

DISTRITO LAS ÁNIMAS

BY ARUMA

ESPACIOS QUE GENERAN LEGADO

PENT-OFFICES DÚPLEX · 6 UNIDADES

Pent-Offices 600

Dúplex de 6.00 m de altura con escalera propia y terraza: de 76.25 a 154.93 m² privativos en el último nivel de oficinas.

DESDE

\$2,749,000 + 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.

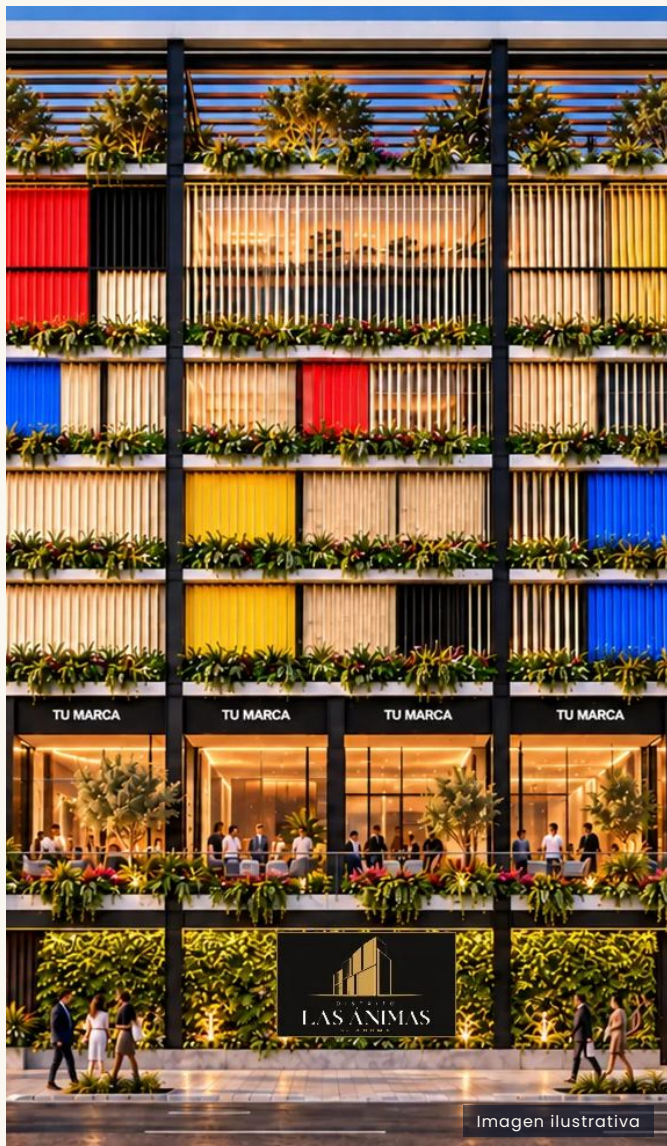
De día, la luz atraviesa las lamas y llega filtrada a cada interior. De noche, el edificio se enciende como una linterna sobre Prolongación Los Sauces. Arquitectura que da presencia a su marca y que envejece con carácter.

