

DISTRITO
LAS ÁNIMAS
BY ARUMA
ESPACIOS QUE GENERAN LEGADO

VENTA POR PISO · NIVELES 300, 400 Y 500

Pisos completos

497.57 m² privativos por piso, 7 cajones de uso exclusivo. En bruto o dividido en oficinas, con precio de lista propio por piso. Solo mientras ninguna oficina del piso esté apartada.

DESDE

\$12,509,000 + 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.

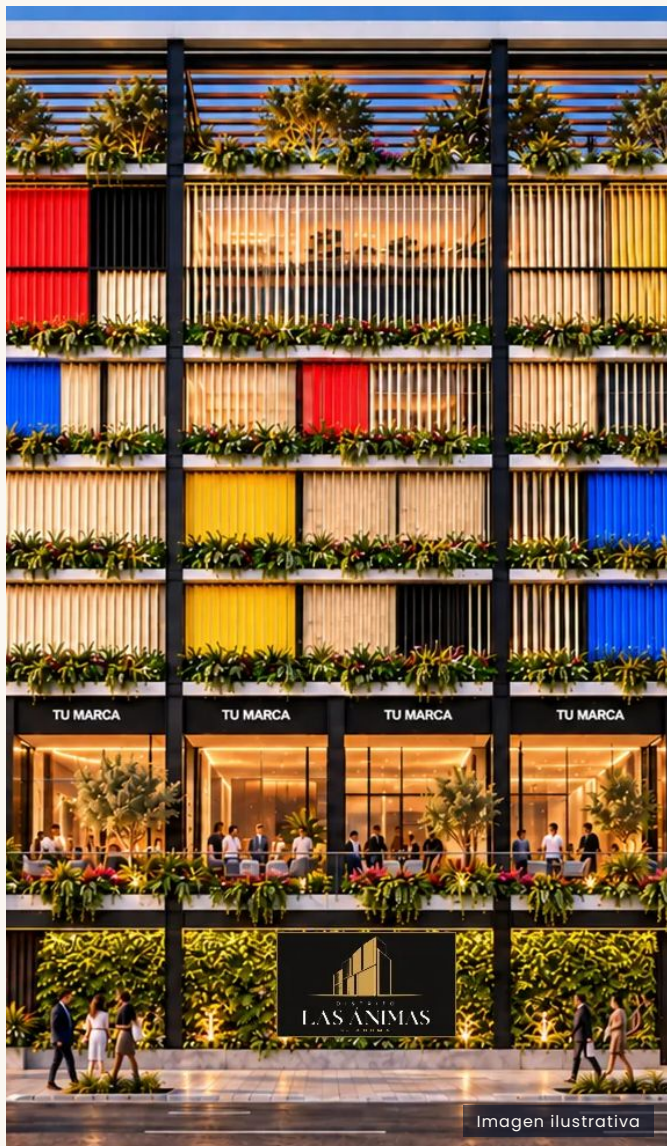
De día, la luz atraviesa las lamas y llega filtrada a cada interior. De noche, el edificio se enciende como una linterna sobre Prolongación Los Sauces. Arquitectura que da presencia a su marca y que envejece con carácter.

