



# CENTRALIA<sup>®</sup>

BUSINESS PARK  
& PLAZA

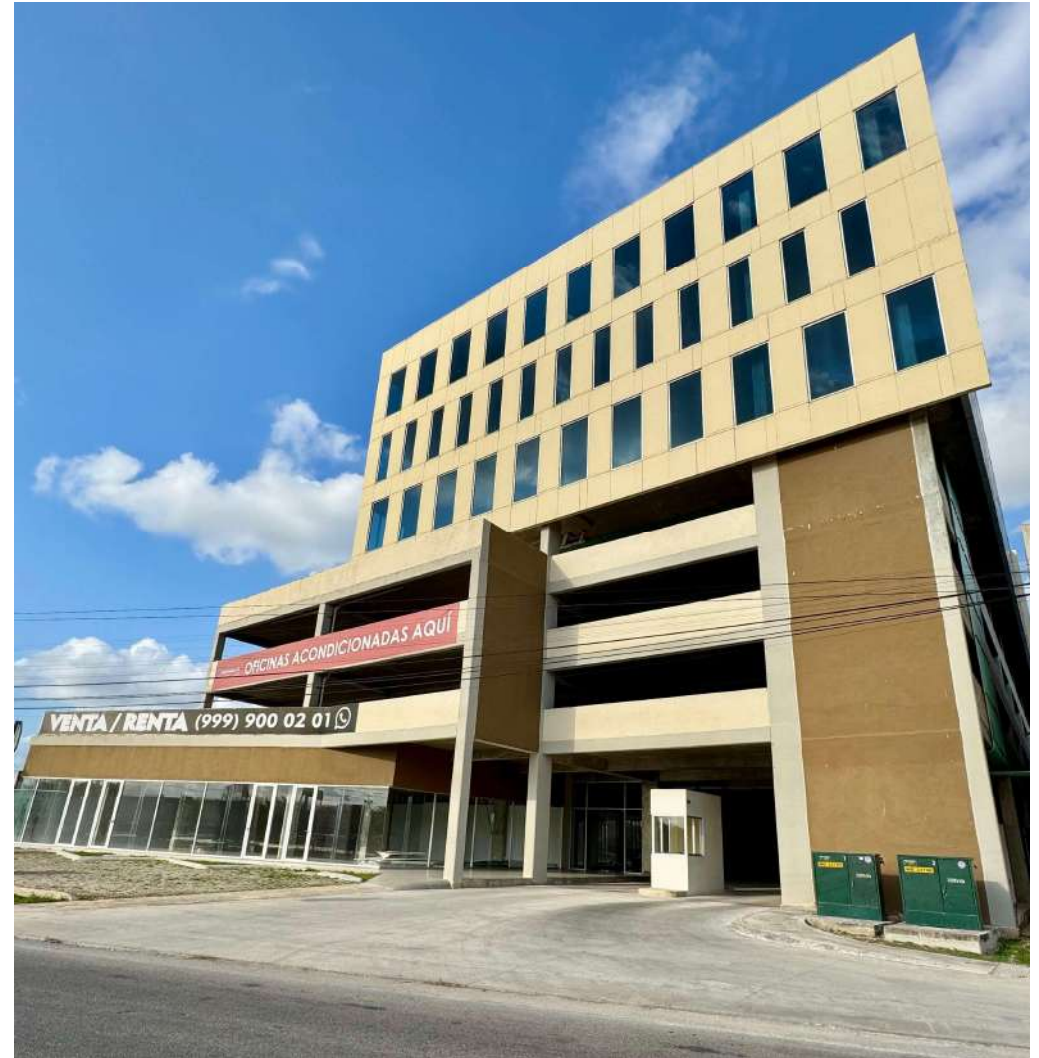
MÉRIDA  
AEROPUERTO

## KIT COMERCIAL

VENTA Y RENTA

OFICINAS  
LOCALES COMERCIALES  
OFIBODEGAS

ENTREGA Y ESCRITURACIÓN INMEDIATA





# ÍNDICE

## I. UN ESPACIO IDEAL PARA TU NEGOCIO

- I.I DESCRIPCIÓN
- I.II UBICACIÓN PRIVILEGIADA

## II. TORRE DE OFICINAS

- II.I PLANOS
- II.II CARACTERÍSTICAS ÚNICAS OFICINAS
- II.III ACABADOS E INSTALACIONES OFICINAS

## III. PLAZA COMERCIAL

- III.I PLANOS
- III.II CARACTERÍSTICAS ÚNICAS LOCALES COMERCIALES
- III.III ACABADOS E INSTALACIONES PLAZA COMERCIAL

## IV. OFIBODEGAS

- IV.I PLANOS OFIBODEGAS
- IV.II CARACTERÍSTICAS ÚNICAS OFIBODEGAS
- IV.III VENTAJAS, ACABADOS E INSTALACIONES OFIBODEGAS

## V. EMPRESA DESARROLLADORA

- VI.I CONTACTO





## I. UN ESPACIO IDEAL PARA TU NEGOCIO

---

**CENTRALIA BUSINESS PARK & PLAZA MÉRIDA AEROPUERTO** es un Desarrollo Comercial de Usos Mixtos **YA EN OPERACIÓN y LISTO PARA ESCRITURAR**, ubicado sobre el periférico al poniente de la ciudad de Mérida a 5 minutos del Aeropuerto Internacional de Mérida.

Centralia ofrece amplios espacios en **Venta y Renta** para Oficinas Administrativas, Oficinas de Servicios, Contact Centers, Back Office, así como Locales Comerciales y Ofibodegas.

Los Negocios que se ubiquen en Centralia ofrecerán Servicios y Productos de especialidad al Sector Industrial y de Logística, Aeroportuario, y empresas de la ciudad de Mérida, el Sureste, y Todo México.

**¡Ideal Para Empresarios!** Por su flexibilidad de espacios, Centralia puede recibir desde PYME´s hasta grandes empresas, nacionales e internacionales.

Centralia es una **Comunidad Colaborativa de Beneficios Compartidos®** por la diversidad de negocios y giros que se ubican aquí.



