La inversión, con fórmula

Tres vías: renta, reventa y valor a la entrega, cada una con su supuesto, para las 29 unidades disponibles.

Renta

Años = (precio + acabado) ÷ ingreso neto anual.
Tradicional: (a + 50 % t) × renta × 90 % − $55 a.
Tres médicos: (a + 50 % t) × $464 × 1.5 × 95 % × 92 % − $55 a.
Por horas: consultorios × 286 h × 45 % × $250 × 60 % − $55 a; suma equipo.
Consultorios = entero de 75 % de a ÷ 12, mínimo 1.

Reventa

Reventa = m² totales × zona × 0.85.
Ganancia = reventa × (1 − 6.96 %) − precio.
% = ganancia ÷ aportación de 50 %; 308 y 309, contado, 100 %.
Dos rondas = ganancia + (aportación + ganancia) × %.
Solo unidades individuales N300 a N500.

Valor a 2029

Base: (a + 50 % t + 3.125) × zona × 1.057^3.
Favorable: m² totales × zona × 1.057^3.
Supone que terraza y cajón se venden como interior a precio de zona; no es el caso esperado.

a = interior + tapanco. t = terraza. Los montos mensuales se anualizan × 12. Años no incluye IVA, escrituración ni los meses entre su último pago y la primera renta.

Supuestos y de dónde salen

Dato	Valor usado	De dónde sale
Valor de zona	$61,352/m² consultorios y oficinas; $59,524/m² locales	Mediana de 8 y 7 anuncios de oferta en Angelópolis, Lomas de Angelópolis y Atlixcáyotl
Renta de consultorio	$464/m² al mes	Percentil 75 de 20 anuncios. Mediana $449
Renta de local, tradicional	$302/m² al mes	Supuesto del modelo; requiere validación
Renta tradicional	× 90 %	Ajuste del modelo sobre la renta
Tres médicos	× 1.5, 95 % × 92 %	Dato estimado; requiere validación
Renta por horas	$250 sin IVA, 45 % de 286 h al mes, 40 % de gasto	Tarifa publicada: $290 con IVA. Ocupación y gasto estimados; requieren validación con operador
Mantenimiento	$55/m² al mes	Comparables publicados en Puebla, $53 a $55
Acabado	$7,700/m² sin IVA	Terminado de la constructora
Equipo, por horas	$100,000 por consultorio	Dato estimado; requiere validación con operador
Reventa	15 % bajo zona, base	Supuesto del escenario
Crecimiento de valor	5.7 % anual, tres años a 2029	Dato estimado por benchmark. Referencia de vivienda: SHF 2T-2026, municipio de Puebla 8.06 %
Peso de terraza y cajón	50 % y 25 %	Dato estimado; requiere validación

CETES 364 días
7.12 %
Banxico, 29-oct-2026

Inflación
3.62 %
INEGI, 1a quincena de octubre de 2026

Bono M 10 años
9.28 %
Trading Economics, 30-oct-2026

CETES puede ser mejor para usted, con liquidez que este inmueble no da. Vacancia de oficinas en Puebla: 21.3 % en septiembre de 2026, según Solili. Considérela en sus supuestos.

Las 29 unidades

Tres médicos: de 8.9 a 11.6 años con acabado. Por horas: de 5.7 a 11.9.

