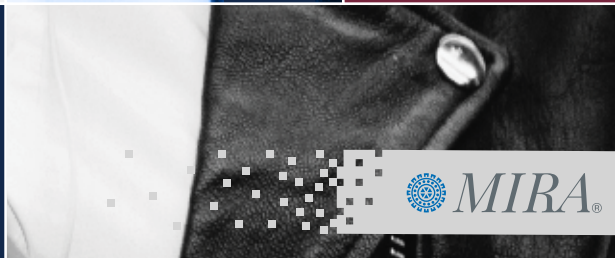


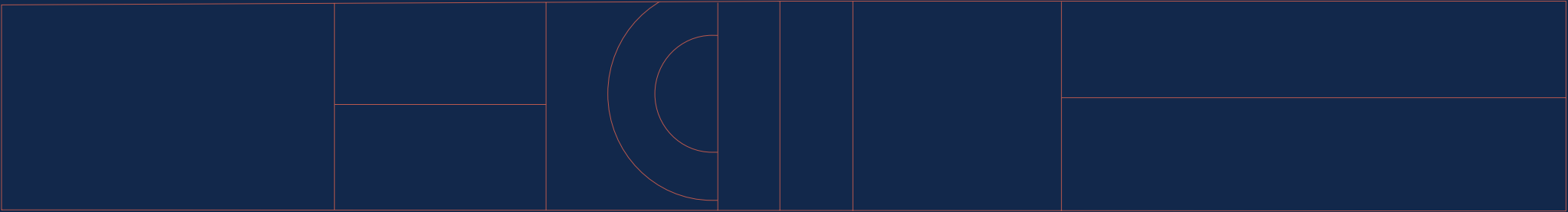
# CUADRANTE

CENTRO SUR

PREVENTA DE MACROLOTES DE USOS MIXTOS  
DENTRO DE UNA COMUNIDAD PLANEADA.







1

INTRODUCCIÓN

2

MIRA

3

QUERÉTARO

4

CENTRO SUR

5

EL PROYECTO

6

OPORTUNIDAD DE  
INVERSIÓN





## INTRODUCCIÓN

La calidad de vida de Querétaro, más allá de su seguridad y progreso, está definida por su ritmo. Un ritmo que le da a la vida, el tiempo que necesita para ser.

El proyecto **Cuadrante Centro Sur** plantea una nueva perspectiva de ritmo para la Ciudad al entrelazar en un área de 16.8 hectáreas los espacios en los que transcurre la vida diaria: hogar, trabajo, compras y esparcimiento. Estableciendo un urbanismo compacto, peatonal e integrado que le permita a la zona de Centro Sur ser ese centro de Ciudad como originalmente fue planeado.

**Cuadrante Centro Sur** ofrece una serie de macrolotes de usos mixtos, más de 10,000 m<sup>2</sup> de áreas verdes y espacios abiertos, así como un novedoso concepto comercial denominado **The HUB@Cuadrante**.

2





## ¿QUIÉN ES *MIRA*?

Somos una compañía de inversión y desarrollo de bienes raíces que diseña y desarrolla espacios para comunidades urbanas.

Nuestra estrategia de inversión se centra en la creación de comunidades con tres rasgos que las separan de las demás:

- Todos los espacios esenciales en los que transcurre la vida diaria de sus usuarios están conectados; hogar, trabajo, servicios y esparcimiento.
- Se toma en cuenta de forma muy especial la funcionalidad de sus espacios.
- Todos nuestros proyectos están orientados hacia la movilidad urbana, que antepone caminar o utilizar alternativas diferentes al automóvil.

Estas características distintivas de nuestros espacios urbanos, contribuyen a la evolución de las ciudades, les garantizan un futuro y ofrecen calidad de tiempo a quienes viven en ellos; para que su vida diaria, sea extraordinaria.



Nuevo Sur  
Monterrey, Nuevo León

# NUESTRA HISTORIA



**MIRA** fue fundada en 2007 por Javier Barrios y Black Creek Group, plataforma de inversión y desarrollo inmobiliario con sede en Denver.

A la par, se levantó nuestro primer vehículo de inversión respaldado por inversionistas institucionales extranjeros, bajo el cual **MIRA** desarrolló varios proyectos de usos mixtos, entre ellos, Nuevo Sur en Monterrey, Puerto Cancún y Tres Santos en Baja California Sur.

[www.blackcreekgroup.com](http://www.blackcreekgroup.com)



## IC- SOCIO INSTITUCIONAL

En 2014, Ivanhoé Cambridge (IC) adquirió el 50% de **MIRA**, donde se levantó el segundo vehículo de inversión quedando IC como único inversionista para el desarrollo de proyectos de usos mixtos en México.

IC es un inversionista inmobiliario global con sede en Montreal y es una subsidiaria de la Caisse de dépôt et placement du Québec (CDPQW), una de las administradoras de fondos de pensiones más grandes de Canadá. Al cierre de 2020, los activos de IC sumaron \$64,000 millones de dólares canadienses.

<https://www.ivanhoecambridge.com/en/>

## CERPI

En 2016 **MIRA** levanta su tercer vehículo de inversión a través de la figura del CERPI ("MIRAPI"), convirtiéndose en el primer instrumento de este tipo en el mercado de valores mexicano. Los recursos de MIRAPI se colocaron a través de certificados ofrecidos en México a inversionistas institucionales, principalmente Afores y aseguradoras.

Con el cierre de este instrumento junto con un vehículo de co-inversión de IC, se recaudó un total de \$8.810 millones de pesos, mismos que la compañía utilizó para continuar con su estrategia de inversión enfocada en el desarrollo de comunidades de usos mixtos.

Actualmente estamos en proceso del desarrollo de Cuadrante Centro Sur en la Ciudad de Querétaro y un proyecto residencial/comercial en Masaryk en la CDMX.

En el 2017 se levantó el cuarto vehículo de inversión de **MIRA**, respaldado en su totalidad por IC, a través del cual **MIRA** administra la co-inversión de IC con Hines para el desarrollo del edificio de oficinas Corporativo Neuchâtel, ubicado dentro de la comunidad Neuchâtel Cuadrante Polanco en la Ciudad de México.

Hoy en día, **MIRA** es una compañía que pertenece a IC y a algunos de sus socios originales, entre ellos a Javier Barrios y a James Mulvihill.