### **60 espacios para Oficinas distribuidos en 3 niveles.**

30 Locales Comerciales en 2 niveles de Plaza Comercial  
11 OfiBodegas en el Parque de Ofibodegas



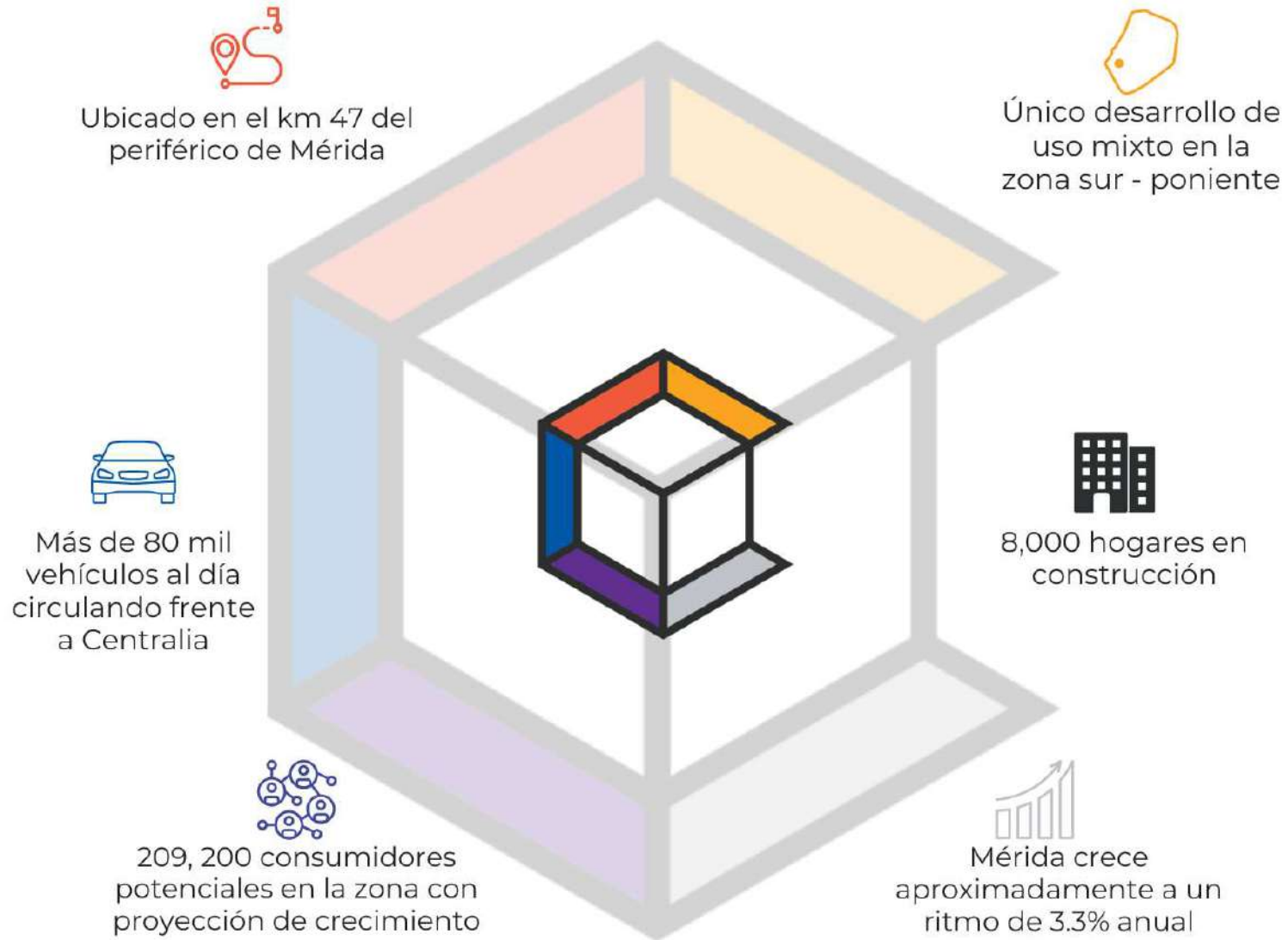
201 Cajones de estacionamiento Privados para Oficinas  
49 Cajones de estacionamiento para Visitantes al aire libre y techado  
32 Cajones de estacionamiento para OfiBodegas

**Eficiencia, Ubicación y Calidad** en un proyecto que combina la simpleza de su arquitectura con la inteligencia y vanguardismo de su diseño, así como una moderna infraestructura en comunicación y servicios. Centralia es la solución de espacios para que sus inquilinos operen de manera eficiente.

Bienvenidos a Centralia Business Park Mérida Aeropuerto **Tú Comunidad Exitosa de Negocios.**



# Haz crecer tu patrimonio con una inversión estratégica





## Descripción

### Una Comunidad Colaborativa de Beneficios Compartidos®

Centralia es un centro de negocios donde encontraremos más de 60 empresas entre el edificio, plaza y parque de Ofibodegas.

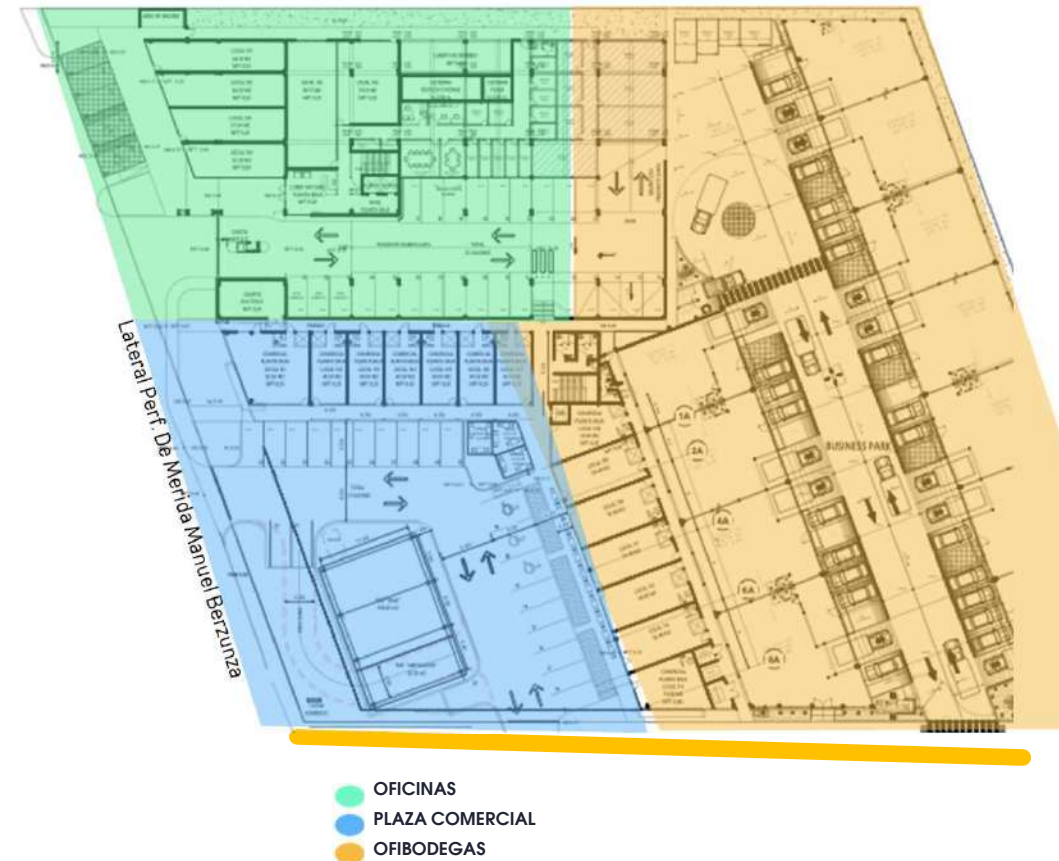
La comunidad empresaria que se ubique en Centralia generará un **NETWORKING** inigualable que permitirá crear valor entre los inquilinos de Centralia.

