DISTRITO

LAS ÁNIMAS

BY ARUMA

ESPACIOS QUE GENERAN LEGADO

LOCALES COMERCIALES · 3 DISPONIBLES DE 5

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

PRECIOS FOUNDERS · 21 DE OCTUBRE DE 2026

Fideicomiso con BIM · Banco Inmobiliario Mexicano

FIDUCIARIO

BIM 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.

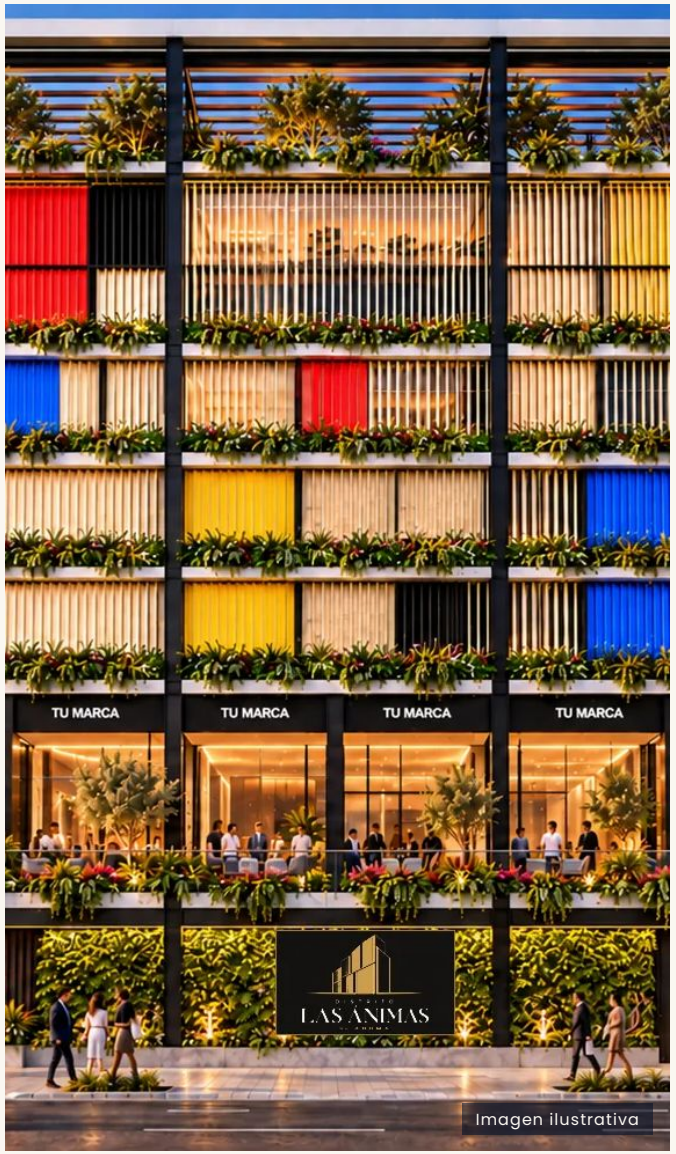
De día, la luz atraviesa las lamas y llega filtrada a cada interior. De noche, el edificio se enciende como una linterna sobre Prolongación Los Sauces. Arquitectura que da presencia a su marca y que envejece con carácter.