# TRACK RECORD



## COMUNIDADES:

- 1 **Tres Santos**  
(Todos Santos)
- 2 **Contadero**  
(CDMX)
- 3 **Cuautitlán**  
(Estado de México)
- 4 **Neuchâtel Cuadrante Polanco**  
(CDMX)
- 5 **Masaryk**  
(CDMX)
- 6 **Nuevo Sur**  
(Monterrey)
- 7 **Puerto Cancún**  
(Cancún)
- 8 **Cuadrante Centro Sur**  
(Querétaro)

## JOINT VENTURES

- 9 **Tierra y Armonía**  
(Guadalajara)
- 10 **BRACSA**  
(Veracruz)
- 11 **HINES**  
(CDMX)

**3**

FONDOS INSTITUCIONALES  
LEVANTADOS CON MÁS DE  
USD\$1,122 MILLONES

**+ MX\$43,000**

MILLONES DE INVERSIÓN  
TOTAL EN PROYECTOS  
DESARROLLADOS O EN  
DESARROLLO

**+ 35,000**

VIVIENDAS URBANAS  
DESARROLLADAS  
Y EN DESARROLLO

**9**

COMUNIDADES EN  
DESARROLLO Y OPERACIÓN

**350 HECTÁREAS**


DE SUELO URBANO EN DESARROLLO  
Y POR DESARROLLARSE

**+ 300,000 m<sup>2</sup>**

DE ESPACIOS COMERCIALES Y  
OFICINAS EN DESARROLLO Y  
DESARROLLADOS

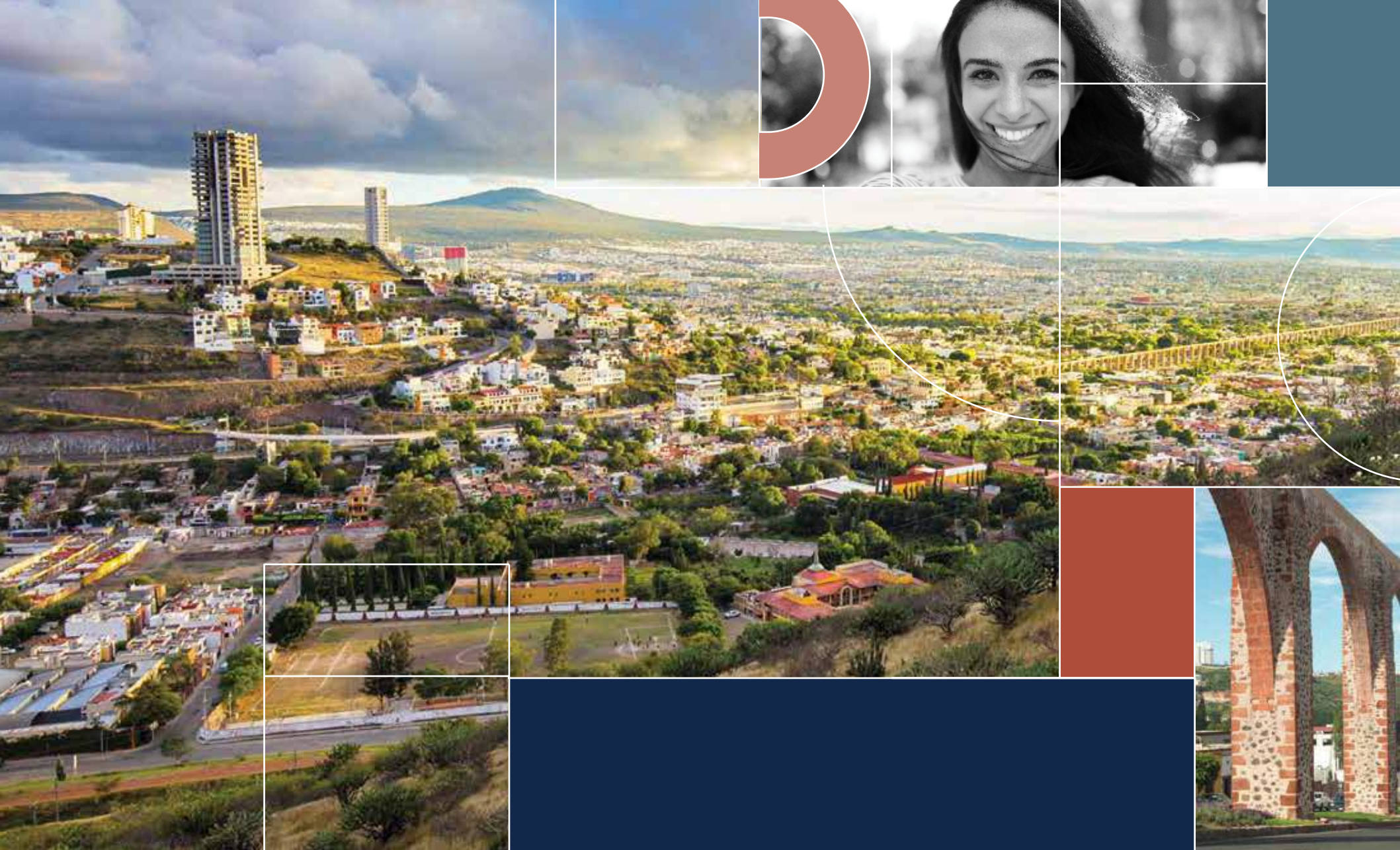
3

QUERÉTARO



Desde hace ya varias décadas, Querétaro se ha dedicado a crecer. Tanto en términos económicos, poblacionales y por lo tanto, de extensión urbana.

En cuanto a lo económico, la entidad se distingue por ser un referente en términos de proyección, inversión y generación de empleo. Sin embargo, el crecimiento de la Ciudad ha alejado a los residentes de los centros urbanos, prolongado los tiempos de traslado y por ende, reducido su calidad de vida.



## SU SOCIEDAD

La diversidad social de Querétaro es sumamente rica y es el resultado de las distintas migraciones que llegan a la entidad. Sin embargo, la extensión de la Ciudad ha complicado su integración social; por lo que una propuesta de un urbanismo compacto, peatonal y conectado sin duda puede contribuir al desarrollo de una sociedad incluyente en la que todas las perspectivas tienen lugar y construyen un nuevo sentido de arraigo.

“**31% DE LOS MEXICANOS CONSIDERA O CONSIDERARÍA MUDARSE A VIVIR A QUERÉTARO POR SU UBICACIÓN Y MENOR COSTO DE VIDA.**”



## SU FUTURO

Predecir es tarea complicada, pero la ubicación de Querétaro lo convierte en un estado con excelentes perspectivas. Se considera que Querétaro se mantendrá como el primer destino para la expansión de la inversión en el país con 33% de las preferencias de los próximos 3 años\*. Esto como resultado del alto nivel de competitividad de la entidad (segundo lugar nacional solamente por debajo de la CDMX) y su correlación con la cadena de suministro de EUA y Canadá.

