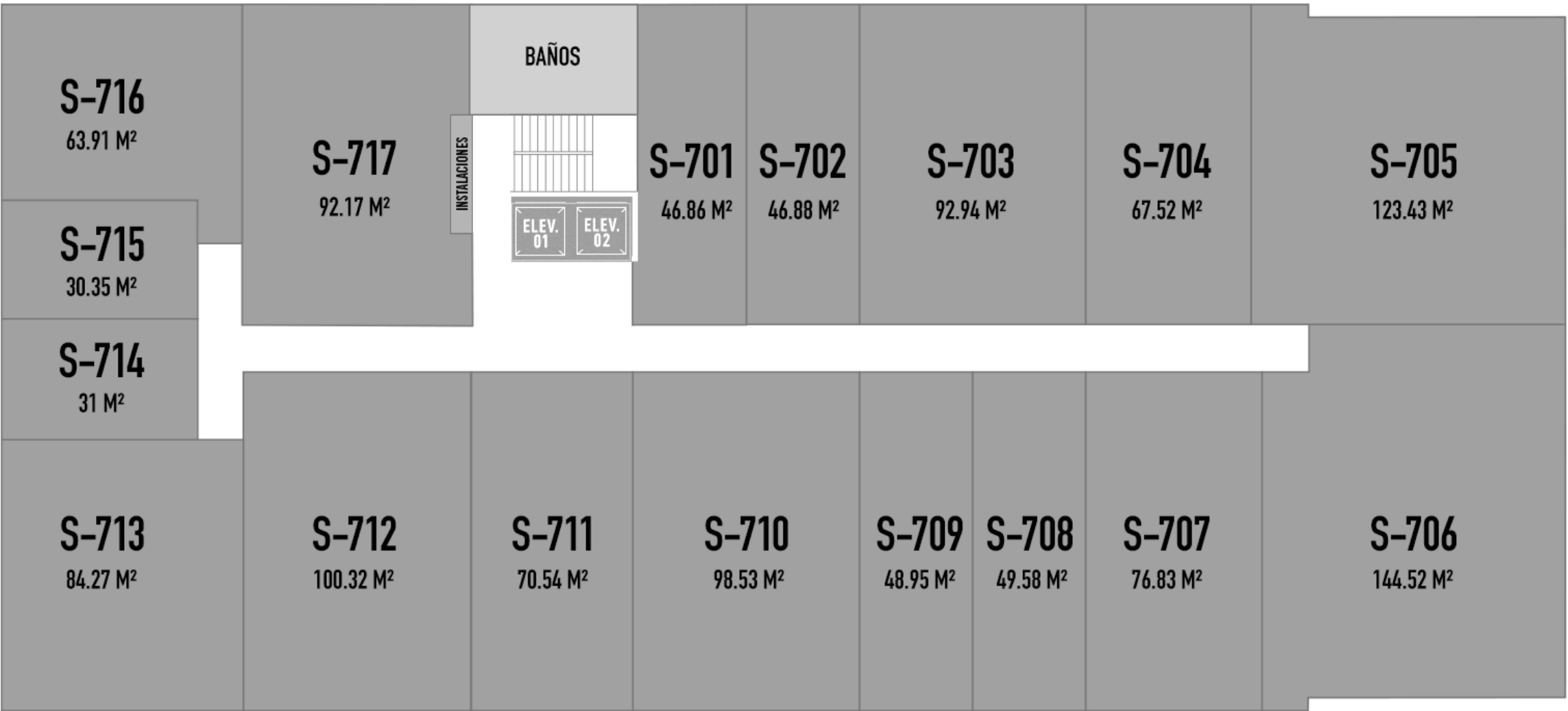
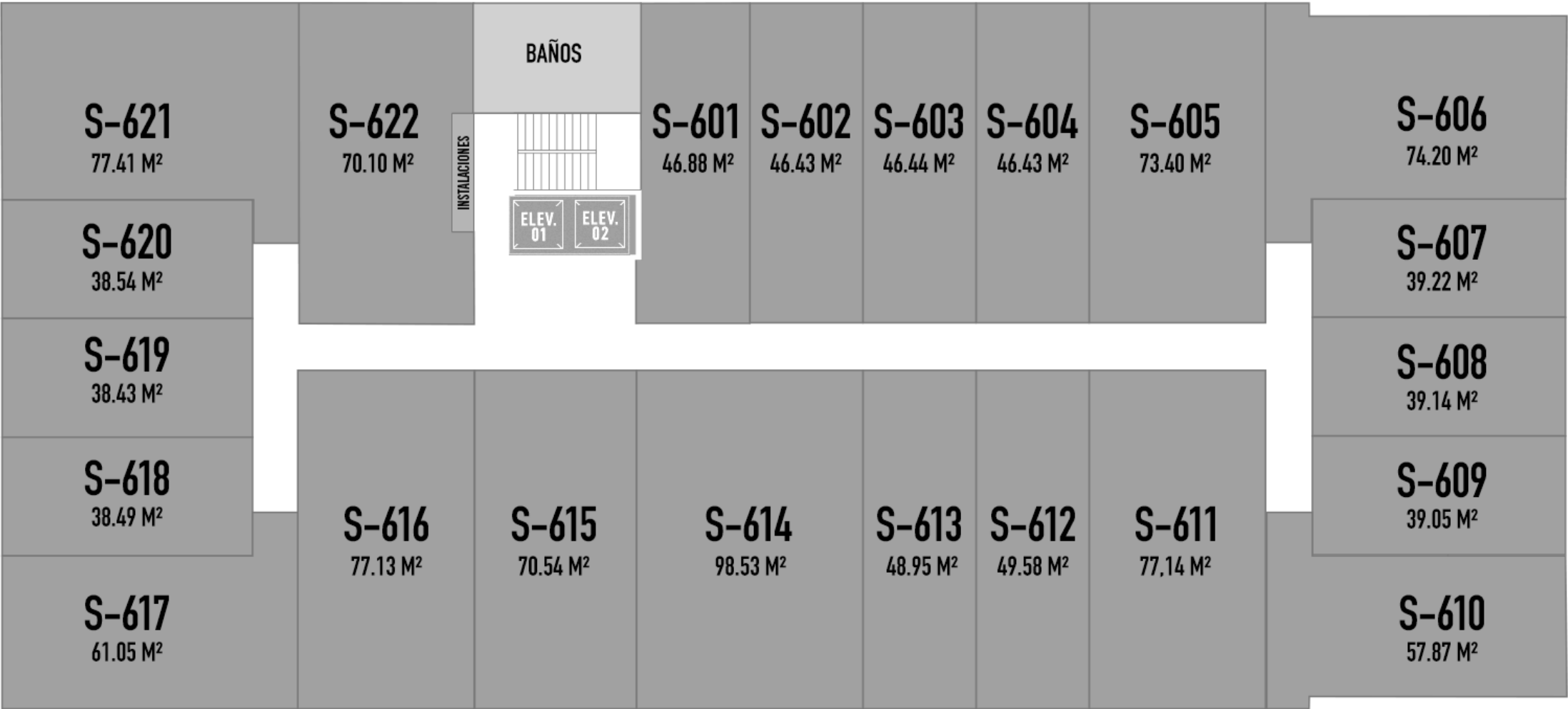
Nivel 5