Al operar bajo la estructura legal de un RÉGIMEN EN CONDOMINIO, tiene muchos beneficios. Los costos operativos se reducen de manera importante al compartir con más empresas costos de Seguridad, Agua, Jardinería, Administración de Inmuebles, entre otros.

Los inquilinos de Centralia disfrutarán al compartir espacios entre las oficinas, locales comerciales, y Ofibodegas.

Además, los espacios compartidos en las áreas comunes, como el comedor para empleados, los sanitarios por piso, una cisterna compartida, y más; permiten un ahorro importante para los inquilinos ya que estos espacios permiten reducir los m2 de módulos que una empresa necesita, reduciendo así los costos de renta o precio al comprar un módulo.

### MASTER PLAN





**CENTRALIA**

BUSINESS PARK  
6 PLAZA

MÉRIDA  
AEROPUERTO

Éstas son  
algunas de las  
**empresas que  
ya forman  
parte de  
Centralia  
Mérida**



**mercado  
libre**



Maya Telecom

**LEGOR**<sup>®</sup>  
Extraordinary matter

**HELI**  
MÉXICO



**STEREN**<sup>®</sup>  
LIDER EN ELECTRONICA

**indra**



**TRANE**<sup>®</sup>  
Aire Acondicionado  
**SUMMISA**  
MANTENIMIENTO INTEGRAL



Entre otras más...



## UBICACIÓN PRIVILEGIADA

**Conectividad**  
con todas las  
rutas de  
Periférico a  
**sólo 200 m.**





## UBICACIÓN PRIVILEGIADA

**CENTRALIA BUSINESS PARK & PLAZA MÉRIDA AEROPUERTO**, estratégicamente ubicado sobre el Periférico de Mérida en el **corazón industrial** con fácil acceso al **servicio “Va-Y-Ven”** del transporte público de la ciudad.

Centralia cuenta con un flujo de más de 5,334 vehículos por hora frente al edificio, en un rango de horario de 7:00 am a 10:00 pm con un total aproximado de 560,070 vehículos por semana.

### Lugares cercanos relevantes

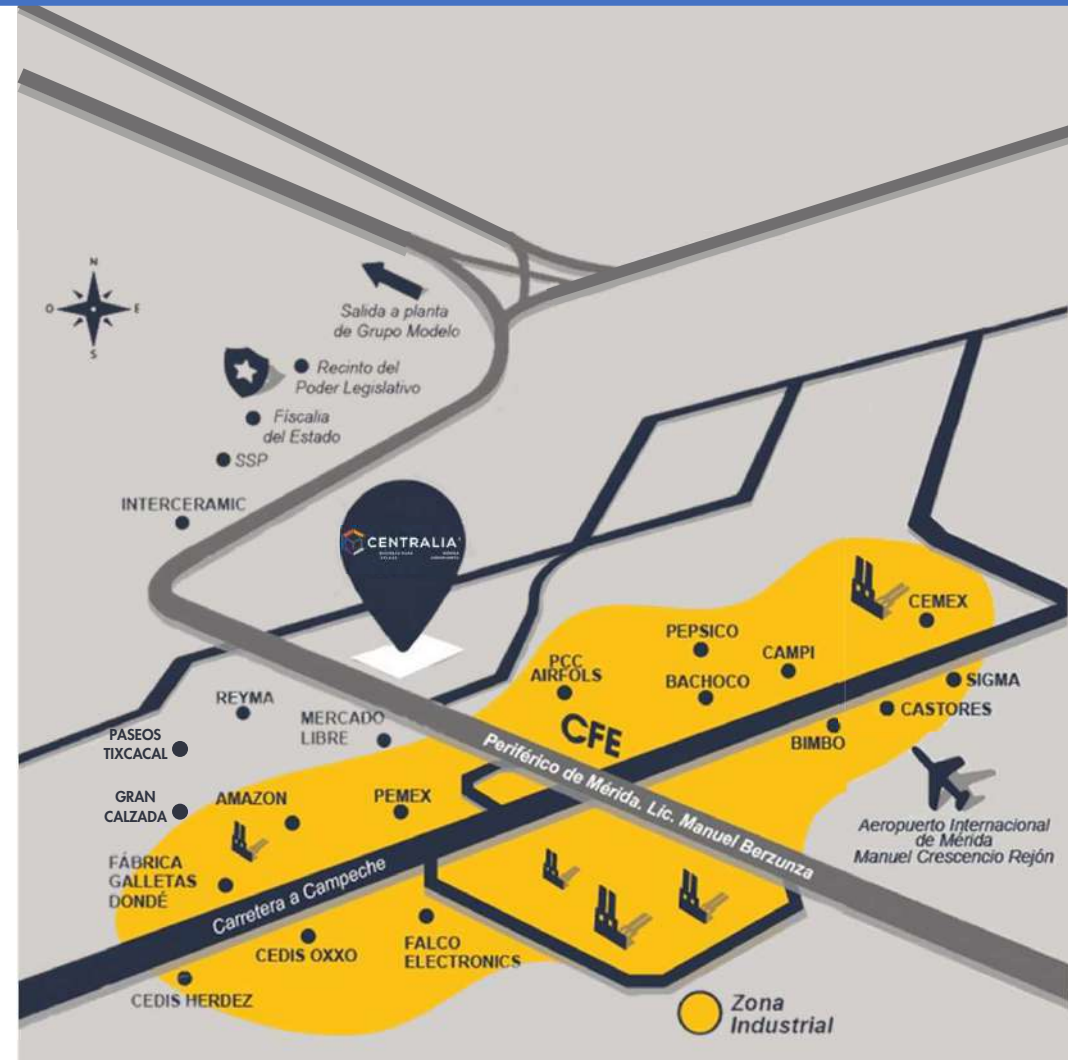
- Tren Maya- Estación Umán- 20 minutos
- Oxxo CEDIS - 12 minutos
- Amazon México CEDIS- 10 minutos
- Centro de Transferencia Multimodal CETRAM – 7 minutos
- Aeropuerto Internacional de Mérida - 8 minutos
- Bodegas Nexa Last Mile desarrolladas por Bepensa – 8 minutos.
- Zona Industrial - 5 minutos
- Starbucks- 5 minutos
- Gran Calzada y Paseos de Tixcacal - 3 minutos
- Mercado Libre CEDIS – 3 minutos
- Procuraduría General de Justicia - 2 minutos
- Fiscalía Estatal - 2 minutos
- Liverpool CEDIS – 1 minuto