Adicionalmente, se prevé que tras la pandemia COVID19 a nivel global impere la tendencia de migrar a ciudades medias y con mejor calidad de vida. En este sentido, una reciente encuesta reveló que 31% de los mexicanos considera o consideraría mudarse a vivir a Querétaro por su ubicación y menor costo de vida.\*\*

\*Fuente "Perspectivas de la Alta Dirección en México KPMG".  
\*\*<https://realestatemarket.com.mx/noticias/mercado-inmobiliario/30350-al-menos-31-de-los-mexicanos-viviría-en-Queretaro>.

4

**CENTRO SUR**

Centro Sur es una de las zonas más modernas de Querétaro con:

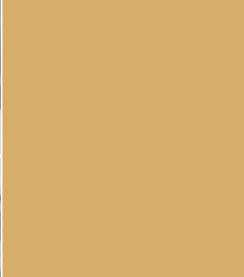
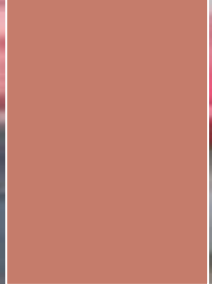
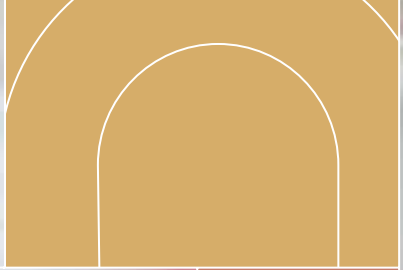
-Distrito planeado que cuenta con:

- a) Universidades
- b) Hoteles
- c) Edificios residenciales
- d) Oficinas
- e) Servicios públicos

-Colindancia con áreas ecológicas protegidas, tales como el Tángano.

-Próximidad con el Parque el Cimatario.

Su conectividad con la autopista México-Querétaro y el Boulevard Bernardo Quintana la convierte en una de las zonas de más fácil acceso de la Ciudad.



## HUB MÉDICO, FINANCIERO Y EMPRESARIAL

A solo 500 metros del proyecto de **Cuadrante Centro Sur** y con una interconexión peatonal directa, se encuentra en construcción el Hospital Ángeles Centro Sur, el más moderno y completo centro médico del Bajío. Este y otros complejos médicos en la zona, como lo son el Hospital de la Mujer, el Instituto Mexicano de Oftalmología, Momentum Centro Sur, la Delegación Estatal de la Cruz Roja Mexicana y el Centro de Rehabilitación Integral de Querétaro, proyectan a la zona de Centro Sur como el Hub médico más importante de todo el Bajío.

En términos financieros y empresariales, la zona de Centro Sur se ha consolidado como una zona especializada en la que se concentran los servicios corporativos más importantes de la entidad. La zona es el mayor corredor de oficinas tipo A en la Ciudad con el 44% del inventario, haciéndola un destino diario para más de 9,000 personas\*.

Adicionalmente, Centro Sur es la sede del Club de Industriales, Coparmex y Caja Libertad.

\*<https://www.marketdatamexico.com/es/article/Colonia-Centro-Sur-Queretaro-Queretaro>

## SERVICIOS

Centro Sur cuenta con importantes servicios que solucionan las necesidades de la población fija y flotante de la zona, entre ellos destaca la central de autobuses, escuelas, hoteles, el Centro Cívico, cines y el nuevo Chedraui Selecto.

5

**EL PROYECTO**

A man with short blonde hair, wearing sunglasses, a dark leather jacket, and a dark scarf, is sitting on a wooden bench. He is holding a white smartphone to his ear with his right hand and a silver laptop on his lap with his left hand. A black quilted jacket is draped over the bench next to him. To the left, the front wheel and handlebars of a bicycle are visible. The background is a blurred outdoor setting with trees and a building.

# CUA DRO NTA



## UBICACIÓN

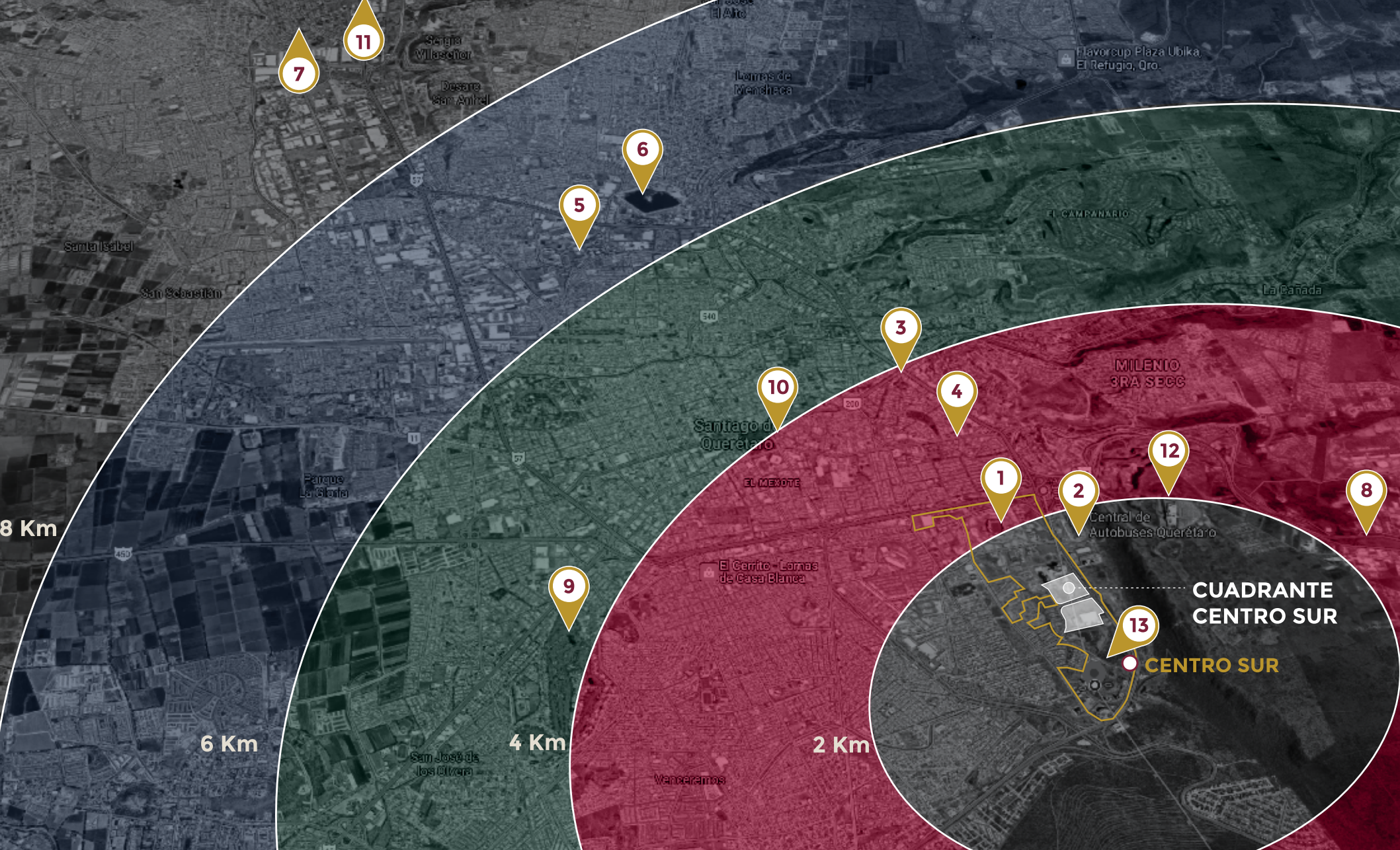
Bld. Bernardo Quintana Arriola #8200  
Centro Sur 76090, Querétaro, Qro.

