

DISTRICTO
LAS ÁNIMAS
BY ARUMA
ESPACIOS QUE GENERAN LEGADO

LOCALES COMERCIALES · 5 DE 5 DISPONIBLES

Locales comerciales 200

Escaparate a doble altura sobre Prolongación Los Sauces: 6.00 m con tapanco, escalera propia y terraza privada. Solo 5 en todo el edificio.

DESDE

\$3,749,934 + IVA

LISTA FOUNDERS · 22 DE OCTUBRE DE 2026



Fideicomiso con BIM · Banco Inmobiliario Mexicano

FIDUCIARIO



Banco
Inmobiliario
Mexicano

Imagen ilustrativa

Una obra que se habita

Un edificio de 32 piezas, una sola composición. La fachada es un **velo de lamas fijas en composición Mondrian**: campos rojo, amarillo y azul sobre marfil, con terrazas con jardinera hacia la calle. Cada unidad es una pieza del cuadro: 5 locales comerciales, 21 oficinas y consultorios, 6 Pent-Offices dúplex.

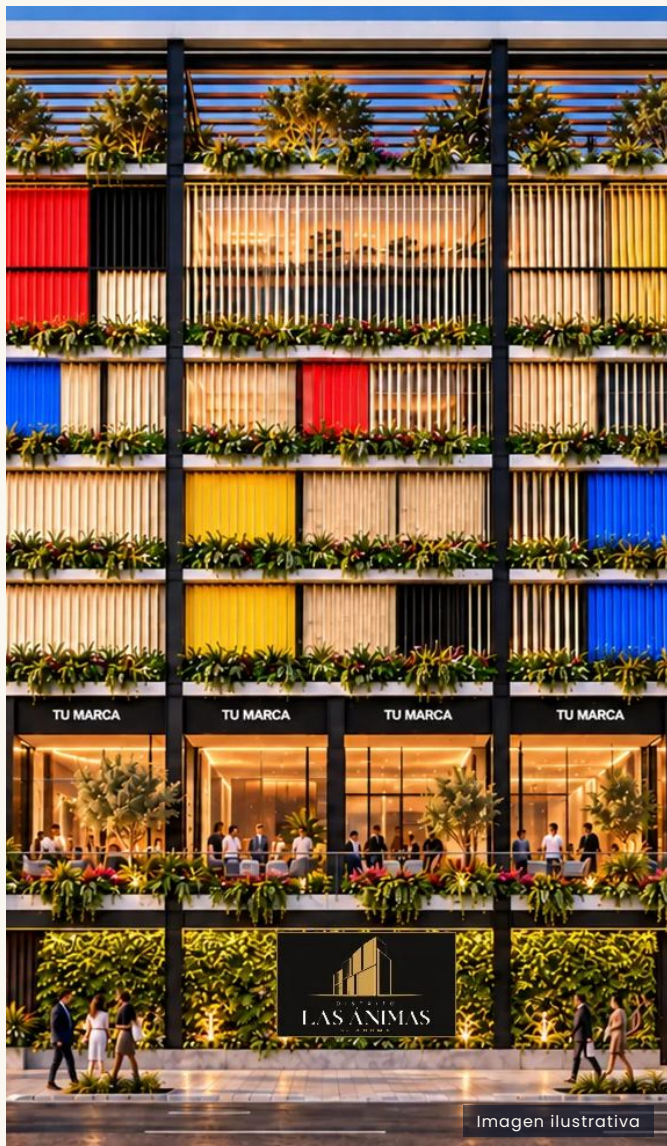
De día, la luz atraviesa las lamas y llega filtrada a cada interior. De noche, el edificio se enciende como una linterna sobre Prolongación Los Sauces. Arquitectura que da presencia a su marca y que envejece con carácter.