### Rodeado de 18 fraccionamientos

- 8,000 hogares en construcción.
- 52,300 hogares ya habitados en la zona
- Más de 70 grandes empresas de alcance internacional

### Proyectos cercanos a inaugurarse

- Hospital General Dr. Agustín O’Horan



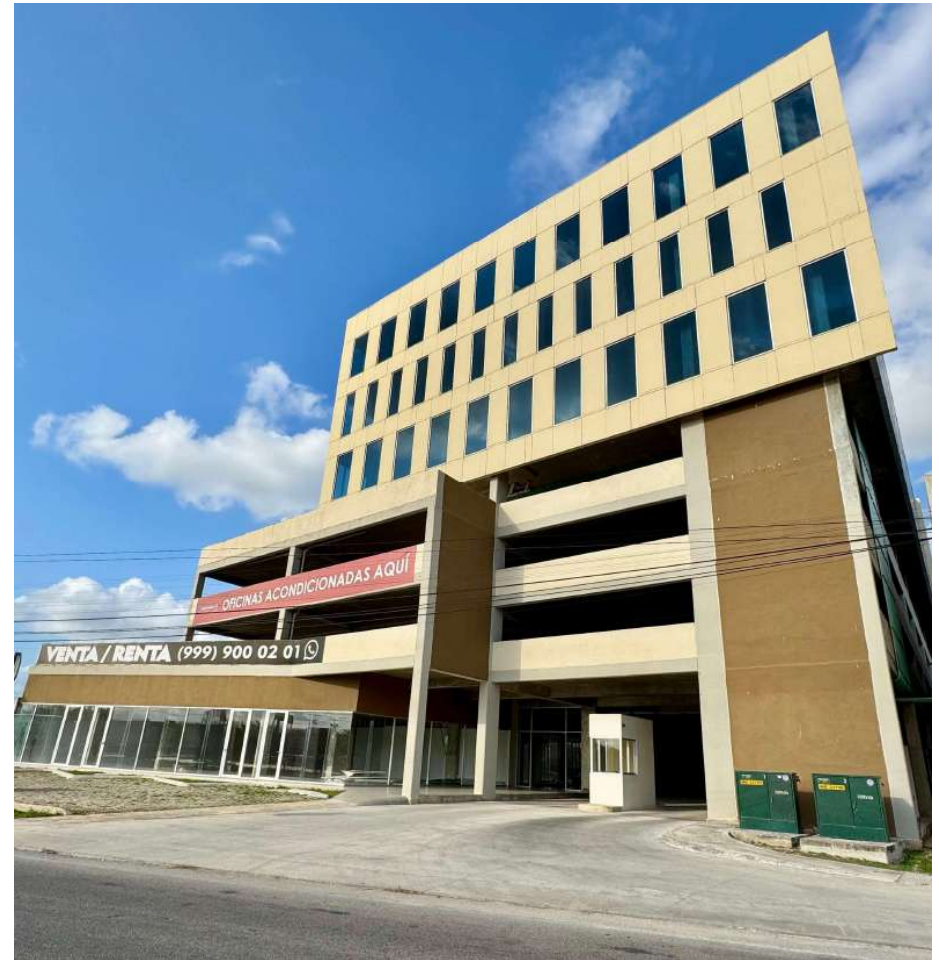
Ubicado sobre el km #47 del Periférico Lic. Manuel Berzunza en Mérida, Yucatán.

## II. TORRE DE OFICINAS

Espacios de Oficinas ideales para negocios que brindan servicios de especialidad al sector industrial, aeroportuario, de logística y muchos más en Mérida, el Sureste y todo México.

Centralia Mérida es ideal para Empresarios por su flexibilidad de tamaños en espacios.