20.5688328, -100.3603009



**CUADRANTE**  
CENTRO SUR

**CENTRO SUR**



# CONEXIÓN

## LUGARES CLAVE

- 1 Estadio Corregidora**  
2 Min.
- 2 Central de Autobuses de Querétaro**  
3 Min.
- 3 Los Arcos**  
5 Min.
- 4 Constituyentes**  
4 Min.
- 5 ITESM**  
10 Min.
- 6 Parque Querétaro 2000**  
8 Min.
- 7 Jurica**  
11 Min.
- 8 Autopista México-Querétaro**  
4 Min.
- 9 Club Campestre de Querétaro**  
8 Min.
- 10 Centro Histórico**  
5 Min.
- 11 Antea**  
10 Min.
- 12 Querétaro Centro de Congresos**  
5 Min.
- 13 Hospital Ángeles Querétaro**  
3 Min.

# UBICACIÓN Y CONEXIÓN

## DISTANCIAS IMPORTANTES

### Juriquilla

20 Min.

### Parque Industrial Querétaro

30 Min.

### Parque Industrial Bernardo Quintana

18 Min.

### Parque Industrial El Marqués

12 Min.

### Parque Industrial Benito Juárez

12 Min.

### Parque Industrial Balvanera

15 Min.

### Aeropuerto Internacional de Querétaro

25 Min.

PARA TODO

LO QUE SOY



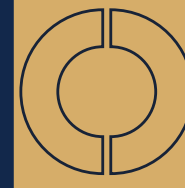
RESIDENCIAL



ÁREAS VERDES



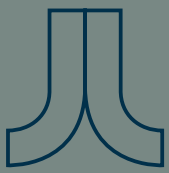
COMERCIAL



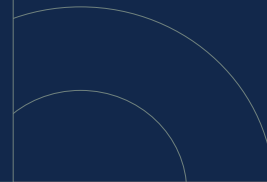
COMUNIDAD



PEATONALIDAD



CORPORATIVO



ARTE

La razón de ser de **Cuadrante Centro Sur** es la de proveer a Querétaro y a Centro Sur de un verdadero centro de Ciudad, lo que resulta fundamental para que la Ciudad esté a la altura de su progreso.

La ubicación del proyecto y su plano maestro responden a diversas necesidades que definen un centro de Ciudad: accesos vehiculares organizados, peatonalidad y un parque central público.





# THE HUB

@CUADRANTE CENTRO SUR



## The HUB@Cuadrante

**Cuadrante Centro Sur** plantea como el epicentro de su comunidad y como referente de toda la zona, un concepto único e innovador en términos de entretenimiento, gastronomía, arte y deporte denominado **The HUB@Cuadrante**.

**The HUB@Cuadrante** propiciará desde un inicio la creación de una comunidad integrada en torno a los servicios que ofrecerá, además de contribuir a que rápidamente **Cuadrante Centro Sur** se constituya como un nuevo y vibrante destino dentro de la Ciudad.

En un espacio de más de 20,000m<sup>2</sup> **The HUB@Cuadrante** ofrece:

- Centro deportivo techado
- Área de Co-Work
- Terrazas y restaurantes
- Mercado Gourmet
- Retail
- Espacio de Arte
- Espacio de Arte Inmersivo
- Estacionamiento con más de 460 cajones y motor lobby



Retail



Padel



Mercado Gourmet



Terrazas y restaurantes



# El HUB y su entorno

- 1 ESPACIO PÚBLICO
- 2 CINE
- 3 EL HUB@Cuadrante
- 4 TERRAZAS RESTAURANTES
- 5 PARQUE
- 6 MACRO LOTES ETAPA 1
- 7 HOSPITAL ÁNGELES QRO.
- 8 CHEDRAUI SELECTO



*Selecto*  
**CHEDRAUI**®

## CHEDRAUI SELECTO

En la primera etapa de **Cuadrante Centro Sur** y encontrándose en operación desde el mes de Octubre de 2021, se construyó una moderna tienda de autoservicio Chedraui Selecto. Tienda que mejorará los servicios existentes de la zona, ofreciendo una experiencia de compra premium para sus residentes y visitantes.