Unidad	Precio + IVA	$/m² total	$/m² interior	Tradicional, años	3 médicos, años	Por horas, años	Reventa neta, una ronda	% sobre aportado	Valor base	Valor favorable
202	$6,395,999	$50,070	$71,776	25.8	10.3	6.9	No aplica		+15.7 %	+40.4 %
203	$6,470,999	$50,105	$71,495	25.8	10.3	7.0	No aplica		+15.9 %	+40.3 %
204	$6,571,999	$50,145	$71,187	25.7	10.3	7.1	No aplica		+16.1 %	+40.2 %
205	$6,447,999	$49,795	$79,713	26.3	10.6	6.9	No aplica		+11.3 %	+41.2 %
301	$2,060,999	$36,025	$80,823	14.2	9.4	11.0	$714,383	69.3 %	+34.4 %	+101.1 %
302	$1,850,999	$36,019	$90,293	14.8	9.9	9.7	$642,472	69.4 %	+28.5 %	+101.2 %
303	$1,850,999	$36,019	$90,293	14.8	9.9	9.7	$642,472	69.4 %	+28.5 %	+101.2 %
304	$1,850,999	$36,019	$90,293	14.8	9.9	9.7	$642,472	69.4 %	+28.5 %	+101.2 %
305	$2,332,999	$36,031	$113,197	14.7	9.9	11.9	$808,961	69.3 %	+22.8 %	+101.1 %
306	$1,695,999	$36,024	$66,510	14.2	9.3	9.3	$588,132	69.4 %	+41.7 %	+101.1 %
307	$1,466,999	$36,026	$70,870	14.9	9.9	7.9	$509,170	69.4 %	+36.2 %	+101.1 %
308	$1,299,000	$32,050	$62,754	13.4	8.9	7.1	$667,865	51.4 %	+53.3 %	+126.1 %
309	$1,299,000	$32,193	$62,754	13.5	8.9	7.1	$658,561	50.7 %	+52.8 %	+125.1 %
310	$1,845,999	$36,027	$87,364	14.8	9.8	9.7	$640,029	69.3 %	+29.8 %	+101.1 %
401	$3,403,999	$38,796	$73,984	13.7	9.1	9.1	$853,510	50.1 %	+35.7 %	+86.8 %
402	$3,349,999	$38,796	$79,952	14.0	9.3	8.9	$839,591	50.1 %	+31.9 %	+86.8 %
403	$3,794,999	$38,800	$93,773	14.2	9.5	9.9	$950,970	50.1 %	+26.0 %	+86.7 %
404	$3,112,999	$38,806	$64,854	13.5	8.9	5.7	$778,863	50.0 %	+41.9 %	+86.7 %
405	$3,464,999	$38,797	$72,429	13.7	9.1	9.3	$867,873	50.1 %	+36.9 %	+86.7 %
501	$3,737,999	$42,603	$81,243	15.0	9.9	9.9	$519,510	27.8 %	+23.6 %	+70.1 %
502	$3,678,999	$42,606	$87,804	15.3	10.1	9.6	$510,591	27.8 %	+20.1 %	+70.1 %
503	$4,166,999	$42,603	$102,965	15.5	10.4	10.7	$578,970	27.8 %	+14.8 %	+70.1 %
504	$3,417,999	$42,608	$71,208	14.7	9.7	6.2	$473,863	27.7 %	+29.3 %	+70.0 %
505	$3,804,999	$42,604	$79,536	14.9	9.9	10.1	$527,873	27.7 %	+24.6 %	+70.1 %
PO-601	$7,893,999	$52,455	$64,599	15.5	10.2	6.2	No aplica		+22.3 %	+38.1 %
PO-602	$8,566,999	$52,844	$83,621	16.6	11.0	7.5	No aplica		+9.2 %	+37.1 %
PO-603	$8,664,999	$53,517	$85,707	16.8	11.1	7.6	No aplica		+7.3 %	+35.4 %
PO-605	$6,321,999	$53,517	$73,597	16.5	10.9	6.8	No aplica		+13.3 %	+35.4 %
PO-606	$4,925,999	$53,514	$86,270	17.6	11.6	8.6	No aplica		+5.1 %	+35.4 %

Por horas incluye equipo. Escenario ilustrativo, no garantizado, antes de impuestos y gastos. Valide con su fiscalista. Zona y rentas son precios de oferta publicados, no avalúos. Base y favorable sobre su precio. Reventa sobre lo aportado, si se vende; Estimación con supuestos. Sin garantía de precio, plazo ni comprador. El precio de reventa depende del mercado en ese momento. El otro 50 % sigue siendo obligación suya.

Lo que debe pesar antes de decidir

Costos adicionales
IVA sobre construcción, gastos de escritura, acondicionamiento y cuota de mantenimiento aún no definida.

Liquidez
Un inmueble en preventa no se convierte en efectivo de inmediato. Si necesita el dinero, espere.

Licencias
Licencia en proceso, con pagos de trámite en curso, todavía no emitida. Se gestiona antes de obra mayor, julio de 2027.

Fecha
Diciembre de 2028 es fecha proyectada. El contrato prevé penalizaciones por retraso, con un margen de tiempo para contingencias generadas por terceros.

Renta y reventa
No las prometemos. Dependen de usted y del mercado.

Reventa contra lista
En niveles 300 y 400 la reventa estimada supera la lista final de Distrito. Compárelas antes de decidir.

En una unidad, solo dos destinos de pago
- **Apartado de $20,000:** cuenta de la Lic. Georgina Téllez, apoderada del proyecto, con recibo firmado.
- **Anticipo y pagos:** cuenta del fideicomiso BIM.

Quién responde
Fiduciario BIM. Contratos: 301 Tres Cero Uno, firma socia de Aruma; lleve a su propio abogado. Obra: pagada contra estimación certificada, con 5 % de retención de garantía. BIM designa al supervisor de obra y libera las ministraciones contra avance. Todo queda aportado al fideicomiso. El contrato lo firma un apoderado con poder del fideicomiso; sus datos constan en su contrato.

Dos asesorías incluidas, una fiscal y una legal, con valor de $10,000.
Quien pida asesoría patrimonial por riesgos como embargos, cuentas congeladas o demandas recibe una sesión con Aruma.

El fideicomiso ordena el flujo. No garantiza fecha de entrega, renta, plusvalía ni utilidad, y no sustituye la revisión de su abogado.

Fuentes con liga y fecha: distritolasanimas.com/fuentes. Calculadora por unidad: distritolasanimas.com/inversion.

Agende su cita fiscal y legal

WhatsApp +52 81 2073 7296

Dos asesorías incluidas, una fiscal y una legal, con valor de $10,000. Lleve a su contador.