32
piezas en el edificio

32
de 32 disponibles

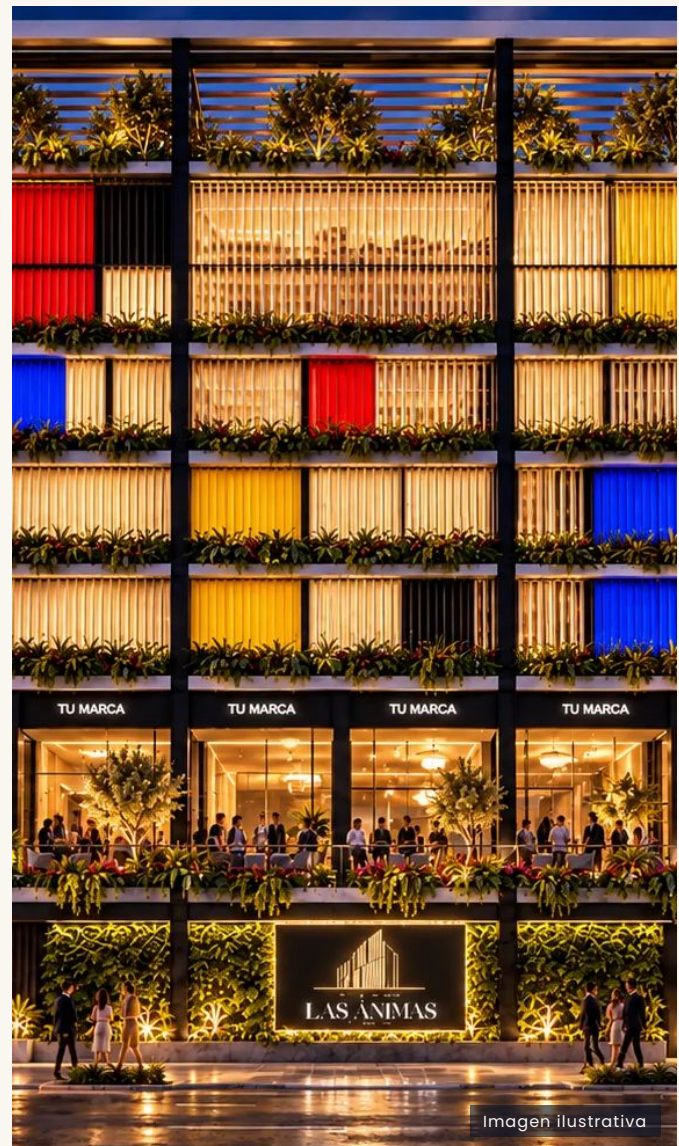
2028
entrega en obra negra,
diciembre

Desarrolla Aruma Strategy & Capital · Construye REEMSA Constructora



DE DÍA

PROL. LOS SAUCES 2929 · PUEBLA



DE NOCHE

Escaparate de 6.00 m

NIVEL +3.15 · 6.00 M DE ALTURA

Escaparate a doble altura que se ve desde la calle. Tapanco a +6.35 m con escalera propia para bodega, oficina o segunda área de venta.

TERRAZA PRIVADA

De 14.22 a 16.37 m² de uso exclusivo, para exhibición o estancia.

CAJÓN DE USO EXCLUSIVO

12.50 m² con valet 24/7. Terraza y cajón se asignan en la escritura constitutiva del régimen y se transmiten con la unidad.