01

02

03

04

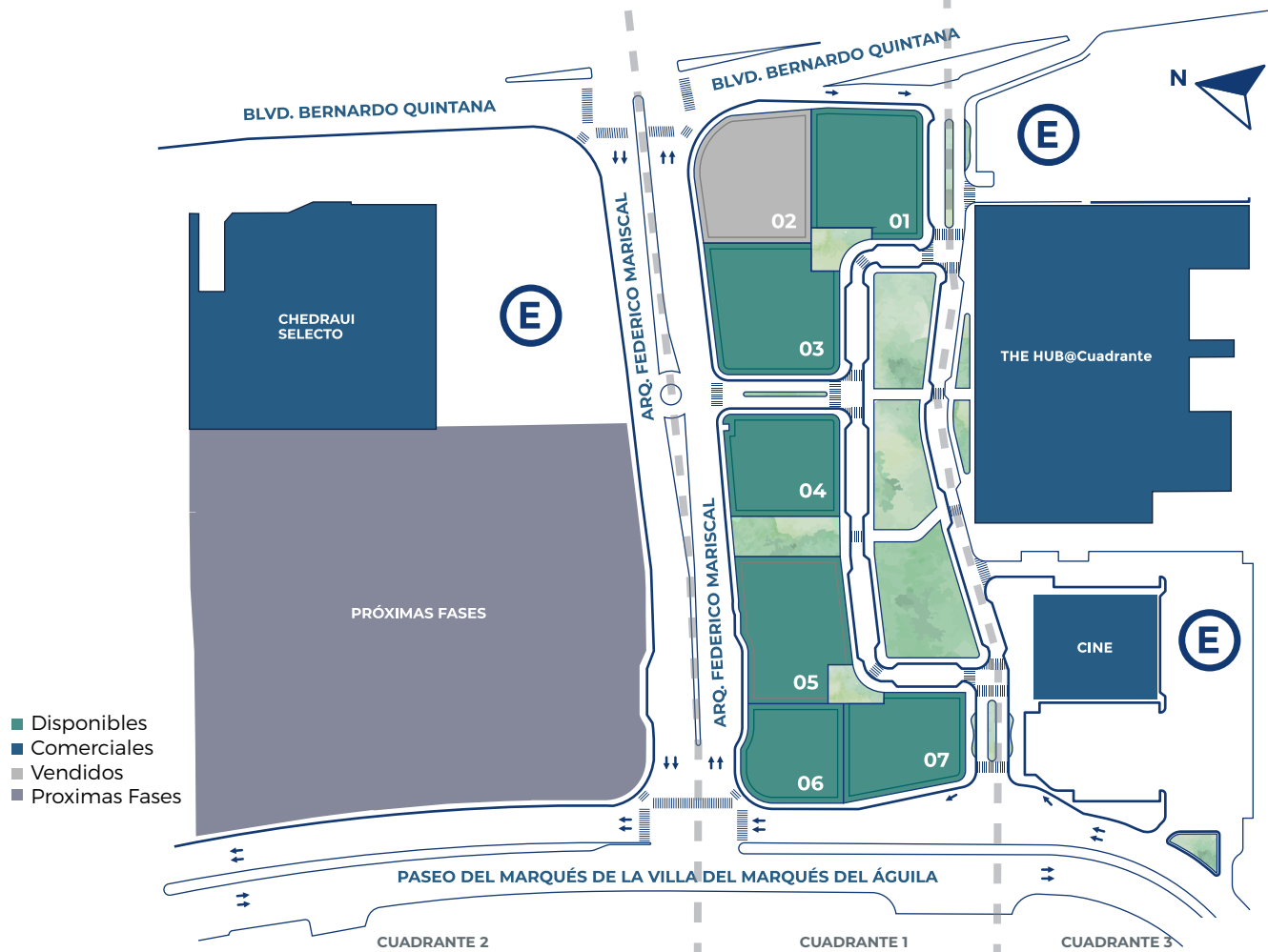
05



Nos es grato invitarlos a participar en el proceso de venta de los lotes dentro de CUADRANTE 1 dentro del proyecto Centro Sur en la ciudad de Queretaro.

Newmark junto a Mira busca llevar un proceso ordenado y profesional para la venta de estos Inmuebles.






# PLAN MAESTRO



## CUADRANTE 1

7 Lotes de Usos Mixtos con servicios a pie de lote, **listos para ser desarrollados**

## SERVICIOS

-  **Electricidad:** Se ha concluido con la adquisicion y mejoras para dotar a Centro Sur de 10MW, se entrega con conexiones a pie de lote según su carga asignada.
-  **Agua Potable y Drenaje:** Se entregan con las tomas de agua por vivienda asignadas por lote, además de las interconexiones de agua y drenaje a pie de lotes.
-  **Gas:** La conexión a gas natural está a punta de lote/cuadrante.
-  **Telecomunicaciones:** Se tiene servicio de Telmex, IZZI y Axtel
-  **Amenidades:** Parques públicos, parques privados, supermercado Chedraui y centro de experiencias The Hub