32
piezas en el edificio

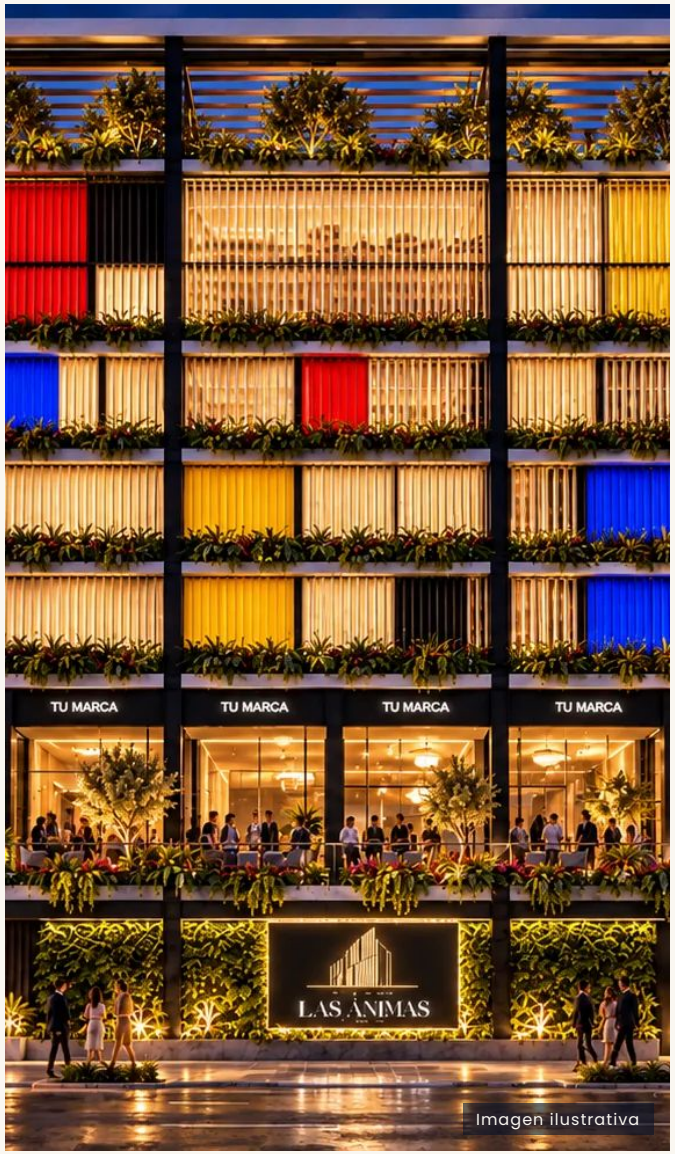
30
disponibles de 32

2028
entrega en obra negra, diciembre

Desarrolla Aruma Strategy & Capital · Construye REEMSA Constructora



DE DÍA



DE NOCHE

Escaparate de 6.00 m

NIVEL +3.15 · 6.00 M DE ALTURA

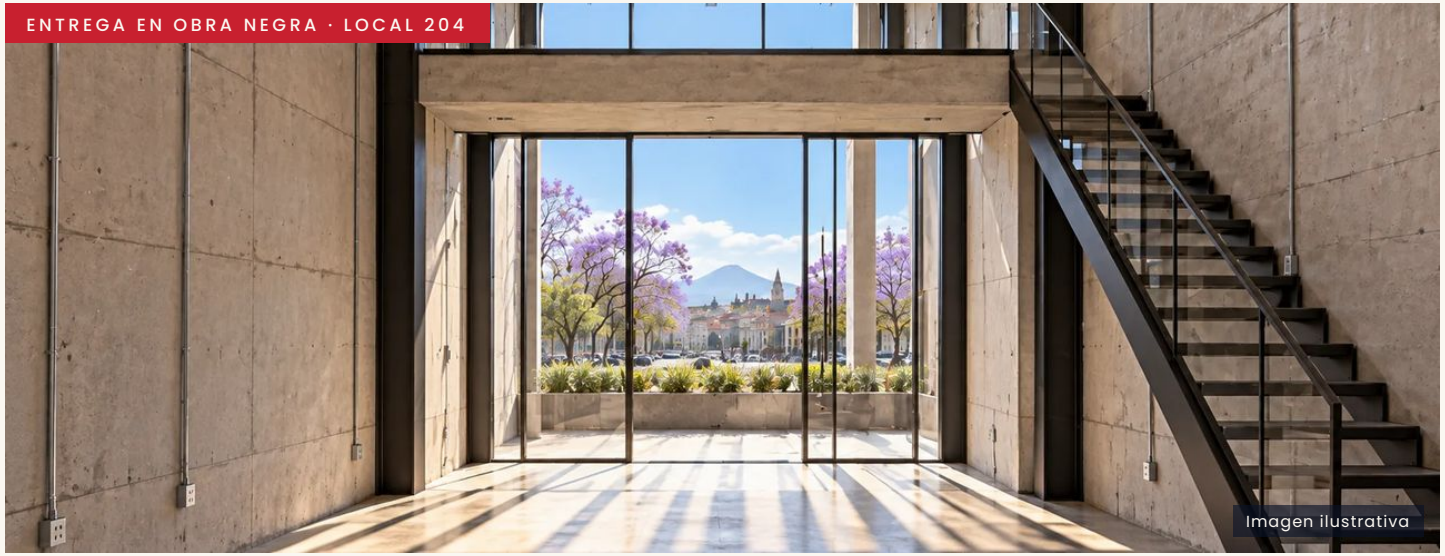
Escaparate a doble altura que se ve desde la calle. Tapanco a +6.35 m con escalera propia para bodega, oficina o segunda área de venta.