CADA UNIDAD INCLUYE

■

 Medidor CFE propio y centro de carga

■

 Salida hidráulica y sanitaria

■

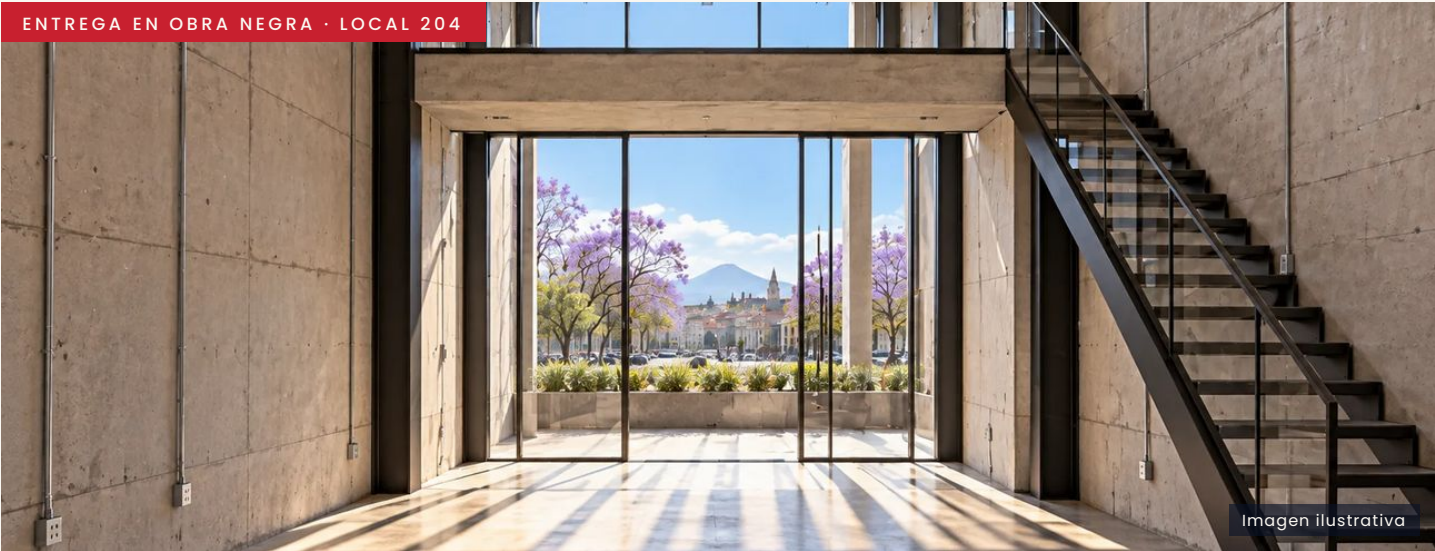