# PLAN MAESTRO



## CUADRANTE 1

7 Lotes de Usos Mixtos con servicios a pie de lote, **listos para ser desarrollados**

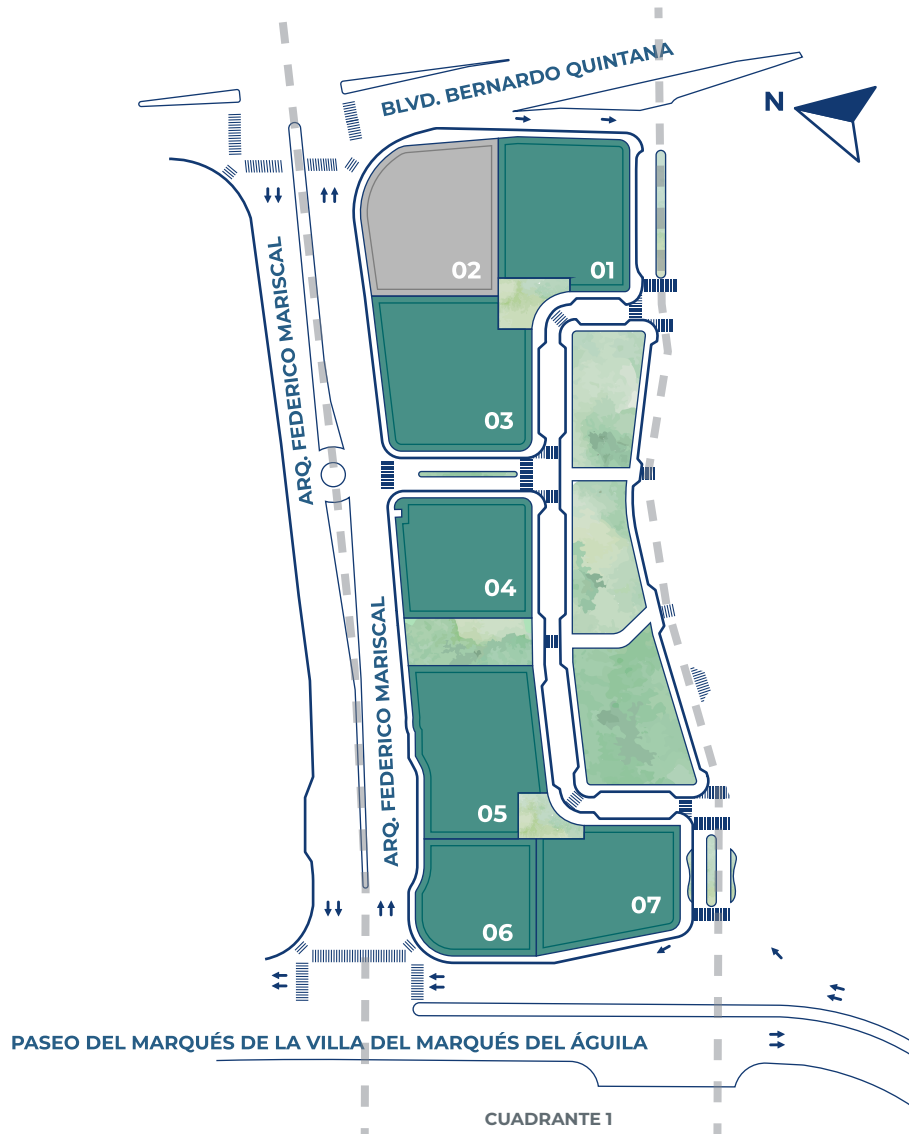
### SERVICIOS

-  Electricidad: Se ha concluido con la adquisición y mejoras para dotar a Centro Sur de 10MW, se entrega con conexiones a pie de lote según su carga asignada.
-  Agua Potable y Drenaje: Se entregan con las tomas de agua por vivienda asignadas por lote, además de las interconexiones de agua y drenaje a pie de lotes.
-  Gas: La conexión a gas natural está a punta de lote/cuadrante.
-  Telecomunicaciones: Se tiene servicio de Telmex, IZZI y Axtel
-  Amenidades: Parques públicos, parques privados, supermercado Chedraui y centro de experiencias The Hub

Los macrolotes que ofrece **Cuadrante Centro Sur** cuentan con todos los servicios públicos a pie de lote (agua, drenaje y luz), así como con las factibilidades y permisos a nivel de Master Plan, necesarios para que el inversionista inicie su edificación de forma ágil y con absoluta certidumbre.

Estos macrolotes se integran dentro de un atractivo Master Plan con parques interiores y urbanización de primera calidad. La formación de una nueva comunidad y la dotación de servicios a la misma, están garantizados a través de las acciones ya iniciadas, tales como **The HUB@Cuadrante** y el Chedraui Selecto. Finalmente, la puesta en operación del Hospital Ángeles Centro Sur, impregnará de dinamismo y vitalidad a la zona de Centro Sur.

Todo lo antes mencionado, hace de **Cuadrante Centro Sur** una sólida y atractiva oportunidad de inversión para empresas inmobiliarias orientadas al desarrollo de productos verticales dentro de un novedoso ecosistema contemporáneo de usos mixtos, lo que les permitirá maximizar el retorno de su inversión.



## DETALLE LOTE POR LOTE

Lote	M <sup>2</sup>	Número de viviendas	Precio \$ / m <sup>2</sup>	Precio Total (MXN)
<b>01</b>	3,486.85		\$17,800.00	\$62,065,930.00
<b>03</b>	3,690.87		\$19,500.00	\$71,971,965.00
<b>04</b>	2,715.24	100	\$23,500.00	\$63,808,140.00
<b>05</b>	3,780.95	100	\$18,900.00	\$71,971,965.00
<b>06</b>	2,439.14	100	\$25,250.00	\$61,588,285.00
<b>07</b>	3,033.10	100	\$22,850.00	\$69,306,335.00

Precio de venta en compra de contado, financiamiento disponible

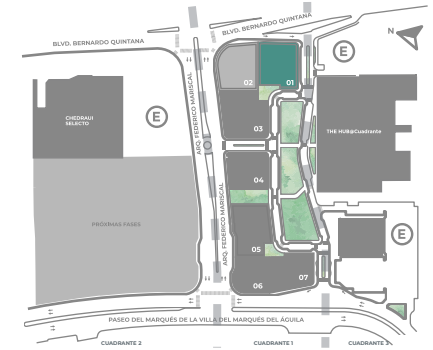
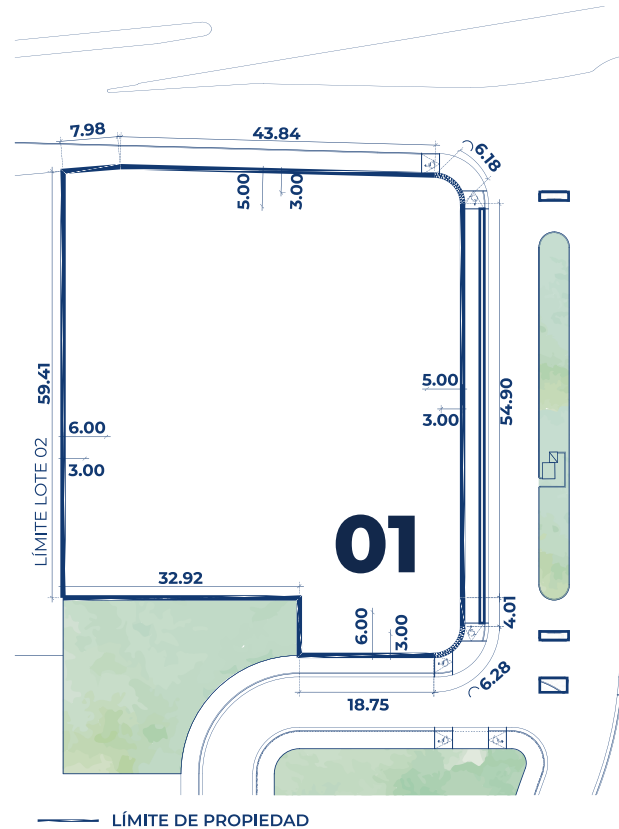
# Cuadrante 1

## Lote 1 | Hotel

Tamaño de la propiedad	3,486.85
Uso de Suelo	C y S
COS	0.8
Ocupación Máxima (m2)	2,789
CUS	6.32
Máximo de construcción (m2)	22,050
Niveles permitidos (sobre nivel de calle)	18
No. de unidades habitacionales	N/A
Densidad habitacional equivalente (Viv/ha)	N/A