32
piezas en el edificio

32
de 32 disponibles

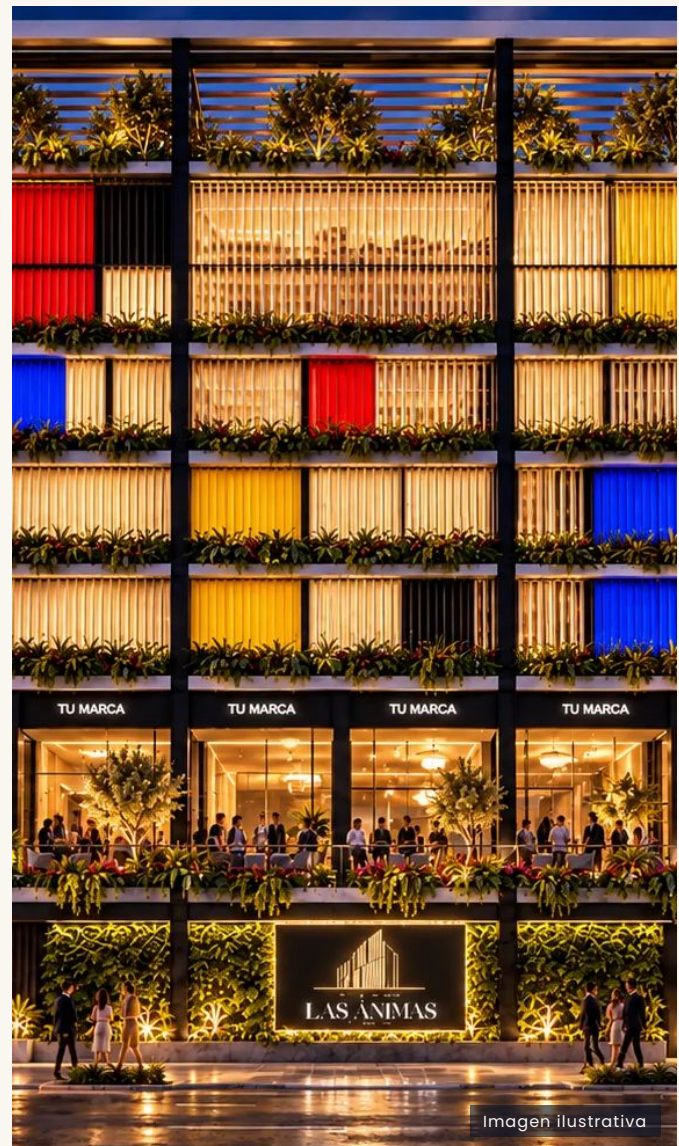
2028
entrega en obra negra,
diciembre

Desarrolla Aruma Strategy & Capital · Construye REEMSA Constructora



DE DÍA

PROL. LOS SAUCES 2929 · PUEBLA



DE NOCHE

Doble altura, una llave

DÚPLEX DE 6.00 M

Planta baja de 3.00 m + losa de 0.20 m + planta alta de 2.80 m.
Recepción abajo, dirección o privados arriba.

ESCALERA PROPIA

La conexión entre plantas es interior y exclusiva de su unidad.

TERRAZA Y CAJÓN DE USO EXCLUSIVO

Terrazas de 4.04 a 47.41 m². PO-601 y PO-602 incluyen 2 cajones; el resto, 1. 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