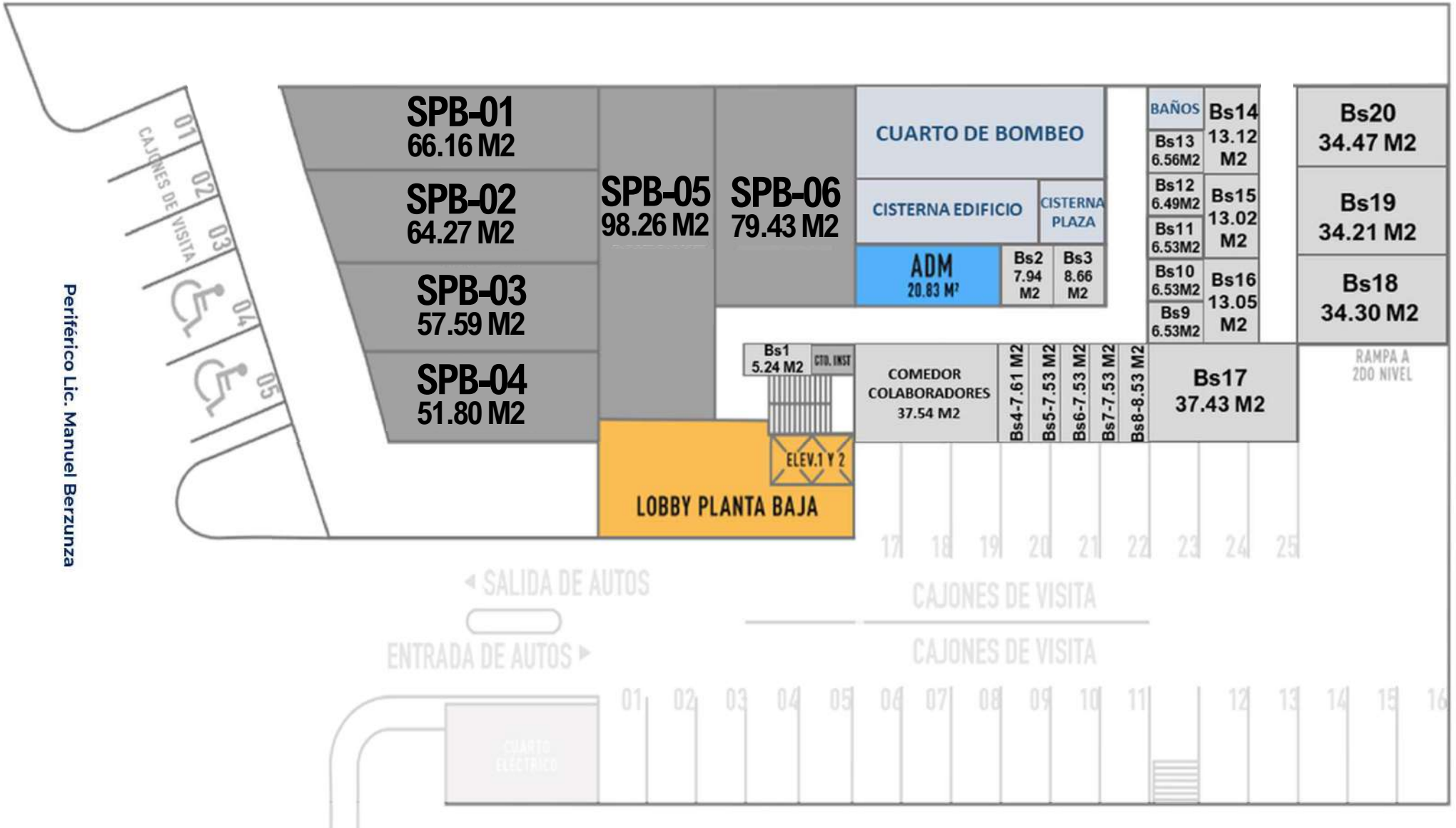
Espacio para logotipos de los negocios en el frente de la Torre de Oficinas.





# PLANOS - TORRE DE OFICINAS

## Planta Baja



Periférico Lic. Manuel Berzunza

\*Visualizar Planos de Cajones de Estacionamiento de Oficinas en Venta en Plano de Disponibilidad



# PLANOS - TORRE DE OFICINAS

Nivel 5





# PLANOS - TORRE DE OFICINAS

## Nivel 6





# PLANOS - TORRE DE OFICINAS

Nivel 7





## CARACTERÍSTICAS ÚNICAS - TORRE DE OFICINAS

**Oficinas** disponibles en **Venta y Renta** brindándole al cliente toda la flexibilidad posible para adecuar los espacios **100% a su gusto y necesidad** (entrega en obra gris).

### Flexibilidad de Espacios

- Módulos individuales desde 30m<sup>2</sup> hasta pisos de 1,250m<sup>2</sup>
- Cada módulo cuenta con **infraestructura individual** para instalaciones eléctrica, voz y datos, agua potable, sanitario, aire acondicionado.
- Altura libre de 3.50m pisos 5, 6 y 7 y de 3.85m en módulos planta baja.

### Equipamiento en Áreas Comunes

- Lobby y áreas comunes de lujo totalmente equipadas
- Espacio de Comedor para Colaboradores
- Circuito cerrado de televisión (cctv) y vigilancia 24/7
- Caseta de vigilancia en el acceso al estacionamiento techado
- Planta de tratamiento de aguas residuales
- Sistema contra incendio a base de mangueras y extintores en cada piso, detectores de humo en áreas comunes.
- Tablero de control electrónico para sistema contra incendio
- Reserva de agua en la cisterna para sistema contra incendio
- Espacios en tótem y fachada para logotipos y marcas de los inquilinos (Sujeto a disponibilidad)

### Estacionamiento – Cajones amplios y techados

- 201 cajones privativos para oficinas,
- 25 cajones techados para Visitantes en la torre
- 15 Cajones disponibles en Venta



*Nota ilustrativa: Imágenes creadas con IA. El mobiliario y los detalles decorativos son representaciones digitales y no están presentes en la ubicación real o en el módulo presentado*

### Bodegas de Servicio en el Edificio

- En Venta y Renta que van desde los 4m<sup>2</sup> hasta los 37m<sup>2</sup> en Planta Baja y en Pisos de Estacionamiento

### Sanitarios por Nivel

- Dos amplios sanitarios comunes en cada piso de oficinas
- Los módulos cuentan con preparación hidrosanitaria independiente.

### Elevadores de alta velocidad

- Dos amplios elevadores de lujo y alta velocidad (1.75 m/seg) marca Schindler, con sistema de control inteligente que reduce el tiempo de espera, con cabina de acero inoxidable, barandal, altura interior extra y piso de granito



## ACABADO E INSTALACIONES - TORRE DE OFICINAS

### ACABADOS

#### Cancelería de Cristal Térmica

- Ventanas con **crystal 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.
- Permite un **ahorro** importante en el consumo de energía eléctrica.

#### Fachada de Panel Térmica

- 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.

### INSTALACIONES POR MÓDULO

#### Sistema de aire acondicionado

- 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 de AC serán por cuenta y costo de cada locatario.

#### Sistema Eléctrico

- Canalización para la instalación eléctrica desde el medidor hasta el interior de cada módulo, preparada para la instalación de un medidor eléctrico independiente por local u oficina.
- No incluye el cableado eléctrico, el centro de carga, ni el medidor.

#### Sistema hidrosanitario

- Una sola medición de agua potable para todo el edificio con cisterna de 64.50 metros cúbicos.
- Sistema hidroneumático con válvulas reguladoras de flujo.
- Toma de agua y salida hidrosanitaria por módulo.
- Planta de tratamiento de aguas residuales.