# Disponibilidad de Oficinas

## Nivel 6 y Nivel 7

Nivel 6



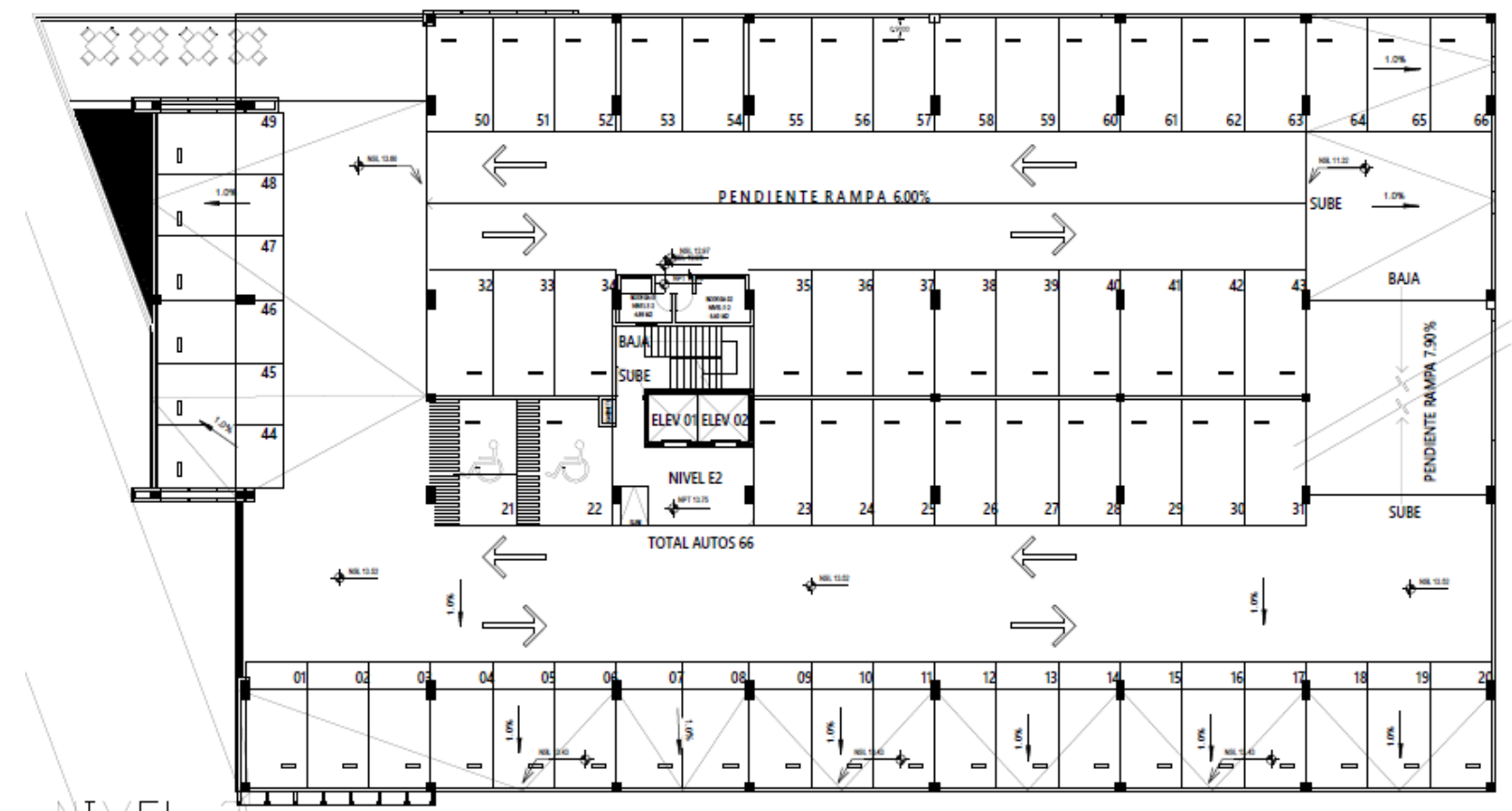
Nivel 7



# Estacionamiento de Oficinas

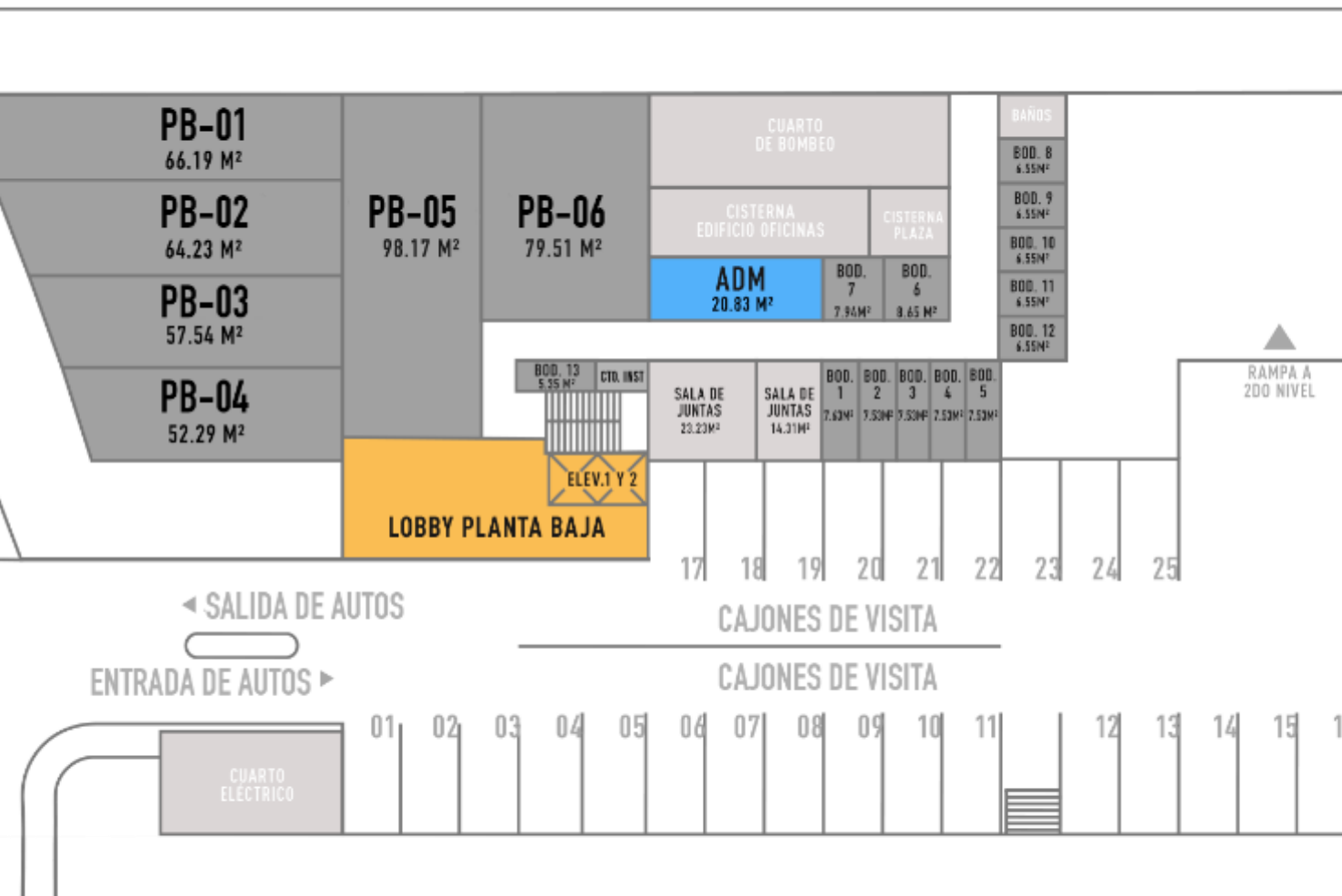
Nivel E-2

Cajones: 66



Nivel PB

Cajones: 25



Nivel E-3

Cajones: 66



Nivel E-4

Cajones: 69





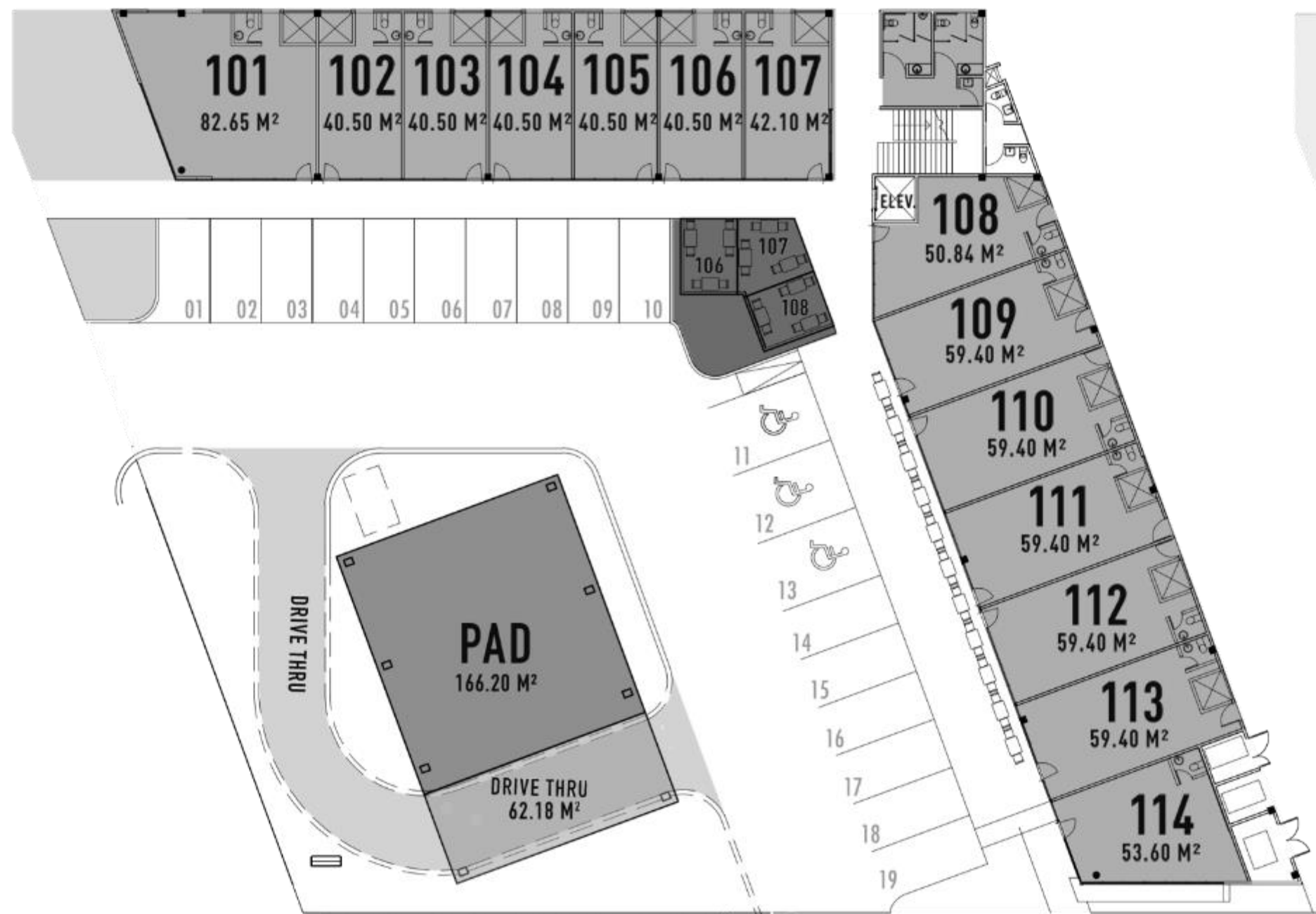
## B. Plaza Comercial





# Disponibilidad de Plaza Comercial

## Planta Baja



## Planta Alta

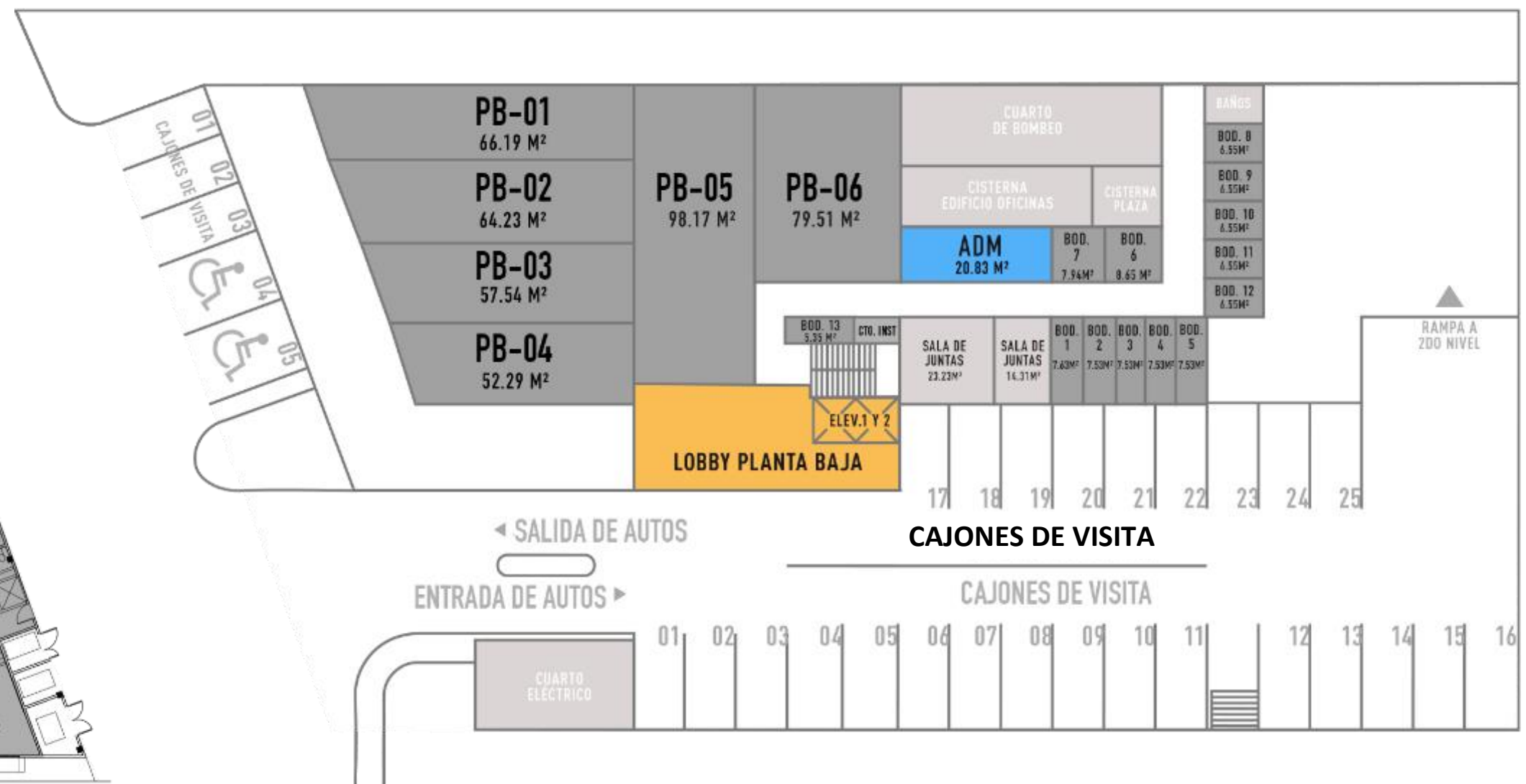
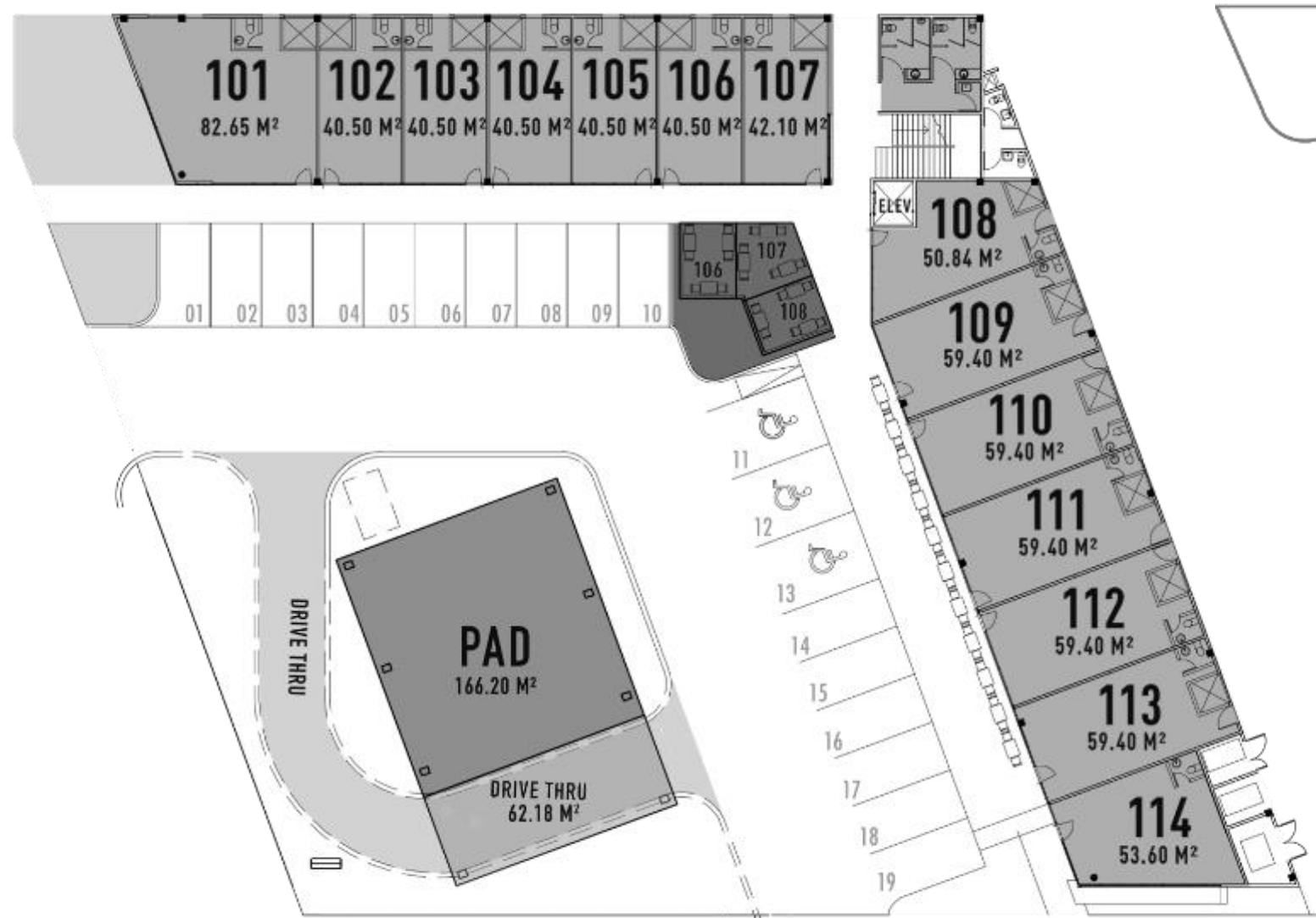


\* Se entregan en obra gris.



# Estacionamiento de Plaza Comercial

Un total de 48 cajones de estacionamiento para la Plaza Comercial.