■

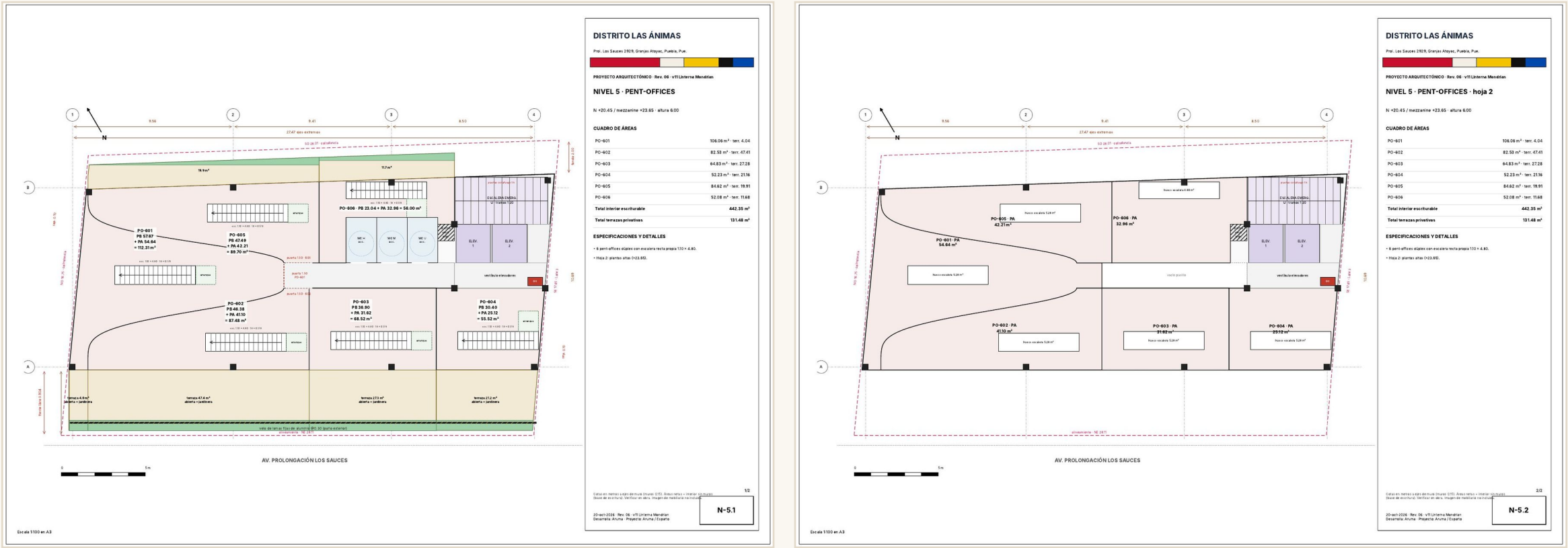
 Voz y datos

■

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

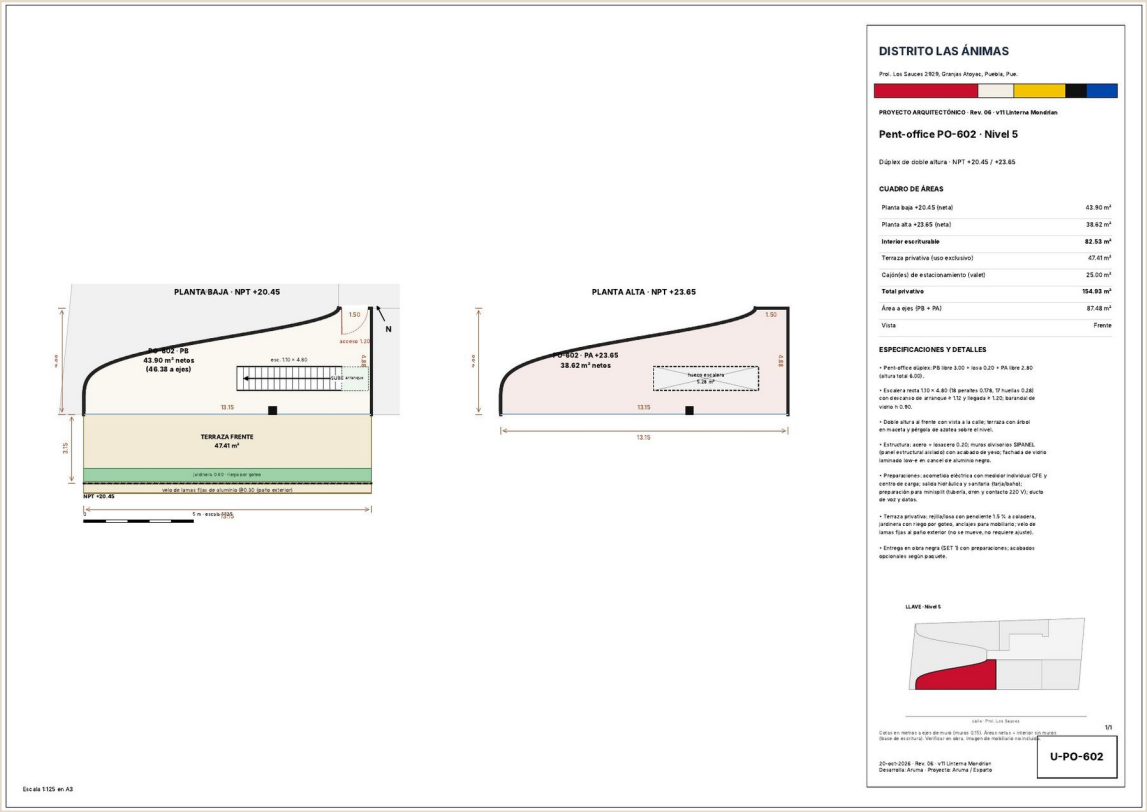


Nivel 600 · planta baja y planta alta

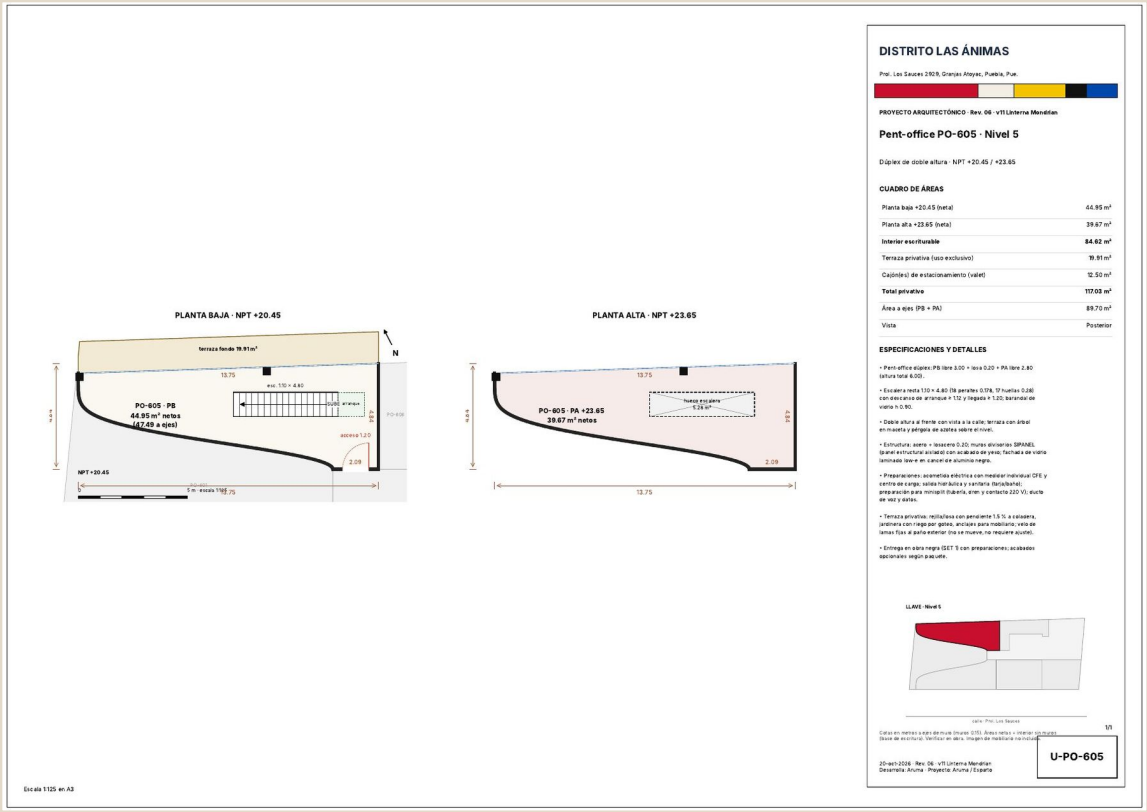


Izquierda: planta baja de los seis Pent-Offices. Derecha: planta alta (mezzanine). Las unidades al frente (PO-601 a PO-604) dan a Prolongación Los Sauces; PO-605 y PO-606 son posteriores. En las láminas del proyecto el nivel 600 aparece como «Nivel 5».

Dos formas de vivir la doble altura



PO-602 · frente · 82.53 m² interior (PB 43.90 + PA 38.62) + 47.41 m² de terraza + 2 cajones = 154.93 m² privativos



PO-605 · posterior · 84.62 m² interior (PB 44.95 + PA 39.67) + 19.91 m² de terraza + cajón = 117.03 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.

Pent-Offices 600

UNIDAD	VISTA	PLANTA BAJA M²	PLANTA ALTA M²	INTERIOR M²	TERRAZA M²	CAJÓN M²	M² PRIVATIVOS	PRECIO MXN + IVA	\$/M² PRIVATIVO	LISTA FINAL
PO-601 PREMIUM	Frente + posterior	54.66	51.41	106.06	4.04	25.00 (2)	135.10	\$5,829,000	43,146	\$6,651,000
PO-602	Frente	43.90	38.62	82.53	47.41	25.00 (2)	154.93	\$6,059,000	39,108	\$6,913,000