**Precio**  
\$17,800 MN/m<sup>2</sup>

**Precio Total**  
\$62,065,930.00 MN



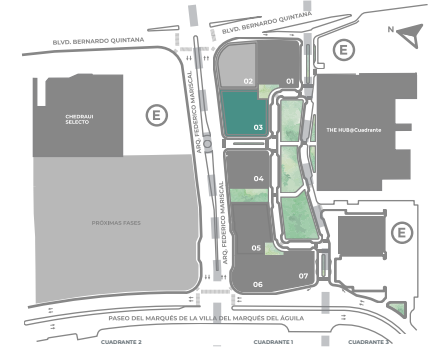
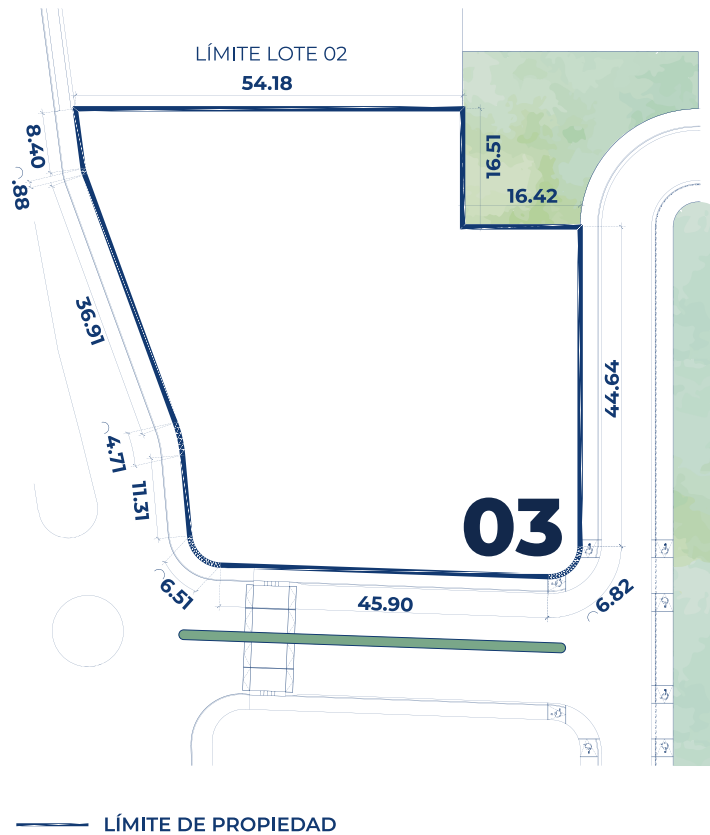
# Cuadrante 1

## Lote 3 | Usos Mixtos

Tamaño de la propiedad	3,690.87
Uso de Suelo	C y S
COS	0.8
Ocupación Máxima (m2)	2,952
CUS	5.9
Máximo de construcción (m2)	22,050
Niveles permitidos (sobre nivel de calle)	18
No. de unidades habitacionales	N/A
Densidad habitacional equivalente (Viv/ha)	N/A

**Precio**  
\$19,500 MN / m<sup>2</sup>

**Precio Total**  
\$71,971,965.00 MN



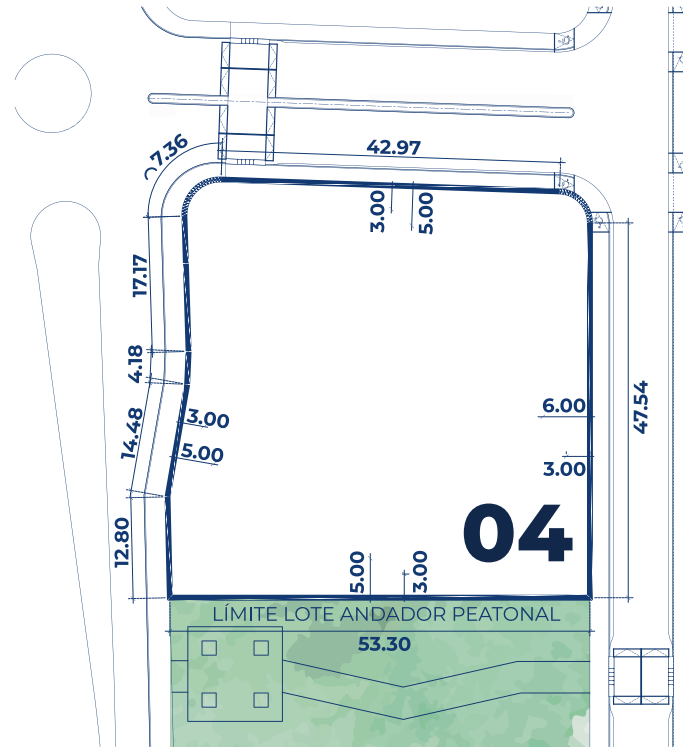
# Cuadrante 1

## Lote 4 | Usos Mixtos

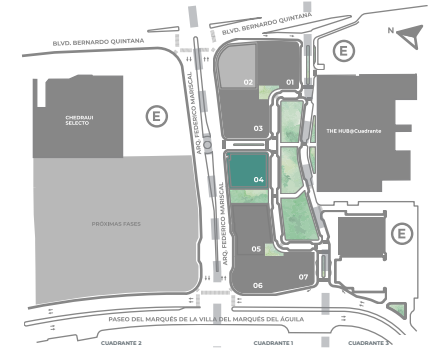
Tamaño de la propiedad	2,715.24
Uso de Suelo	U. Mixtos
COS	0.8
Ocupación Máxima (m2)	2,172
CUS	8.1
Máximo de construcción (m2)	22,050
Niveles permitidos (sobre nivel de calle)	18
No. de unidades habitacionales	100
Densidad habitacional equivalente (Viv/ha)	368.29

**Precio**  
\$23,500 MN / m<sup>2</sup>

**Precio Total**  
\$63,808,140.00 MN



— LÍMITE DE PROPIEDAD



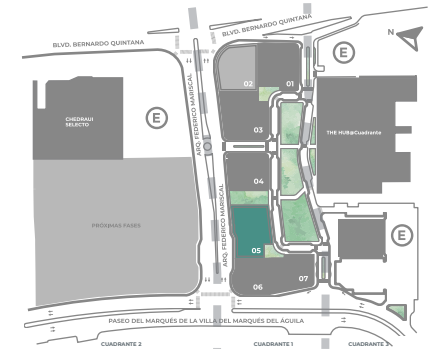
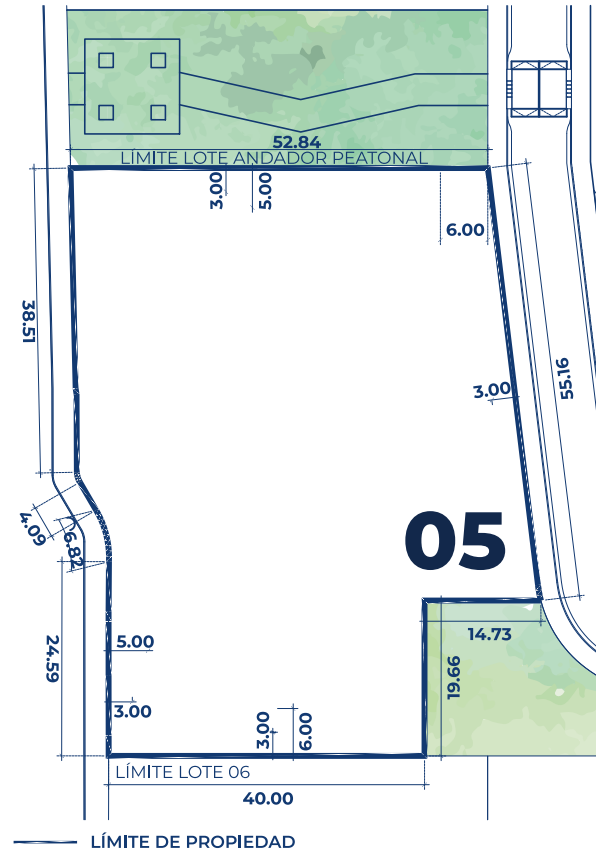
# Cuadrante 1