TERRAZA PRIVADA

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

CAJÓN DE USO EXCLUSIVO

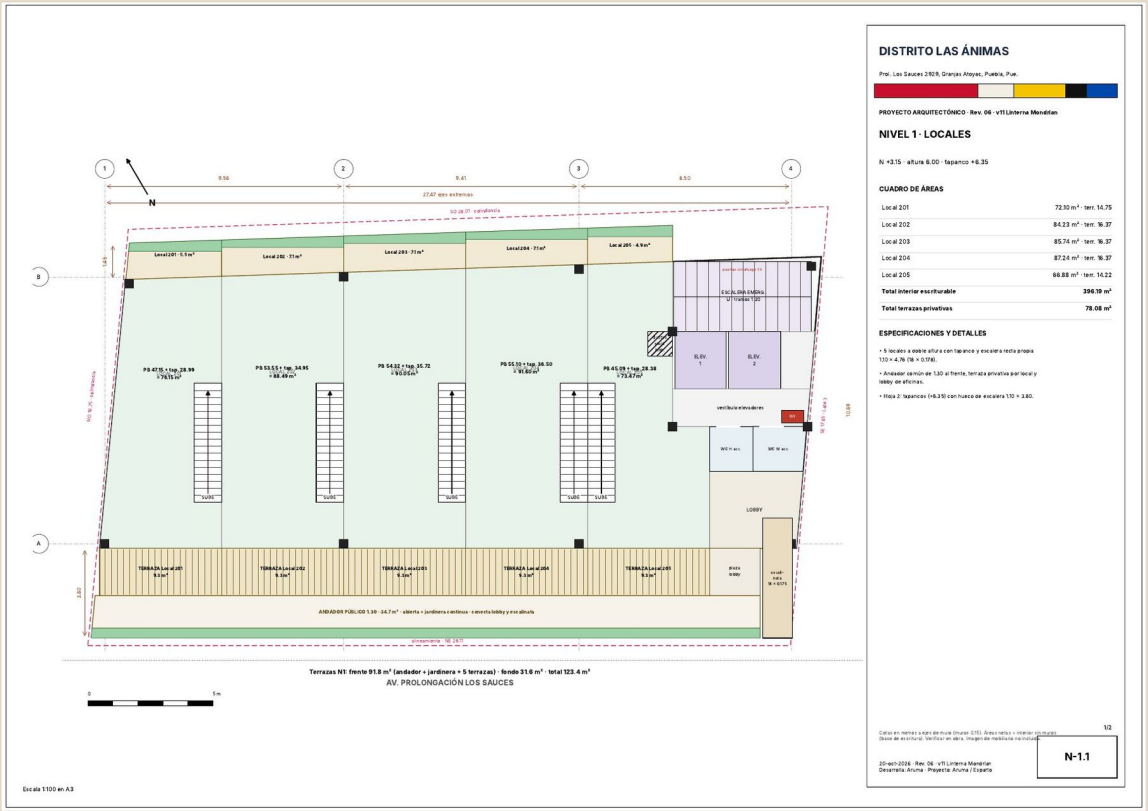
12.50 m² con valet 24/7. Terraza y cajón se asignan en la escritura constitutiva del régimen y se transmiten con la unidad.