PO-603	Frente	35.06	29.78	64.83	27.28	12.50	104.61	\$4,109,000	39,279	\$4,688,000
PO-604	Frente / esquina	28.75	23.47	52.23	21.16	12.50	85.89	\$3,389,000	39,457	\$3,867,000
PO-605 PREMIUM	Posterior	44.95	39.67	84.62	19.91	12.50	117.03	\$5,219,000	44,595	\$5,955,000
PO-606 BEST DEAL	Posterior	21.05	31.03	52.08	11.68	12.50	76.25	\$2,749,000	36,052	\$3,137,000

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. Precios en MXN + IVA, de contado, sujetos a disponibilidad. m² privativos = interior escriturable + terraza + cajón de uso exclusivo (12.50 m²; PO-601 y PO-602 llevan 2). Interior escriturable = planta baja + planta alta, sin hueco de escalera.

ESCALONAMIENTO DE LA LISTA · ACUMULADO SOBRE EL PRECIO FOUNDERS



Precios en MXN + IVA, de contado. Planes Capital 50 y Flex 30 en la página siguiente; PO-606 (Best Deal), solo de contado.

DESDE · PO-606

\$2,749,000 + IVA

Solo 6 Pent-Offices en todo el edificio, en el nivel más alto de oficinas. 6 de 6 disponibles; proyecto: 32 de 32.

Precio Founders hoy. +3.5% desde la venta 11 o la licencia de construcción.

Mayor terraza: PO-602, 47.41 m². Mayor interior: PO-601, 106.06 m².