- Estacionamientos techados para Plaza Comercial, ubicados en la Planta Baja del edificio de Oficinas.
- Nota: El estacionamiento exterior de zona de torre, tuvo un ajuste a 4 cajones por requerimiento de desarrollo urbano.



# Características Únicas

## Plaza Comercial

### Estacionamientos

- 48 cajones para plaza comercial:
- 23 cajones sin techar.
- 25 cajones techados.

### Equipamientos

- Vigilancia 24/7.
- Circuito cerrado de televisión (cctv).
- Subestación eléctrica.
- Sistema hidroneumático con medidores de agua en cada local.
- Sistema contra incendio a base de gabinetes con extintores y mangueras en cada piso y bomba de emergencia para el sistema contra incendio. Tablero de control electrónico para control del sistema. Reserva de agua exclusivas para uso de sistema contra incendio en cisterna.
- Planta de tratamiento de aguas residuales.
- Tótem iluminado para anuncios.

### Espacios

- Disponibilidad de locales comerciales desde 40 m2
- Altura libre en planta baja 3.80 mts y 3.55 mts en planta alta
- Flexibilidad de espacios modulares

### Sanitarios

- Sanitarios comunes en planta baja
- Los módulos cuentan con preparación para instalación de sanitarios privados

### Elevadores

- Elevador de lujo con puertas de cristal
- Sistema de control inteligente que reduce el tiempo de espera
- Cabina de lujo con muros de acero inoxidable, espejo, piso de granito y altura interior extra
- Puertas de cristal templado de alta sensibilidad y respuesta inmediata

#### \*Operación

La cuota de operación estimada es de \$48/m2 mensual más IVA, incluye los servicios de agua, luz de las áreas comunes, vigilancia 24 hrs, mantenimiento de jardines, limpieza de las áreas comunes, administración del condominio, etc., así como el mantenimiento de rutina de los equipos.