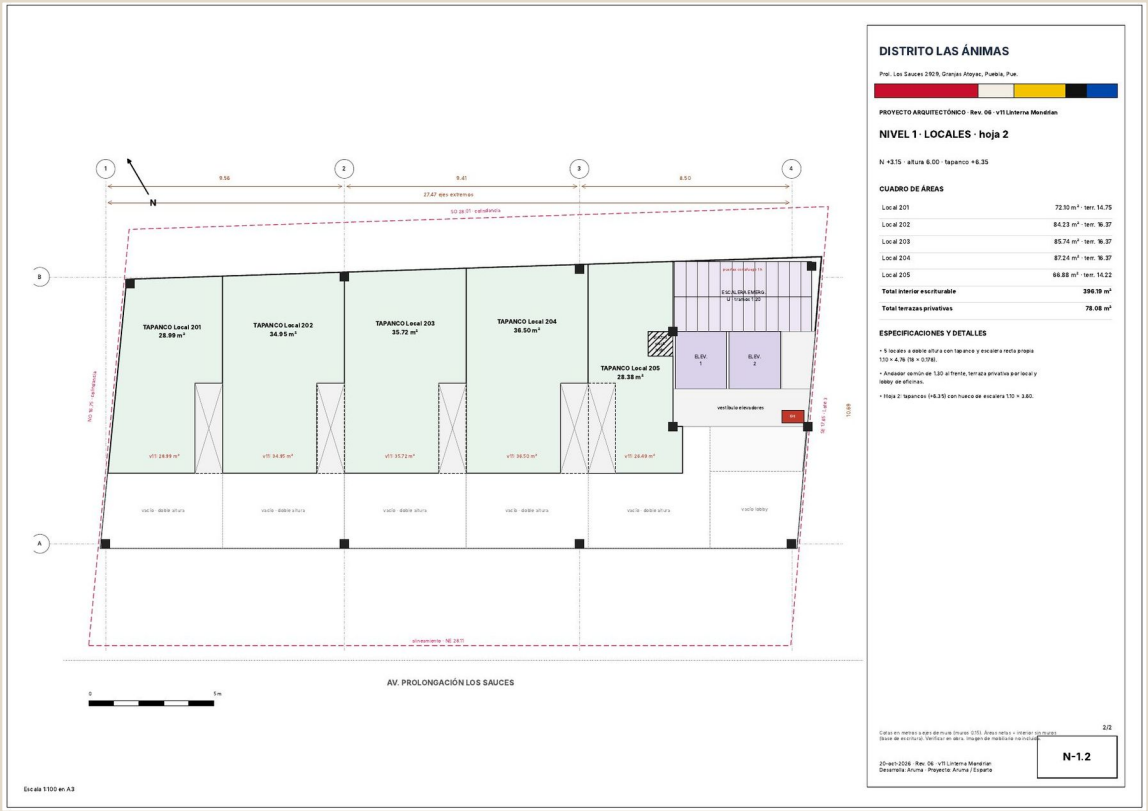


CADA UNIDAD INCLUYE

- 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

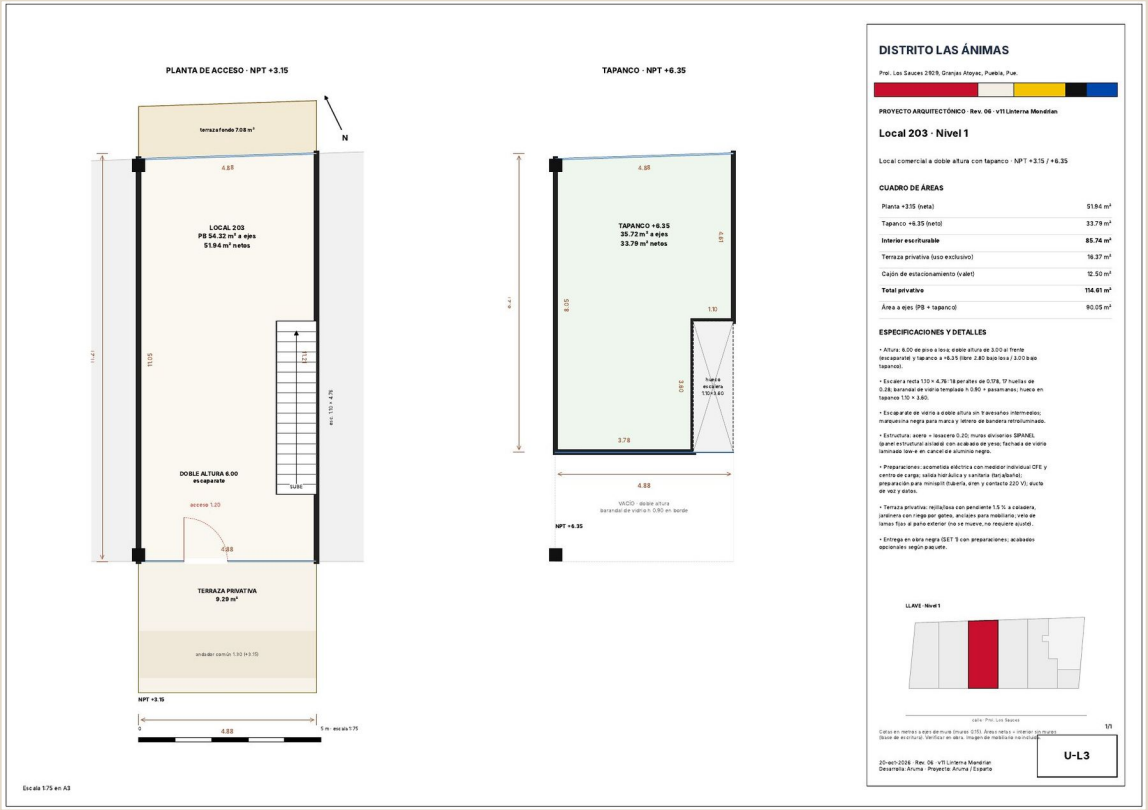
Nivel 200 · locales y tapancos



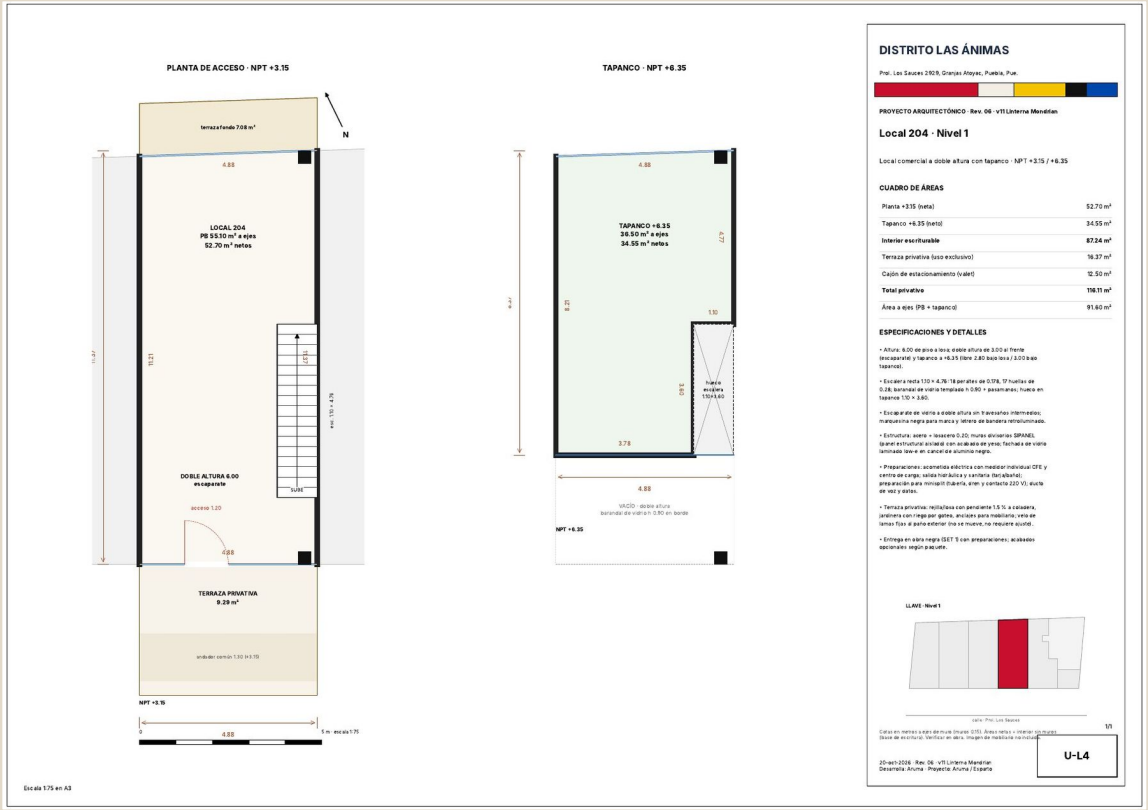


Izquierda: planta de locales con escaleras propias y terrazas. Derecha: tapancos a +6.35 m. En las láminas del proyecto el nivel 200 aparece como «Nivel 1» y las unidades como L1 a L5 (Locales 201 a 205). Los 5 locales están disponibles.