## Lote 5 | Usos Mixtos

Tamaño de la propiedad	3,780.95
Uso de Suelo	U. Mixtos
COS	0.8
Ocupación Máxima (m2)	3,025
CUS	5.83
Máximo de construcción (m2)	22,050
Niveles permitidos (sobre nivel de calle)	18
No. de unidades habitacionales	100
Densidad habitacional equivalente (Viv/ha)	264.50

**Precio**  
\$18,900 MN / m<sup>2</sup>

**Precio Total**  
\$71,971,965.00 MN



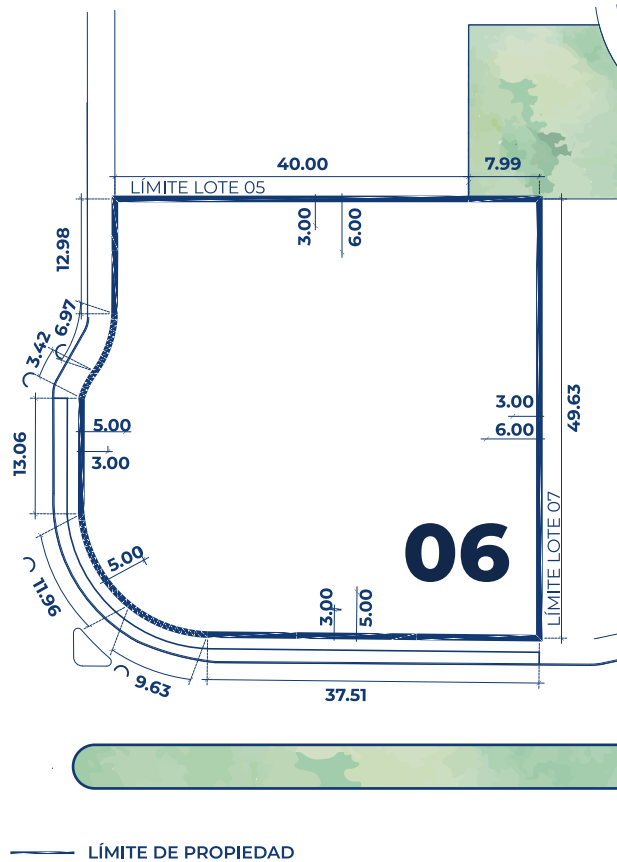
# Cuadrante 1

## Lote 6 | Usos Mixtos

Tamaño de la propiedad	2,439.14
Uso de Suelo	U. Mixtos
COS	0.8
Ocupación Máxima (m2)	1,951
CUS	9.0
Máximo de construcción (m2)	22,050
Niveles permitidos (sobre nivel de calle)	18
No. de unidades habitacionales	100
Densidad habitacional equivalente (Viv/ha)	410

**Precio**  
\$25,250 MN / m<sup>2</sup>

**Precio Total**  
\$61,588,285.00 MN



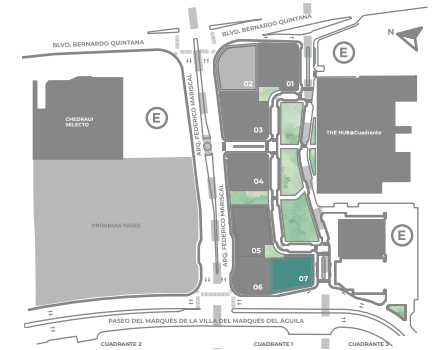
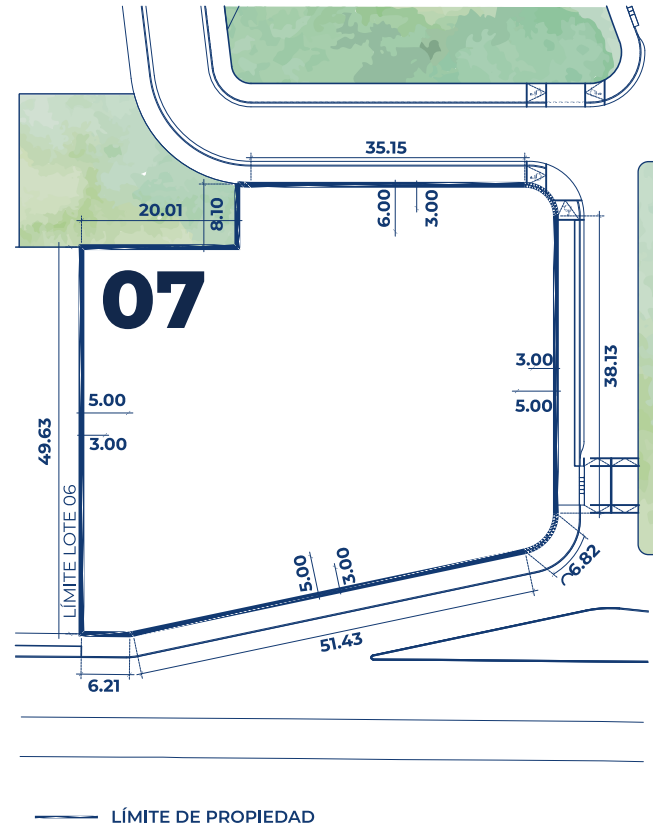
# Cuadrante 1

## Lote 7 | Usos Mixtos

Tamaño de la propiedad	3,033.10
Uso de Suelo	U. Mixtos
COS	0.8
Ocupación Máxima (m2)	2,426
CUS	7.2
Máximo de construcción (m2)	22,050
Niveles permitidos (sobre nivel de calle)	18
No. de unidades habitacionales	100
Densidad habitacional equivalente (Viv/ha)	329.7

**Precio**  
\$22,850 MN / m<sup>2</sup>

**Precio Total**  
\$69,306,335.00 MN





# CUADRANTE

## CENTRO SUR

PREVENTA DE MACROLOTES DE USOS MIXTOS  
DENTRO DE UNA COMUNIDAD PLANEADA.



[www.cuadrantecentrosur.mx](http://www.cuadrantecentrosur.mx)

[cesar.guerra@nmrk.com](mailto:cesar.guerra@nmrk.com)  
[luis.nevarez@nmrk.com](mailto:luis.nevarez@nmrk.com)  
81.1190.9885

**NEWMARK** |  **MIRA**®