## Plaza Comercial

### Acabados

- Pisos: Entrega en losa sólida. El firme nivelante y la instalación del piso corre por cuenta del propietario. Áreas comunes de la plaza con porcelanato anti-derrapante.
- Plafones: Se entrega en losa sólida. La instalación del plafón corre por cuenta del propietario.
- Cancelería: Tendrá fachada de acceso desde el exterior a base de aluminio y cristal monolítico claro de 6 mm.
- Faldón de Durock para la instalación de anuncio.  
Fachadas de cristal y perfiles de aluminio.

### Instalaciones

- Elevadores: Se contará con un elevador ubicado al centro de la plaza.
- Eléctrica: Se incluye la canalización guiada desde el medidor hasta el interior de cada módulo. No incluye el cableado eléctrico ni centro de carga, ni medidor, para mayor flexibilidad de negocios de diferentes tamaños y necesidades.
- Sistema de aire acondicionado: Para todos los locales se dejará la preparación que consiste en la canalización con tubería aislada desde el interior del local hasta la correspondiente ubicación de las máquinas condensadoras. Los equipos serán por cuenta de cada locatario.
- Sistema Hidrosanitario: A base de equipo hidroneumático para agua potable y medidores por cada local. Toma de agua y salida hidrosanitaria por local. La plaza cuenta con cisterna.
- Sistema de voz y datos: Se contará con cuarto de registro telefónico para albergar compañía de servicios. Se dejará preparación para que cada usuario contrate su línea.



## B.2 PAD Comercial

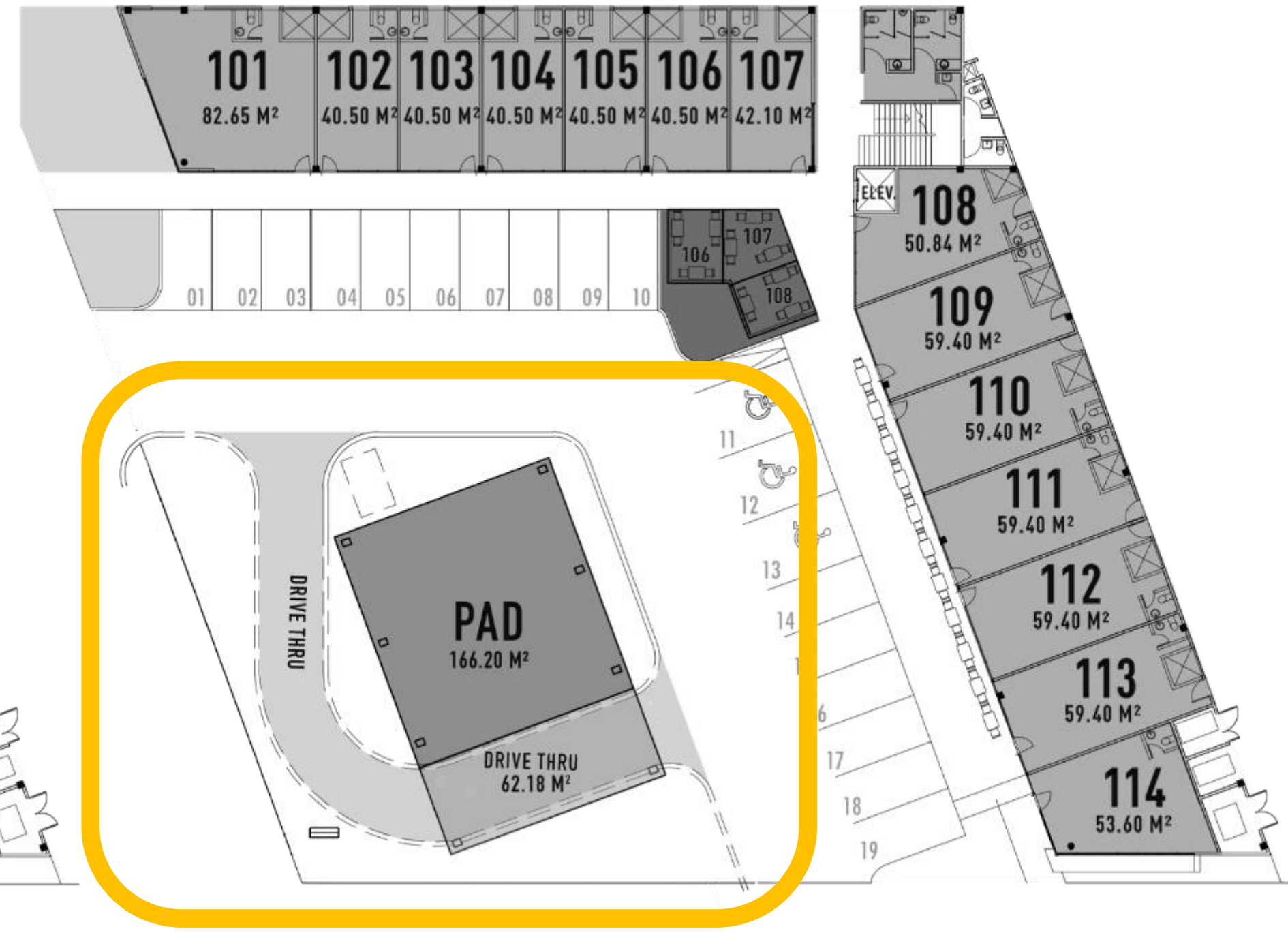
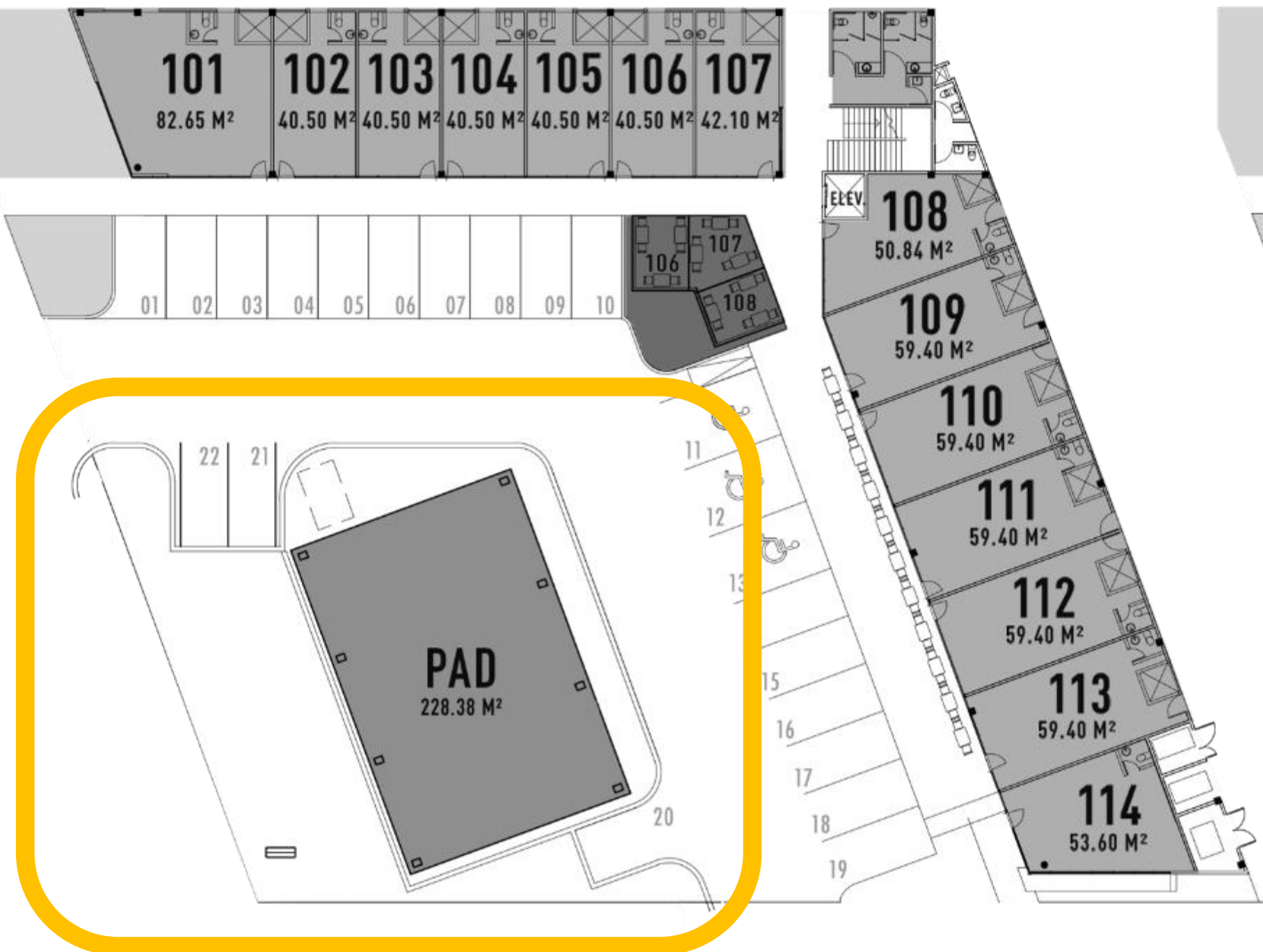