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

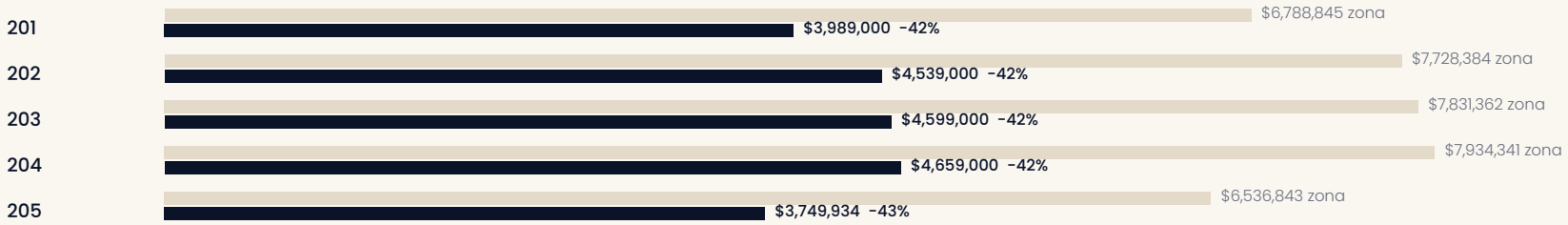
Láminas del proyecto arquitectónico SET 3 Rev05 (21 de octubre de 2026). Su asesor le entrega la lámina completa de cualquier unidad en PDF. Medidas sujetas a ajustes de obra.

Locales comerciales 200

UNIDAD	VISTA	PLANTA BAJA M²	TAPANCO M²	INTERIOR M²	TERRAZA M²	CAJÓN M²	M² PRIVATIVOS	PRECIO MXN + IVA	$/M² PRIVATIVO	VS ZONA
201	Calle + posterior	44.90	27.21	72.10	14.75	12.50	**99.35**	**$3,989,000**	40,151	-42%
202	Calle + posterior	51.19	33.04	84.23	16.37	12.50	**113.10**	**$4,539,000**	40,133	-42%
203	Calle + posterior	51.94	33.79	85.74	16.37	12.50	**114.61**	**$4,599,000**	40,127	-42%
204	Calle + posterior	52.70	34.55	87.24	16.37	12.50	**116.11**	**$4,659,000**	40,126	-42%
205 · lanzamiento BEST DEAL	Calle + posterior	42.51	26.43	68.94	14.22	12.50	**95.66**	**$3,749,934**	39,200	-43%

vs zona: $/m² privativo contra $68,333/m², mediana de 13 consultorios en venta en zonas premium de Puebla y San Andrés Cholula (Vivanuncios, octubre de 2026; precios de lista, no de cierre). Comparación informativa, no es avalúo. Precios en MXN + IVA, sujetos a disponibilidad. m² privativos = interior escriturable + terraza + cajón de uso exclusivo (12.50 m²). Interior escriturable = planta baja + tapanco, sin hueco de escalera. Local 205: precio de lanzamiento ya anunciado.

PRECIO DISTRITO VS REFERENCIA DE ZONA · m² privativos × $68,333



Referencia informativa basada en precios de lista de la zona; no es avalúo ni garantía de valor futuro.

DESDE · LOCAL 205

$3,749,934 + IVA

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

-42% a -43% vs zona en $/m² privativo.

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

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
201	**$3,989,000**	$4,188,450	$2,094,225	**$174,519**	$4,427,790	$2,213,895	**$92,245**	$4,667,130	$2,333,565	**$64,821**
202	**$4,539,000**	$4,765,950	$2,382,975	**$198,581**	$5,038,290	$2,519,145	**$104,965**	$5,310,630	$2,655,315	**$73,759**
203	**$4,599,000**	$4,828,950	$2,414,475	**$201,206**	$5,104,890	$2,552,445	**$106,351**	$5,380,830	$2,690,415	**$74,734**
204	**$4,659,000**	$4,891,950	$2,445,975	**$203,831**	$5,171,490	$2,585,745	**$107,740**	$5,451,030	$2,725,515	**$75,709**
205	**$3,749,934**	$3,937,431	$1,968,716	**$164,060**	$4,162,427	$2,081,214	**$86,717**	$4,387,423	$2,193,712	**$60,936**