#### Sistema de voz y datos

- Preparación de tubería desde el SITE<sup>2</sup> hasta el interior de cada módulo.
- Se cuenta con SITE para albergar compañías de servicio telefónico.

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

<sup>2</sup> Espacio en Planta Baja del edificio donde las empresas de telecomunicaciones instalan servidores y/o distribuidores y así llevan a cada módulo el cableado del servicio contratado)

### III. PLAZA COMERCIAL



Los inquilinos del Edificio de Oficinas disfrutarán de una amplia variedad de negocios que ofrecen productos y servicios.

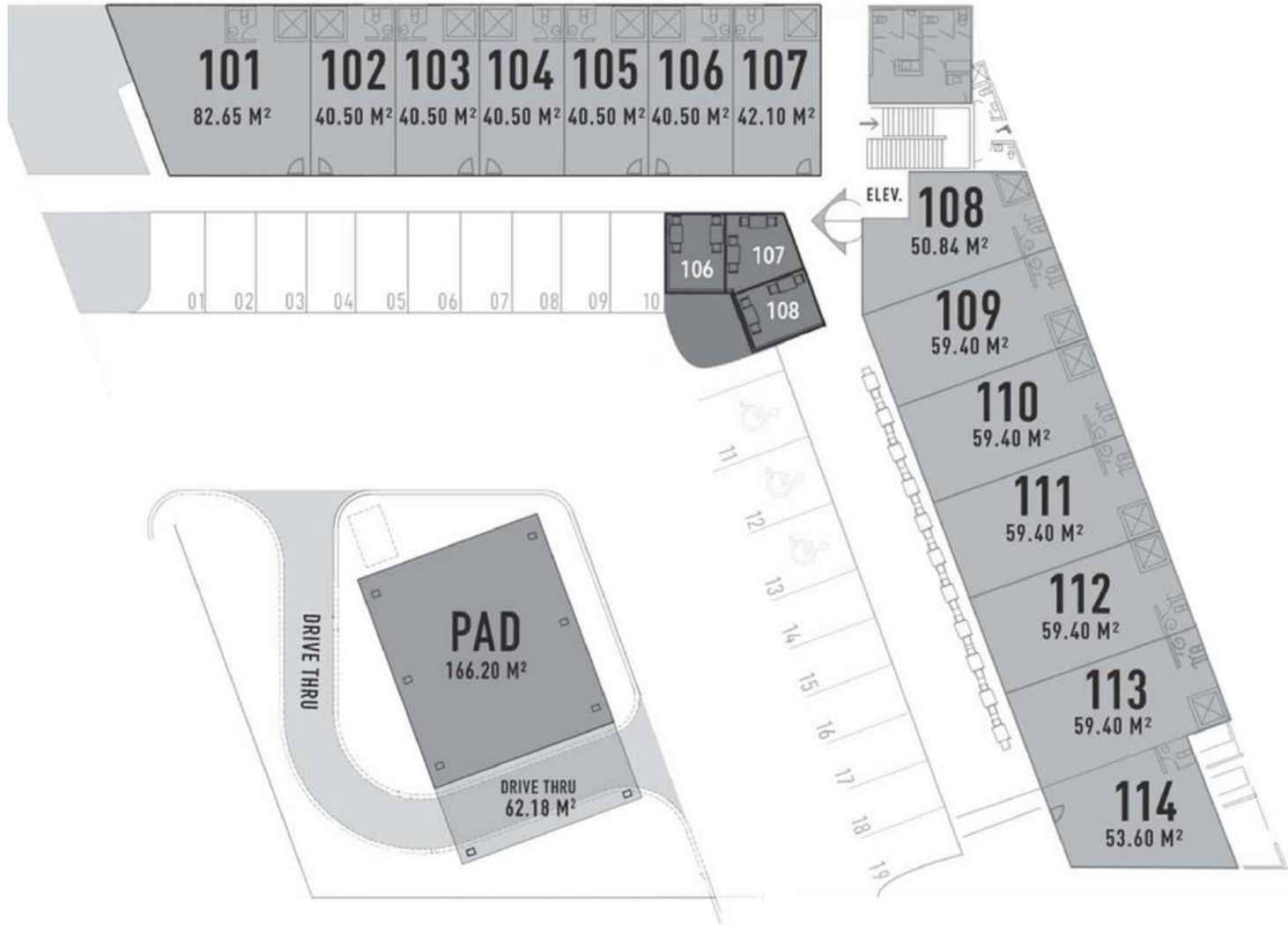
Pueden encontrar negocios de electrónica, servicios de telecomunicación, equipo y muebles de oficina, cafeterías, restaurantes, bancos, servicios de especialidad, agencias, servicios médicos y muchos más.

Cuentan con un acceso directo desde el estacionamiento techado hacia el centro de la plaza comercial.