# Opciones para el PAD Comercial

**Opción A - 228.38 m<sup>2</sup>**

**Opción B - 166.20 m<sup>2</sup>**



\* Módulos se entregan en obra gris.

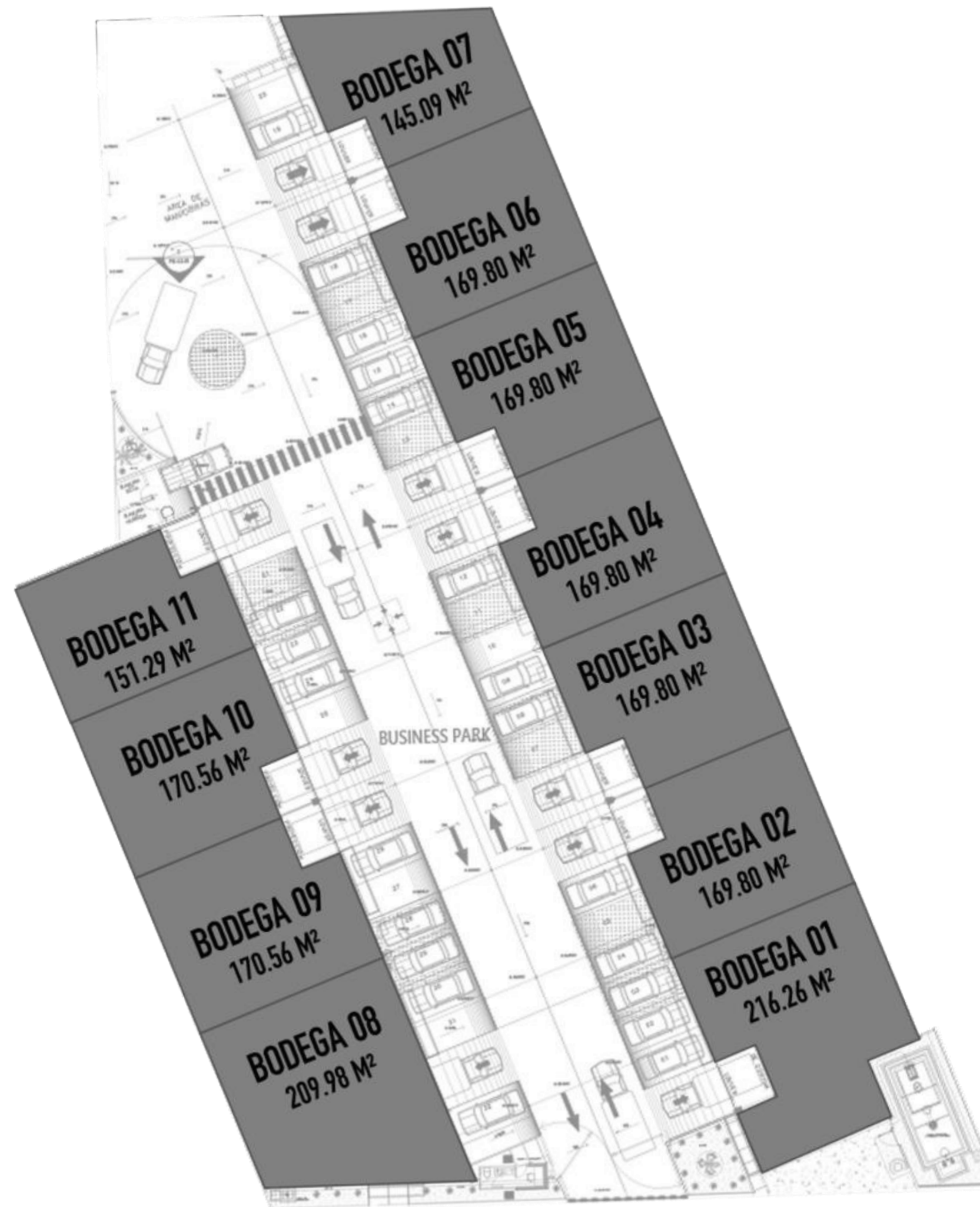


## C. Ofibodegas (Bodegas Comerciales)





# Disponibilidad de Ofibodegas



\* Se entregan en obra gris.



# Características Únicas

## Ofibodegas

### Estacionamientos

- 32 Cajones de estacionamiento.

### Equipamientos

- Aislamiento térmico en cubierta metálica.
- Puerta metálica enrollable para cada Ofi-bodega.
- Circuito Cerrado de TV.
- Vigilancia 24/7.
- Transformadores eléctricos.
- Planta de tratamiento de aguas residuales.
- Caseta de vigilancia.
- Reja de acero para control de acceso
- Espacio para contenedores de basura.
- Louvers de ventilación horizontal
- Lintenillas de policarbonatos en azotea para iluminación natural.

### Sanitarios

- Preparación para sanitario en cada ofibodega.

### Espacios

- Altura libre, mínima desde 6 mts.
- Disponibilidad de 11 Ofi-bodegas desde 145 m2.
- Preparación para acondicionamiento de oficina.

#### \*Operación

La cuota de operación estimada es de \$20/m2 mensual más IVA, incluye los servicios de agua, luz de las áreas comunes, vigilancia 24 hrs, mantenimiento de jardines, limpieza de las áreas comunes, administración del condominio, etc., así como el mantenimiento de rutina de los equipos.



## Ofibodegas

### Acabados

- Pisos: Firme de concreto armado con acabado pulido.
- Techo: Lámina con aislante térmico interior de fibra de vidrio.
- Muros: Block aparente enboquillado estructurados con columnas verticales y dadas horizontales.
- Fachada: Módulos de Multypanel con doble lámina y aislante térmico, así como faldón superior de lamina Pintro acanalada para la instalación de anuncio.
- Cancelería: Ventanas y puertas de aluminio y cristal en el acceso a cada módulo.

### Instalaciones

- Sistema Aire acondicionado: Los equipos de aire acondicionado serán instalados por el usuario.
- Eléctrica: Se incluye la canalización guiada desde el medidor hasta el interior de cada módulo. No incluye el cableado eléctrico ni centro de carga, ni medidor, para mayor flexibilidad de ofibodegas de diferentes tamaños y necesidades.
- Sistema Hidrosanitario: A base de equipo hidroneumático para agua potable y medidores por cada ofibodega. Toma de agua y salida hidrosanitaria por módulo.
- Sistema de voz y datos: Se contará con cuarto de registro telefónico para albergar conexión de servicios. Se dejará preparación para que cada usuario contrate su línea.

# Esquemas de Inversión

ESQUEMA	ID	DESCUENTO MAX (%)	NO. DE MENSUALIDADES
Contado	(C)	12.0%	1 solo pago
Contado Comercial I	(CCI)	8.0%	5 pagos mensuales iguales
Financiamiento Desarrollador I	(FDI)	5.0%	10 pagos mensuales iguales
Financiamiento Desarrollador II	(FDII)	2.5%	15 pagos mensuales 10% enganche + 14 pagos iguales
Financiamiento Desarrollador III	(FDIII)	1.0%	18 pagos mensuales 10% enganche + 17 pagos iguales
Financiamiento Desarrollador IV	(FDIV)	+3.5%	18 pagos mensuales 15% enganche + 20% en 17 pagos Pago final de 65%

\* Módulos se entregan en obra gris.

\* Fecha de entrega de Plaza Comercial y Ofibodegas: Inmediata.



Cápitel Desarrollos es una empresa líder en el mercado inmobiliario con más de 30 años de experiencia en el desarrollo y construcción de proyectos comerciales, industriales y residenciales.

Cuenta con mas de 70 Proyectos exitosos y en operación alrededor de la República Mexicana, de los cuales 5 están en la ciudad de Mérida.



# GRANDEZA

*Inmobiliaria*

Algunos de los Proyectos más recientes de Cápitel Desarrollos son:



Desarrollo en asociación con

\*Terravital Developers

\*\*Invertikal Developers