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
201	**$3,989,000**	$4,308,120	$1,292,436	**$251,307**	$4,627,240	$1,388,172	**$134,961**	$4,946,360	$1,483,908	**$96,180**
202	**$4,539,000**	$4,902,120	$1,470,636	**$285,957**	$5,265,240	$1,579,572	**$153,570**	$5,628,360	$1,688,508	**$109,441**
203	**$4,599,000**	$4,966,920	$1,490,076	**$289,737**	$5,334,840	$1,600,452	**$155,600**	$5,702,760	$1,710,828	**$110,887**
204	**$4,659,000**	$5,031,720	$1,509,516	**$293,517**	$5,404,440	$1,621,332	**$157,630**	$5,777,160	$1,733,148	**$112,334**
205	**$3,749,934**	$4,049,929	$1,214,979	**$236,246**	$4,349,923	$1,304,977	**$126,873**	$4,649,918	$1,394,975	**$90,415**

Ejemplo de lectura: Local 204 en Capital 50 a 24 meses, precio total $5,171,490 (= $4,659,000 × 1.11), anticipo $2,585,745 y 24 mensualidades de $107,740.

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

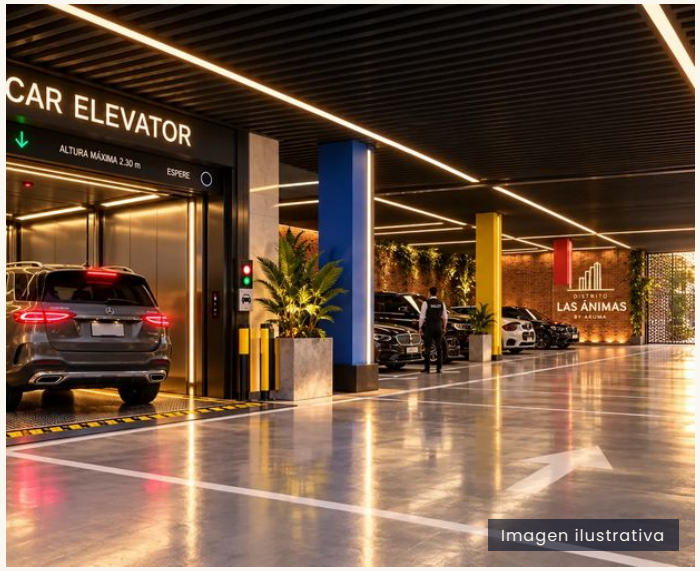


Imagen ilustrativa

Imagen ilustrativa

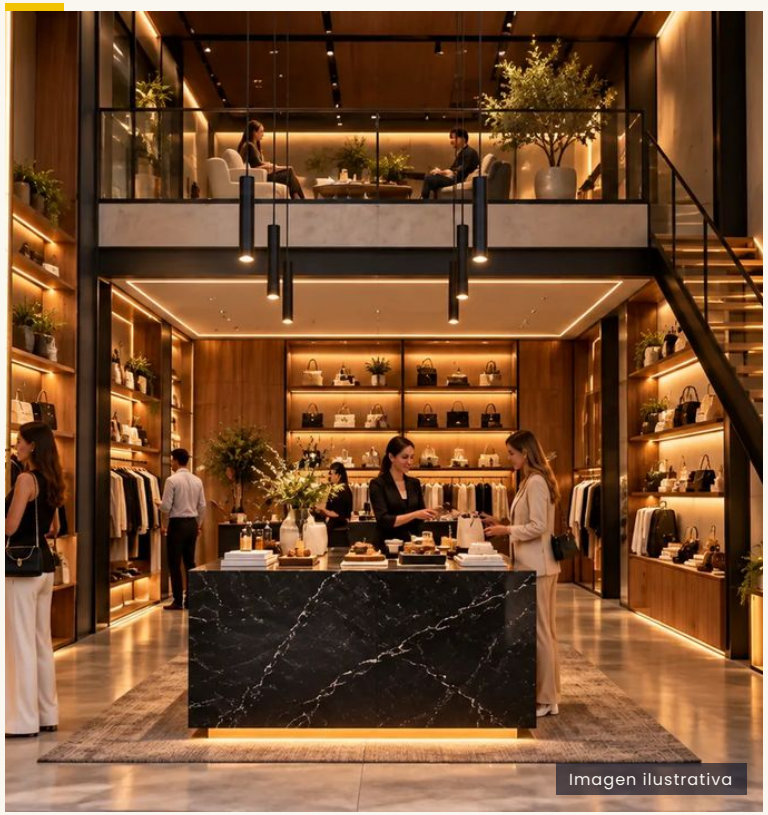
Imagen ilustrativa

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.