32
piezas en el edificio

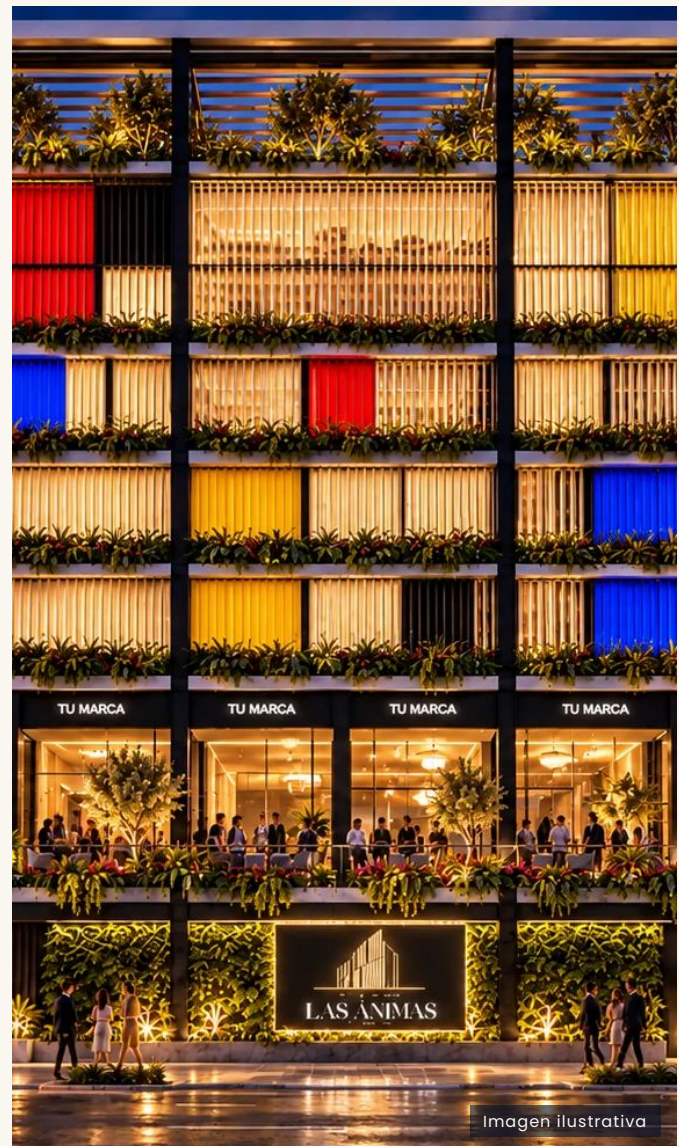
32
de 32 disponibles

2028
entrega en obra negra,
diciembre

Desarrolla Aruma Strategy & Capital · Construye REEMSA Constructora



DE DÍA



DE NOCHE

Un piso a su medida

EN BRUTO

Planta libre, sin muros divisorios, en obra negra: usted define la distribución de su clínica, despacho o corporativo.

DIVIDIDO

Siete oficinas con pasillo y baños acondicionados: listo para operar o para arrendar por unidad.

ALTURA LIBRE 3.30 M

Terrazas frontales de 3.60 m de fondo (99.88 m²) y posteriores de 1.45 m (31.62 m²), más 7 cajones con valet 24/7.

CADA UNIDAD INCLUYE

- Medidor CFE propio y centro de carga
- Salida hidráulica y sanitaria
- Preparación para minisplit
- Voz y datos
- Pasillo, baños y vestíbulo del nivel incluidos (56.52 m²)



Planta tipo · nivel 400

Lo que compra. Todo el interior del nivel: 7 oficinas + pasillo, baños y vestíbulo = 278.57 m². Más 99.88 m² de terrazas frontales, 31.62 m² de terrazas posteriores y 7 cajones de uso exclusivo (87.50 m²): **497.57 m²** privados.

No incluye escaleras, elevadores ni ducto, que son área común del edificio.

Los niveles 300, 400 y 500 comparten la misma planta. En las láminas del proyecto el nivel 400 aparece como «Nivel 3».

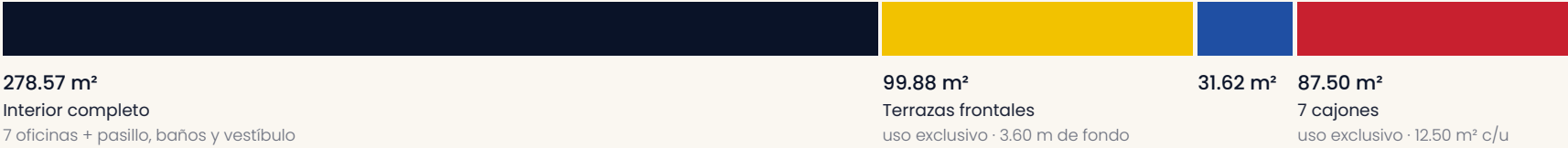


Precio por piso completo

NIVEL	M² PRIVATIVOS	PRECIO 7 OFICINAS	EN BRUTO LISTA PROPIA	\$/M² EN BRUTO	LISTA FINAL	DIVIDIDO LISTA PROPIA	\$/M² DIVIDIDO	LISTA FINAL
Nivel 300	497.57	\$14,723,000	\$12,509,000	25,140	\$14,273,000	\$13,539,000	27,210	\$15,448,000
Nivel 400	497.57	\$16,583,000	\$14,089,000	28,316	\$16,076,000	\$15,249,000	30,647	\$17,399,000
Nivel 500	497.57	\$17,343,000	\$14,739,000	29,622	\$16,817,000	\$15,949,000	32,054	\$18,198,000

Precio de lista propio por piso. Precio 7 oficinas = suma de sus 7 oficinas por separado. **En bruto:** planta libre, sin muros divisorios, en obra negra. **Dividido:** en oficinas, con pasillo y baños acondicionados. \$/m² sobre 497.57 m² privativos. 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.