 Preparación para minisplit

■

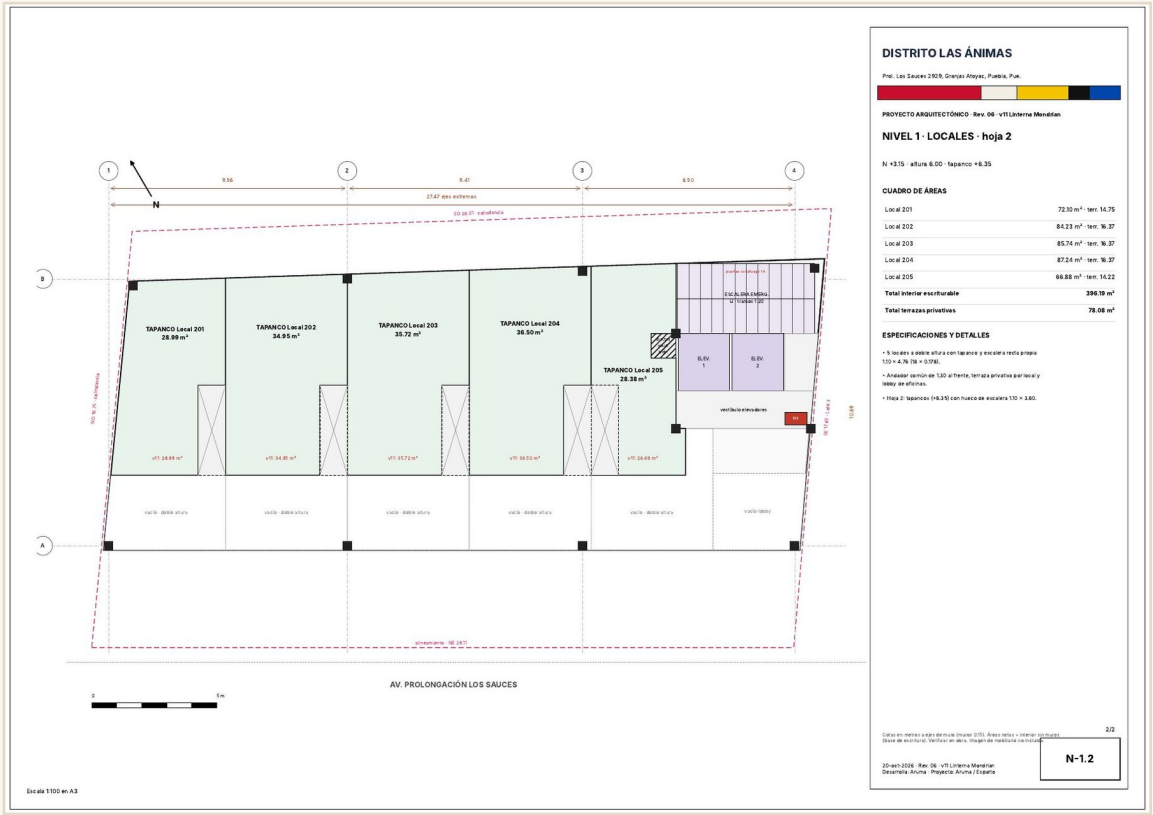
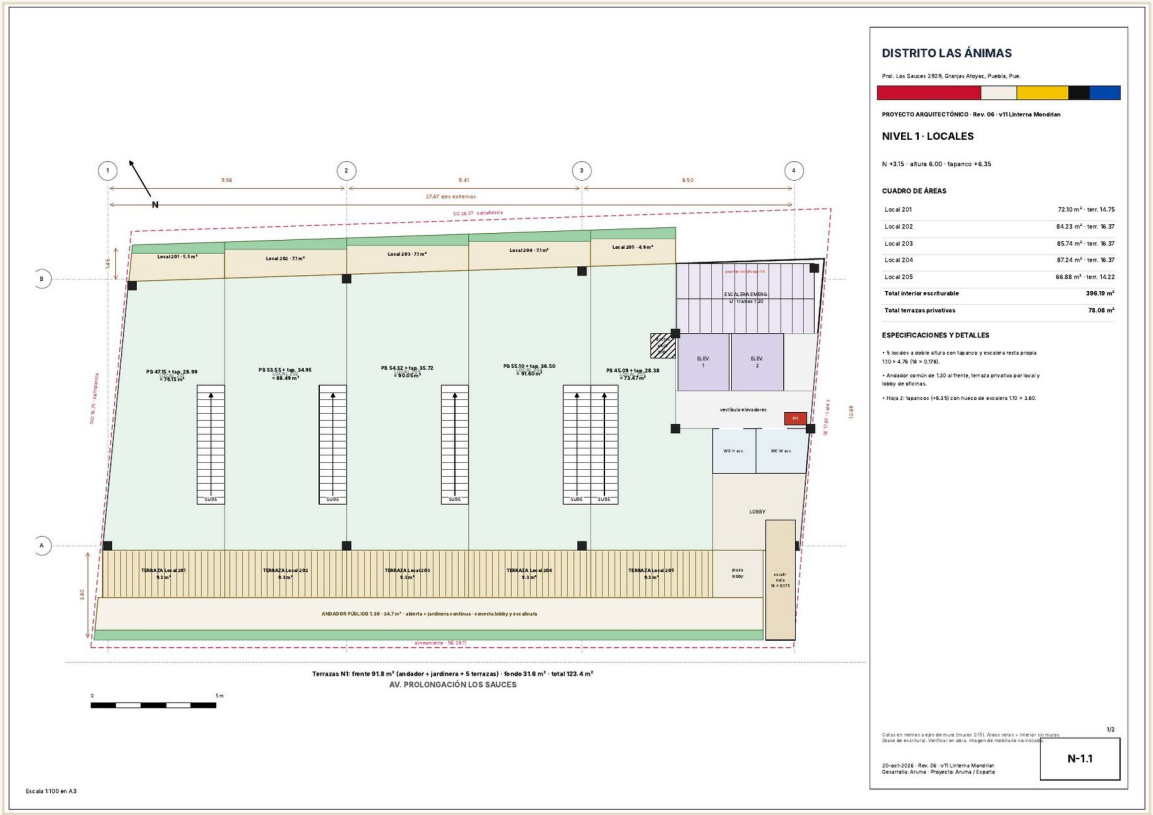
 Voz y datos