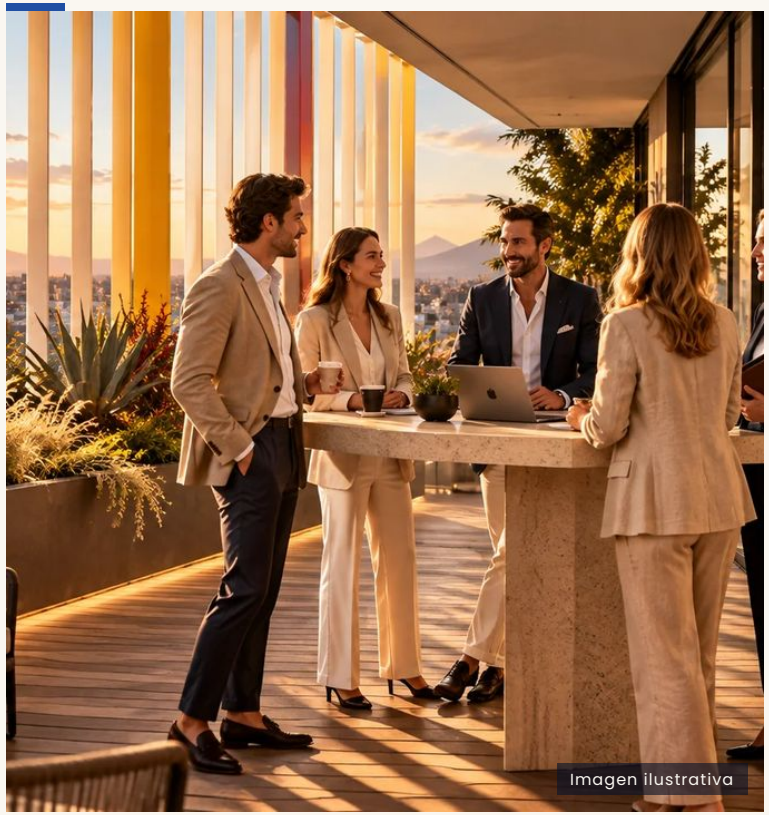
Negocio familiar y servicios

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.

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. Se firma con la primera venta y en ese momento se activa su cuenta: su anticipo a cuenta y todos sus pagos se depositan directamente en ella.

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. Reembolsable al 100% y acreditable a su precio; si decide no continuar, se devuelve 7 días después de firmar la carta de desistimiento.

2 Primera venta

Con la firma de la primera venta se firma el fideicomiso y se activa su cuenta en BIM · Banco Inmobiliario Mexicano.

3 Anticipo y pagos

Directo a la cuenta del fideicomiso BIM, nunca al desarrollador. Recibe el contrato en un plazo de 15 días para que lo revise su abogado antes de firmar.

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.

DISTRITO
LAS ÁNIMAS
BY ARUMA
ESPACIOS QUE GENERAN LEGADO

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%.

WHATSAPP · ATENCIÓN A INVERSIONISTAS

+52 81 2073 7296

CORREO

contacto@distritolasanimas.com

SITIO

distritolasanimas.com

FIDUCIARIO

BIM Banco Inmobiliario Mexicano

Desarrolla: Aruma Strategy & Capital · Construye: REEMSA Constructora · Fiduciario: BIM, Banco Inmobiliario Mexicano. El fideicomiso se firma con la primera venta y en ese momento se activa su cuenta; anticipo y pagos se depositan directamente en ella, y antes de su firma definitiva puede platicar con BIM.

Precios en MXN + IVA, sujetos a disponibilidad. Imágenes ilustrativas. Superficies del proyecto arquitectónico SET 3 Rev05. Entrega en obra negra, diciembre de 2028. Comparación de mercado informativa, no es avalúo ni garantía de valor futuro. 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 oficial del 22 de octubre de 2026.

Imagen ilustrativa