# PLANOS - PLAZA COMERCIAL

## Planta Baja

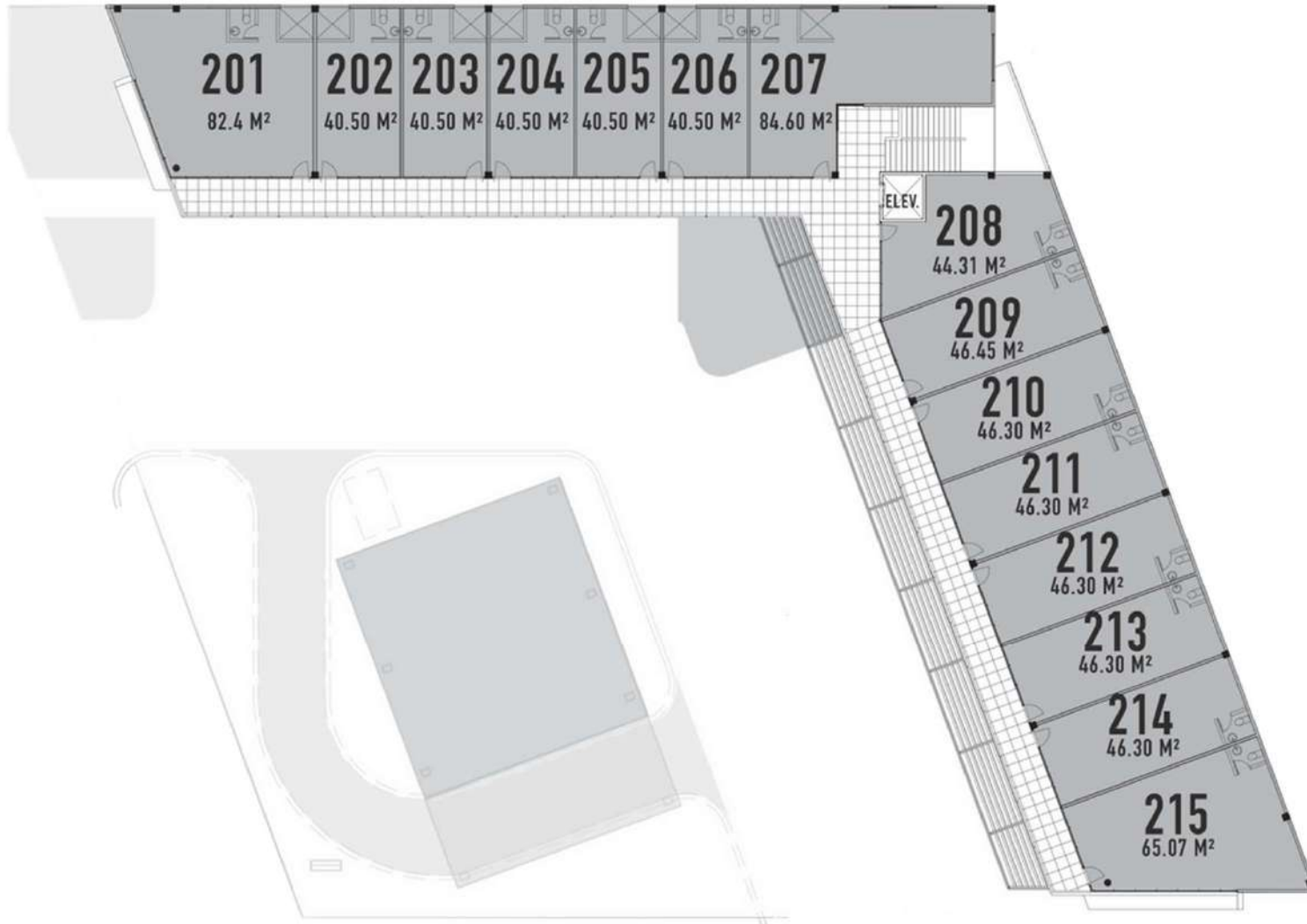


Planta Baja · 15 locales



# PLANOS - PLAZA COMERCIAL

## Planta Alta



Planta Alta · 15 locales



## CARACTERÍSTICAS ÚNICAS - PLAZA COMERCIAL

**PLAZA COMERCIAL** con 30 increíbles **Locales Comerciales** disponibles en **Venta y Renta** ubicados en 2 Niveles divididos en Planta Baja y Alta, con amplios espacios desde 40 m<sup>2</sup>. Se entregan en **Obra gris** sin acabados interiores, brindándole al cliente la flexibilidad de adecuarlos a sus necesidades o **Acondicionados** (sin mobiliario) listos para usarse.

### Flexibilidad de Espacios

- Locales comerciales desde 40m<sup>2</sup>
- Altura libre de 3.50 mts en módulos de planta alta y de 3.85 mts en módulos planta baja.

### Equipamiento en Áreas Comunes

- Circuito cerrado de televisión (cctv) y vigilancia 24/7
- Planta de tratamiento de aguas residuales
- Sistema contra incendio a base de mangueras y extintores en cada piso, detectores de humo en áreas comunes.
- Tablero de control electrónico para sistema contra incendio
- Reserva de agua en la cisterna para sistema contra incendio
- Subestación eléctrica

### Sanitarios

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

### Estacionamiento

- 24 cajones de visitas para plaza commercial

### Bodegas

- Bodegas de archivo de 4 m<sup>2</sup> a 8 m<sup>2</sup> en Venta y Renta para optimizar el funcionamiento de su Local Comercial



### Elevadores de alta velocidad

- Elevador de lujo con puertas de alta sensibilidad y respuesta inmediata, con sistema de control inteligente que reduce el tiempo de espera, cabina de acero inoxidable y piso de granito.



# ACABADOS E INSTALACIONES - 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

- Con fachada de acceso desde el exterior a base de aluminio y cristal monolítico claro de 6mm

### Fachada

- Faldón de Durock para la instalación de anuncio
- Fachadas de cristal y perfiles de aluminio.

## INSTALACIONES

### Sistema Eléctrico

- 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

- Todos los locales cuentan con preparación que consiste en la canalización con tubería aislada desde el interior del local hasta la correspondiente ubicación de las máquinas condensadoras.
- Los equipos son 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 y las ofi-bodegas cuentan con cisterna de 33 metros cúbicos.
- Planta de tratamiento de agua.

### Sistema de voz y datos

- Se cuenta con cuarto de registro telefónico para albergar compañía de servicios
- Preparación para que cada usuario contrate su línea.