■

 Terraza y cajón de uso exclusivo, descritos con medidas en su escritura

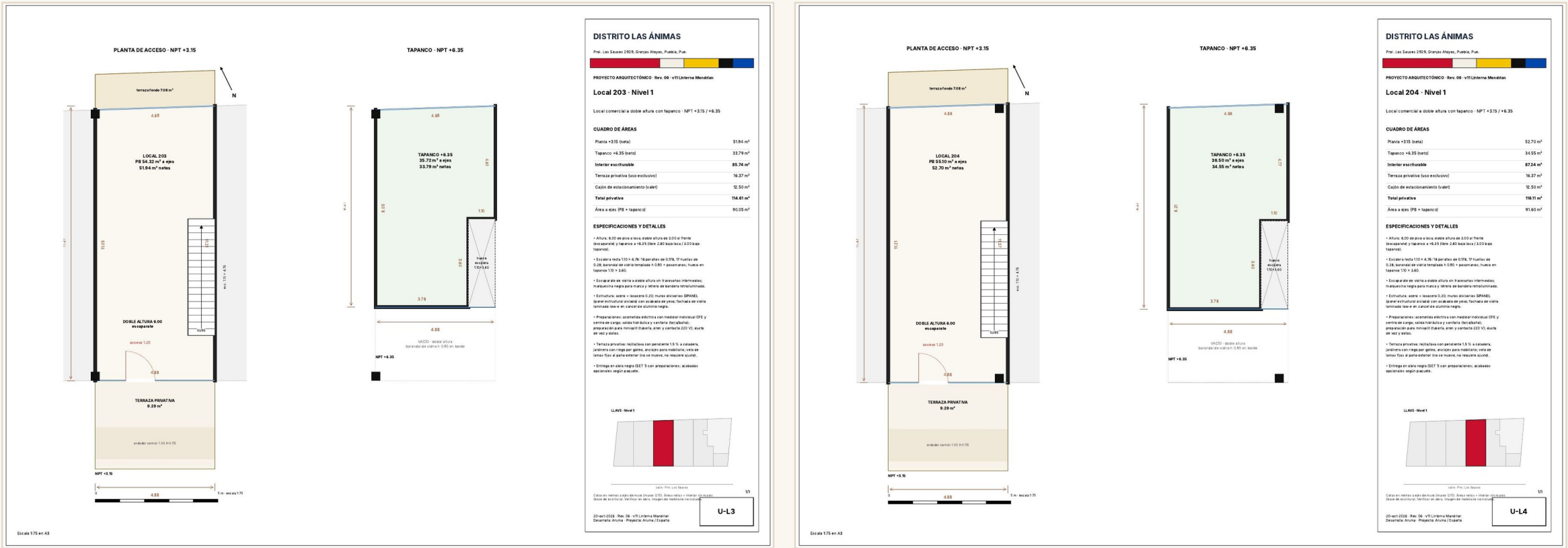


Nivel 200 · locales y tapancos



Izquierda: planta de locales con escaleras propias y terrazas. Derecha: tapancos a +6.35 m. En las láminas del proyecto el nivel 200 aparece como «Nivel 1» y las unidades como L1 a L5 (Locales 201 a 205). Los 5 locales están disponibles.

Locales 203 y 204



Local 203 · 85.74 m² interior (PB 51.94 + tapanco 33.79) + 16.37 m² de terraza + cajón = 114.61 m² privativos

Local 204 · 87.24 m² interior (PB 52.70 + tapanco 34.55) + 16.37 m² de terraza + cajón = 116.11 m² privativos

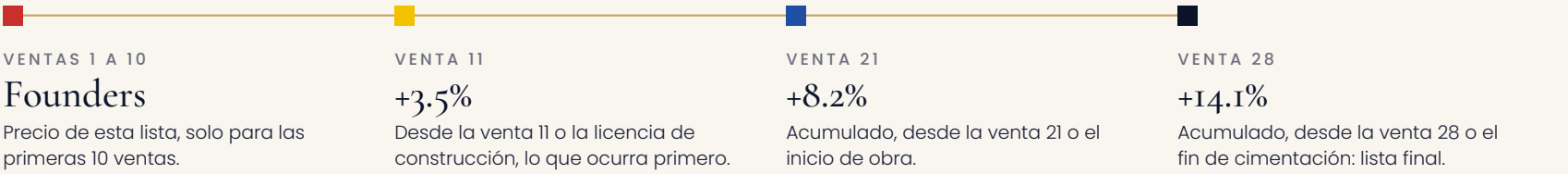
Láminas del proyecto arquitectónico SET 3 Rev05. Su asesor le entrega la lámina completa de cualquier unidad en PDF. Medidas sujetas a ajustes de obra.