QUÉ INCLUYE CADA PISO · 497.57 M² PRIVATIVOS



ESCALONAMIENTO DE LA LISTA · ACUMULADO SOBRE EL PRECIO FOUNDERS



Precios en MXN + IVA, de contado. Un piso completo se ofrece solo mientras ninguna de sus 7 oficinas esté apartada.

DESDE · NIVEL 300 EN BRUTO

\$12,509,000 + IVA

Solo 3 pisos. Un piso completo se ofrece únicamente mientras ninguna de sus 7 oficinas esté apartada. En cuanto se aparta una, ese piso sale de esta modalidad.

Por qué un piso completo. Compra también los 56.52 m² de pasillo, baños y vestíbulo, que en la venta por unidad quedan como área común: el piso es suyo de muro a muro, con un solo acceso y control total de su operación.

Comparativo: las 7 oficinas del nivel por separado suman \$14,723,000 (300), \$16,583,000 (400) y \$17,343,000 (500), sin pasillo, baños ni vestíbulo.

Dos caminos, un mismo blindaje

Contado

El precio de esta lista es el precio de contado, el más bajo disponible. Aplica a los tres pisos, en bruto o dividido.

Plan de pagos

50% de anticipo a cuenta y el saldo en 6 mensualidades. Anticipo a cuenta = precio × 50% – apartado; mensualidad = precio × 50% ÷ 6. Ejemplo, nivel 300 en bruto (\$12,509,000): anticipo a cuenta \$6,234,500 y 6 mensualidades de \$1,042,417.

LA RUTA DE SU DINERO



Un piso completo solo se ofrece mientras ninguna de sus 7 oficinas esté apartada. Incluye una sesión con el área fiscal para revisar su esquema de compra (persona física, moral o sociedad médica) y de arrendamiento.

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.



Una clínica, un despacho, un corporativo

Un piso completo da control total: un solo acceso, su propia distribución y siete cajones para su equipo y sus visitas.



Imagen ilustrativa

Clínica de especialidades

Varios consultorios, una recepción y una sola operación.



Imagen ilustrativa

Despacho jurídico

Salas de juntas, privados y archivo en un mismo nivel.



Imagen ilustrativa

Corporativo

Sede regional con terraza frontal de 99.88 m².

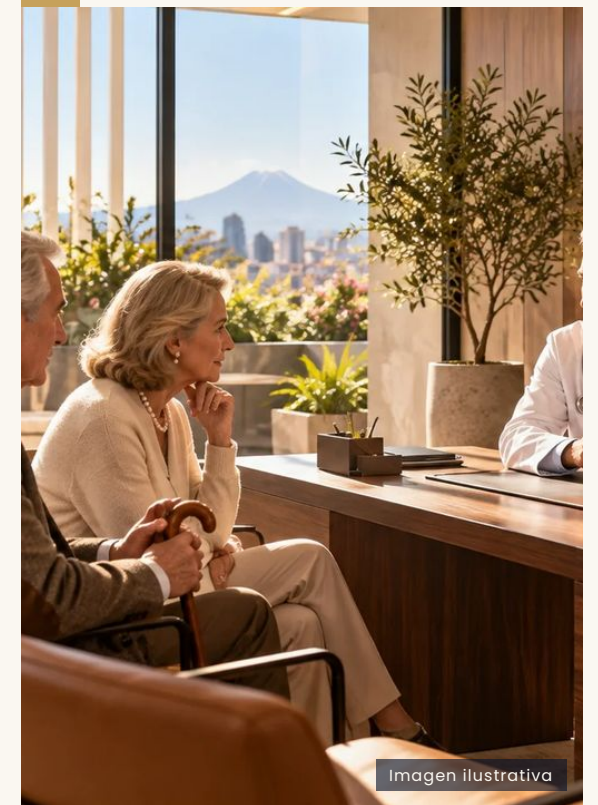


Imagen ilustrativa

Inversión patrimonial

Dividido en 7 oficinas: un activo para arrendar por unidad.



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.



11 · AGENDE SU VISITA

Reserve su piso

Solo 3 pisos y solo mientras ninguna oficina del nivel esté apartada. Le presentamos la planta, el precio y el esquema de compra.

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.

DISTRITO LAS ÁNIMAS · PISOS COMPLETOS 300 · 400 · 500

11 / 11



Imagen ilustrativa