## IV. OFIBODEGAS



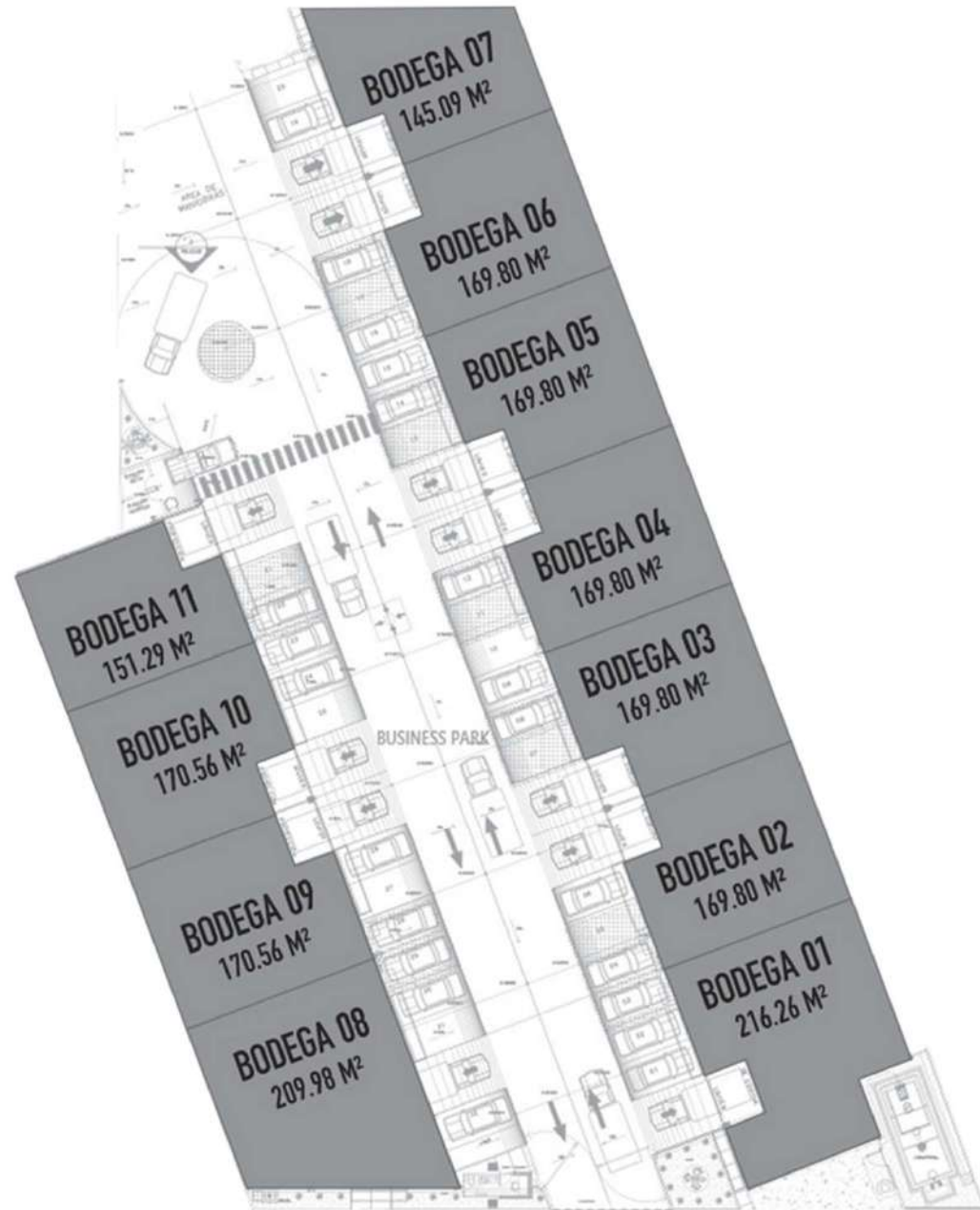
Los inquilinos del Edificios de Oficinas disfrutarán de una amplia variedad de negocios que ofrecen productos y servicios de especialidad en los espacios de Ofibodegas.

Los negocios que utilizan las Ofibodegas son de servicios especializados y/o de industria ligera.

Las empresas en Centralia pueden tener un espacio de producción en las Ofibodegas, mientras la oficina se encuentre en el edificio o la tienda en la plaza. Optimizando el espacio productivo y de comercialización.

# PLANOS - OFIBODEGAS

Planta Baja





## CARACTERÍSTICAS ÚNICAS - OFIBODEGAS

Nuestra área de **Business Park** cuenta con espacios llamados **Ofibodegas** (Bodegas Comerciales) para uso Comercial e Industrial ligero, disponibles en **Venta y Renta** que nacen para satisfacer la creciente demanda de negocios que buscan maximizar su operación como showrooms, almacenes industriales, entre otros.

Se entregan en **obra gris** sin acabados interiores con preparación para acondicionamiento de oficina, brindándole al cliente la flexibilidad de adecuarlos a sus necesidades.

### Flexibilidad de Espacios

- Altura libre, mínima desde 6 mts
- Disponibilidad de 11 OfiBodegas desde 145 m<sup>2</sup>
- Preparación para acondicionamiento de oficina.

### Estacionamientos

- 32 cajones de estacionamiento

### Equipamiento

- Aislamiento térmico en cubierta metálica
- Puerta metálica enrollable para cada OfiBodega
- Circuito Cerrado de TV con 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
- Láminas de policarbonatos en azotea para iluminación natural.

### Sanitarios

- Preparación para sanitario en cada OfiBodega





## ACABADOS E INSTALACIONES - OFIBODEGAS

---

### ACABADOS

#### Pisos

- Firme de concreto armado con acabado pulido

#### Techo

- Lámina con aislante térmico interior de fibra de vidrio

#### Muros

- Block aparente emboquillado estructurados con columnas verticales y dalas horizontales

#### Fachada

- Módulos de Multipanel con doble lámina y aislante térmico
- Faldón superior de lámina Pintro acanalada para la instalación de anuncio

#### Cancelería

- Ventanas y puertas de aluminio y cristal en el acceso a cada módulo

### INSTALACIONES

#### Sistema de Aire Acondicionado

- Los equipos de aire acondicionado son instalados por el usuario.

#### Sistema Eléctrico

- 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 modulo
- Cisterna Plaza y OfiBodegas de 33 metros cúbicos de almacenamiento
- Planta de tratamiento de agua.

#### Sistema de voz y datos

- Se cuenta con cuarto de registro telefónico para albergar compañía de servicios
- Preparación para que cada usuario contrate su línea.



## V. EMPRESA DESARROLLADORA

**CÁPITEL DESARROLLOS** es una empresa líder en el Mercado de Desarrollos Inmobiliarios enfocados a los segmentos de Oficinas de Lujo, Plazas Comerciales, Departamentos Residenciales y Proyectos de Uso Mixto.

Con más de **35 años** de experiencia en la industria inmobiliaria, **CÁPITEL DESARROLLOS** ha superado sus propias expectativas en cuanto al éxito de sus más de **80 Proyectos Inmobiliarios**, tanto en su belleza como en funcionalidad y durabilidad, en las ciudades de más crecimiento en México.

Sin duda nuestro proyecto nace de la calidad, profesionalismo y la pasión de **Cápitel Desarrollos** y su grupo de Socios Locales.



Un Desarrollo Inmobiliario más de:







**CENTRALIA**®

BUSINESS PARK  
& PLAZA

MÉRIDA  
AEROPUERTO

**CONTÁCTANOS**



**Será un placer atenderte:**

(999) – 900-0201

holamerida@centralia.mx

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

Periférico Lic. Manuel Berzunza, Col. Opichen Km# 47 al Poniente de la Cd. de Mérida, Yucatán.