Locales comerciales 200

UNIDAD	VISTA	PLANTA BAJA M²	TAPANCO M²	INTERIOR M²	TERRAZA M²	CAJÓN M²	M² PRIVATIVOS	PRECIO MXN + IVA	\$/M² PRIVATIVO	LISTA FINAL
201	Calle + posterior	44.90	27.21	72.10	14.75	12.50	99.35	\$3,989,000	40,151	\$4,551,000
202	Calle + posterior	51.19	33.04	84.23	16.37	12.50	113.10	\$4,539,000	40,133	\$5,179,000
203	Calle + posterior	51.94	33.79	85.74	16.37	12.50	114.61	\$4,599,000	40,127	\$5,247,000
204	Calle + posterior	52.70	34.55	87.24	16.37	12.50	116.11	\$4,659,000	40,126	\$5,316,000
205 · lanzamiento BEST DEAL	Calle + posterior	42.51	26.43	68.94	14.22	12.50	95.66	\$3,749,934	39,200	Precio fijo

Lista final = precio Founders × 1.141 (+14.1% acumulado). Escalonamiento acumulado sobre la lista Founders: ventas 1 a 10, precio Founders; +3.5% desde la venta 11 o la licencia de construcción, lo que ocurra primero; +8.2% desde la venta 21 o el inicio de obra; +14.1% desde la venta 28 o el fin de cimentación. Local 205: precio fijo mientras esté disponible, solo de contado. Precios en MXN + IVA, de contado, sujetos a disponibilidad. m² privativos = interior escriturable + terraza + cajón de uso exclusivo (12.50 m²). Interior escriturable = planta baja + tapanco, sin hueco de escalera.

ESCALONAMIENTO DE LA LISTA · ACUMULADO SOBRE EL PRECIO FOUNDERS



Local 205 conserva su precio fijo de \$3,749,934 mientras esté disponible. Precios en MXN + IVA, de contado.

DESDE · LOCAL 205

\$3,749,934 + IVA

Solo 5 locales en todo el edificio: 201 a 205, los 5 disponibles hoy.

Precio Founders hoy. +3.5% desde la venta 11.

Los locales a calle son los de mayor precio por m² del edificio: el escaparate y la doble altura son su valor.

Contado o 50% + 6 mensualidades

Los precios publicados son de contado. Plan: 50% de anticipo a cuenta y el saldo en 6 mensualidades. Anticipo a cuenta = precio × 50% - apartado de \$20,000; mensualidad = precio × 50% ÷ 6. Local 205: solo de contado. Cifras en MXN + IVA, redondeadas al peso.

50% + 6 mensualidades 50% DE ANTICIPO A CUENTA · SALDO EN 6 MENSUALIDADES

UNIDAD	LISTA FOUNDERS		50% - APARTADO	50% ÷ 6	PLAZO
	PRECIO DE CONTADO	APARTADO	ANTICIPO A CUENTA	MENSUALIDAD	
201	\$3,989,000	\$20,000	\$1,974,500	\$332,417	6 meses
202	\$4,539,000	\$20,000	\$2,249,500	\$378,250	6 meses
203	\$4,599,000	\$20,000	\$2,279,500	\$383,250	6 meses
204	\$4,659,000	\$20,000	\$2,309,500	\$388,250	6 meses
205	\$3,749,934	\$20,000			Solo de contado · precio fijo

Ejemplo de lectura: Local 204, precio de contado \$4,659,000. Apartado \$20,000 (cuenta de la Lic. Georgina Téllez, despacho jurídico del proyecto); anticipo a cuenta \$2,309,500 (= \$4,659,000 × 50% - \$20,000) y 6 mensualidades de \$388,250 (= \$4,659,000 × 50% ÷ 6), directo a la cuenta del fideicomiso BIM.

Contado

Los precios publicados son de contado. Local 205: precio fijo de \$3,749,934, solo de contado, mientras esté disponible.

50% + 6 mensualidades

Anticipo a cuenta y 6 mensualidades, directo a la cuenta del fideicomiso BIM. Contrato personal en el despacho jurídico del proyecto, con acompañamiento de BIM, dentro de los 15 días siguientes al apartado.

Llegar, recibir, reunirse

■ Lobby

Recepción del edificio: la primera impresión de su paciente o cliente.

■ Estacionamiento con valet 24/7

Planta de calle + 2 sótanos con dos car elevators. 57 cajones con valet 24/7: 34 de uso exclusivo y 23 de visitas.

■ Business Rooftop · +26.80

Terrazas verdes con pérgola, administración del edificio y mirador a los volcanes.

■ Sala de capacitación / cowork

69.7 m²: 50 personas en auditorio o 30 en aula. Para congresos, cursos y juntas de su equipo.