Contado, Capital 50 o Flex 30

Precio de contado: el más bajo de la lista. Con plan, se aplica un factor sobre el precio de contado según el plazo.
Anticipo = precio total × 50% (Capital 50) o × 30% (Flex 30); mensualidad = (precio total - anticipo) ÷ meses.
Cifras en MXN + IVA, redondeadas al peso.

Capital 50 50% DE ANTICIPO · FACTOR 1.05 / 1.11 / 1.17

12 MESES · FACTOR 1.05					24 MESES · FACTOR 1.11			36 MESES · FACTOR 1.17		
UNIDAD	CONTADO	PRECIO TOTAL	ANTICIPO 50%	MENSUALIDAD	PRECIO TOTAL	ANTICIPO 50%	MENSUALIDAD	PRECIO TOTAL	ANTICIPO 50%	MENSUALIDAD
PO-601	\$5,829,000	\$6,120,450	\$3,060,225	\$255,019	\$6,470,190	\$3,235,095	\$134,795	\$6,819,930	\$3,409,965	\$94,721
PO-602	\$6,059,000	\$6,361,950	\$3,180,975	\$265,081	\$6,725,490	\$3,362,745	\$140,115	\$7,089,030	\$3,544,515	\$98,459
PO-603	\$4,109,000	\$4,314,450	\$2,157,225	\$179,769	\$4,560,990	\$2,280,495	\$95,020	\$4,807,530	\$2,403,765	\$66,771
PO-604	\$3,389,000	\$3,558,450	\$1,779,225	\$148,269	\$3,761,790	\$1,880,895	\$78,370	\$3,965,130	\$1,982,565	\$55,071
PO-605	\$5,219,000	\$5,479,950	\$2,739,975	\$228,331	\$5,793,090	\$2,896,545	\$120,690	\$6,106,230	\$3,053,115	\$84,809
PO-606	\$2,749,000	Best Deal · solo de contado								

Flex 30 30% DE ANTICIPO · FACTOR 1.08 / 1.16 / 1.24

12 MESES · FACTOR 1.08					24 MESES · FACTOR 1.16			36 MESES · FACTOR 1.24		
UNIDAD	CONTADO	PRECIO TOTAL	ANTICIPO 30%	MENSUALIDAD	PRECIO TOTAL	ANTICIPO 30%	MENSUALIDAD	PRECIO TOTAL	ANTICIPO 30%	MENSUALIDAD
PO-601	\$5,829,000	\$6,295,320	\$1,888,596	\$367,227	\$6,761,640	\$2,028,492	\$197,214	\$7,227,960	\$2,168,388	\$140,544
PO-602	\$6,059,000	\$6,543,720	\$1,963,116	\$381,717	\$7,028,440	\$2,108,532	\$204,996	\$7,513,160	\$2,253,948	\$146,090
PO-603	\$4,109,000	\$4,437,720	\$1,331,316	\$258,867	\$4,766,440	\$1,429,932	\$139,021	\$5,095,160	\$1,528,548	\$99,073
PO-604	\$3,389,000	\$3,660,120	\$1,098,036	\$213,507	\$3,931,240	\$1,179,372	\$114,661	\$4,202,360	\$1,260,708	\$81,713
PO-605	\$5,219,000	\$5,636,520	\$1,690,956	\$328,797	\$6,054,040	\$1,816,212	\$176,576	\$6,471,560	\$1,941,468	\$125,836
PO-606	\$2,749,000	Best Deal · solo de contado								

Ejemplo de lectura: PO-604 en Flex 30 a 36 meses, precio total \$4,202,360 (= \$3,389,000 × 1.24), anticipo \$1,260,708 y 36 mensualidades de \$81,713. PO-606 (Best Deal): solo de contado.

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.



Para quien necesita más que una oficina

Recepción abajo y dirección arriba; o clínica con dos consultorios. La doble altura permite separar funciones sin salir de su unidad.



Imagen ilustrativa

Despachos y firmas

Sala de juntas a doble altura y privados en planta alta.



Imagen ilustrativa

Dirección corporativa

Una sede con presencia en el piso más alto de oficinas.



Imagen ilustrativa

Clínicas

Recepción y espera abajo; consultorios arriba.



Imagen ilustrativa

Práctica médica

Elevadores, valet 24/7 y terraza propia para pacientes y familias.



Imagen ilustrativa

10 · UBICACIÓN

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



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

I 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 Pent-Office

Le mostramos disponibilidad en tiempo real, láminas completas y el plan de pagos de la unidad 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.