Imagen ilustrativa



Imagen ilustrativa



Imagen ilustrativa



Imagen ilustrativa

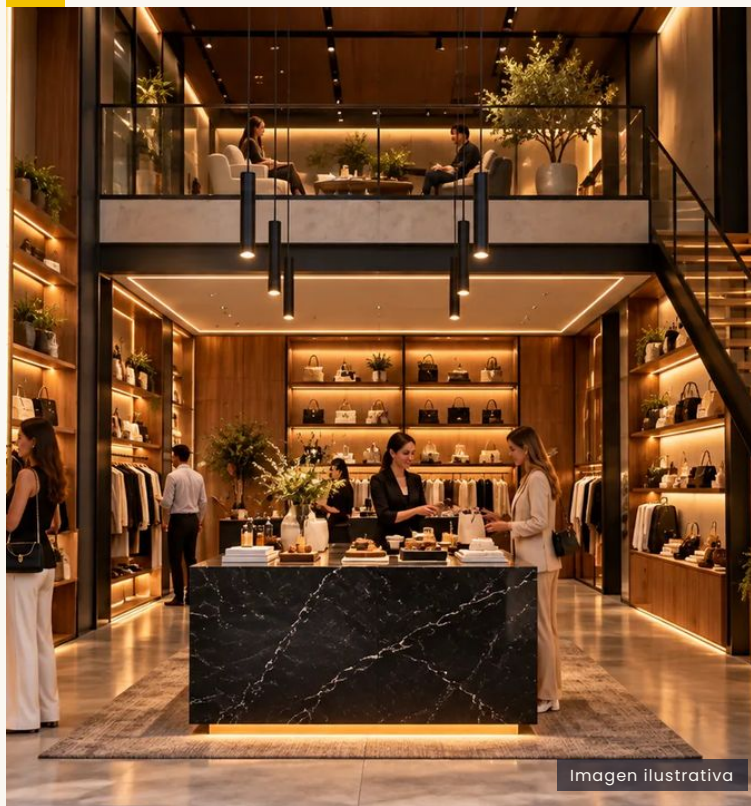
Comercio con presencia en la calle

Un local que se ve desde la calle: escaparate de 6.00 m, tapanco para operar y 27 consultorios, oficinas y Pent-Offices en el mismo edificio.



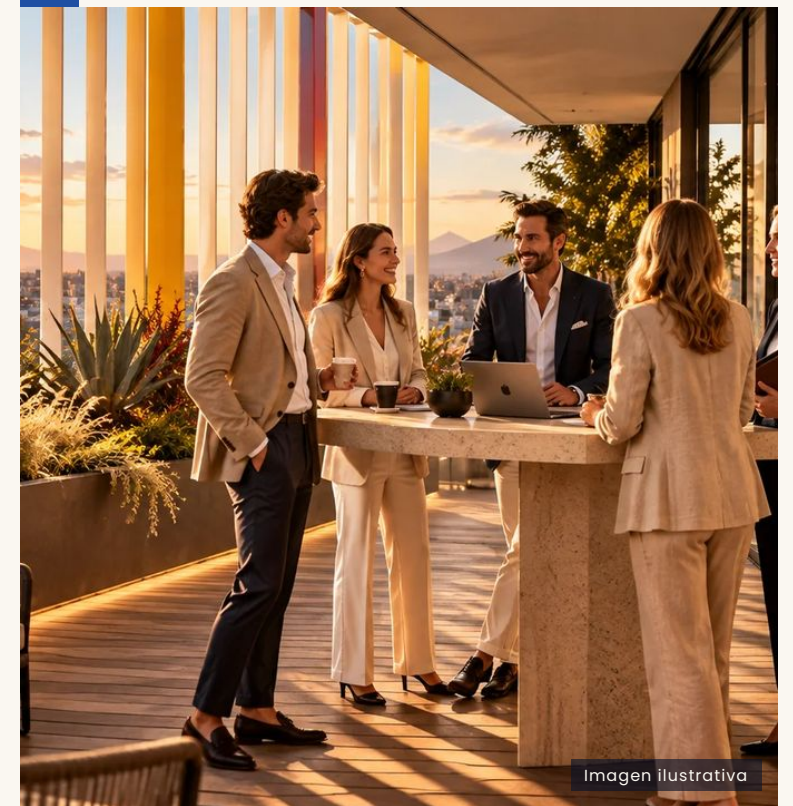
Negocio familiar y servicios

Tienda, óptica, farmacia o cafetería, con bodega y oficina en el tapanco.



Retail y showroom

Doble altura para exhibir; tapanco para atender.



Inversión

Activo a calle para arrendar, escriturado a su nombre.



Imagen ilustrativa

Prol. Los Sauces 2929

Granjas Atoyac, Puebla, Pue.
Coordenadas 19.0391518, -98.2310603 · mirador a los volcanes desde el rooftop.

REFERENCIAS EN EL ENTORNO

01	Galería Las Ánimas	COMERCIO
02	Walmart	SERVICIOS
03	El Triángulo	COMERCIO
04	Colegio Americano de Puebla	EDUCACIÓN
05	CAPUFE Regional Puebla	GOBIERNO
06	Angelópolis	NEGOCIOS
07	Estrella de Puebla · Parque Lineal	ESPARCIMIENTO
08	Vía Atlixcáyotl · zona hospitalaria	SALUD

Mapa interactivo y rutas en distritolasanimas.com

Quién responde por su inversión

FIDUCIARIO



Banco
Inmobiliario
Mexicano

Aruma Strategy & Capital

Desarrolla y opera. Firma integral con más de 30 años de experiencia: jurídico, fiscal, fiduciario, blindaje patrimonial, family office y sucesión.

REEMSA Constructora

Empresa 100% mexicana. Un solo equipo de la obra negra al acabado: estructura de acero, losas, instalaciones y carpintería, con supervisión de Aruma.

Fideicomiso con BIM

Banco Inmobiliario Mexicano, fiduciario. Listo desde el 22 de octubre de 2026: su anticipo a cuenta y todos sus pagos se depositan únicamente en la cuenta del fideicomiso.

Sesión fiscal incluida

Médicos con servicios exentos (el IVA forma parte de su costo), depreciación de la construcción, compra como persona física, moral o sociedad médica, y arrendamiento.

CÓMO COMPRAR · LA RUTA DE SU DINERO EN 4 PASOS

1 Apartado

\$20,000 en la cuenta de la Lic. Georgina Téllez (despacho jurídico del proyecto), con recibo firmado: el único pago fuera del fideicomiso. Reembolsable al 100% y acreditable a su precio; si decide no continuar, se devuelve 7 días naturales después de firmar la carta de desistimiento.

2 Contrato

Contrato personal en el despacho jurídico del proyecto, con acompañamiento de BIM, dentro de los 15 días siguientes a su apartado.

3 Anticipo y pagos

Anticipo a cuenta y todos sus pagos, directo a la cuenta del fideicomiso BIM, nunca al desarrollador.

4 Reunión con BIM

Antes de su firma definitiva, platique directamente con BIM, el fiduciario del proyecto.

El tratamiento fiscal y sucesorio depende de cada adquirente y del instrumento aplicable; la sesión con el área fiscal lo revisa con usted.



12 · AGENDE SU VISITA

Conozca su local

Solo 5 locales a calle. Le mostramos láminas completas y el plan de pagos del que elija. El apartado es reembolsable al 100%.

ÁREA DE ATENCIÓN A INVERSIONISTAS · WHATSAPP

+52 81 2073 7296

CORREO

contacto@distritolasanimas.com

SITIO

distritolasanimas.com

FIDUCIARIO



Desarrolla: Aruma Strategy & Capital · Construye: REEMSA Constructora · Fiduciario: BIM, Banco Inmobiliario Mexicano. Fideicomiso listo desde el 22 de octubre de 2026. Solo el apartado de \$20,000 se deposita en la cuenta de la Lic. Georgina Téllez, despacho jurídico del proyecto; todos los demás pagos van únicamente a la cuenta del fideicomiso BIM.

Precios en MXN + IVA, de contado, sujetos a disponibilidad. Imágenes ilustrativas. Superficies del proyecto arquitectónico SET 3 Rev05. Entrega en obra negra, diciembre de 2028. Etapa Founders: viabilidad revisada ante las dependencias, a través de nuestro gestor; licencias y autorizaciones, incluido el uso de suelo, en trámite (inicio formal: noviembre de 2026). m² privativos = interior escriturable + terraza de uso exclusivo + cajón de uso exclusivo; la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio asigna terrazas y cajones a la unidad como áreas comunes de uso exclusivo, descritos con medidas en su escritura, y se transmiten con la unidad. Lista Founders · 22 de octubre de 2026.

