



DISTRICTO  
**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 m<sup>2</sup> privativos en el último nivel de oficinas.

DESDE

**\$2,689,000** + IVA

PRECIOS FOUNDERS · 21 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

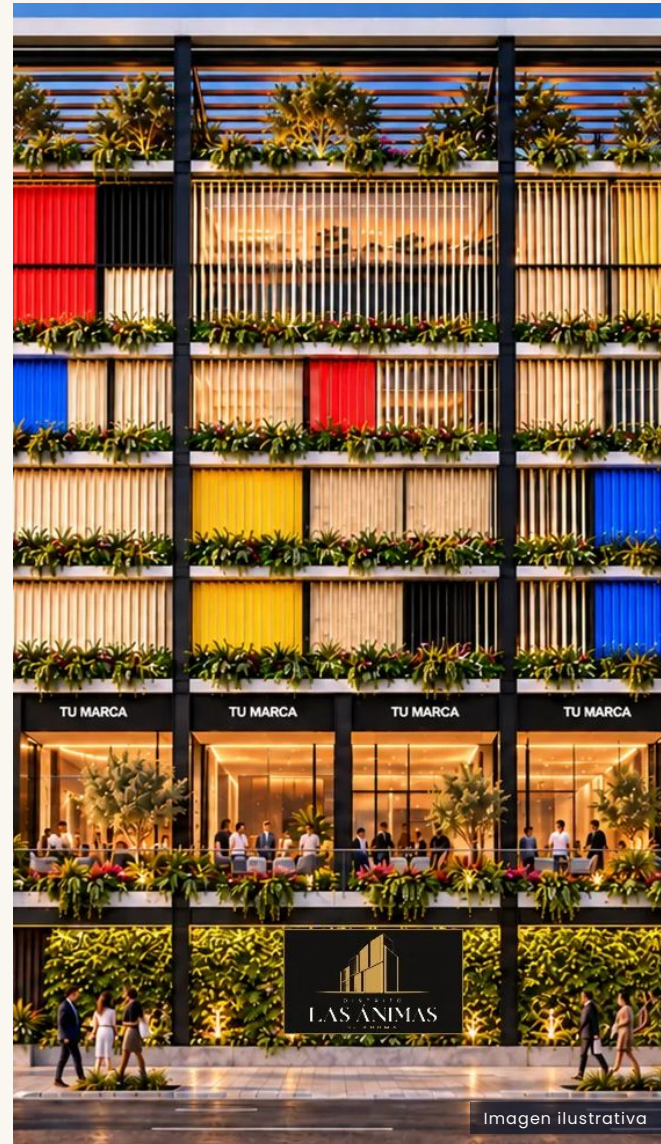
30

disponibles de 32

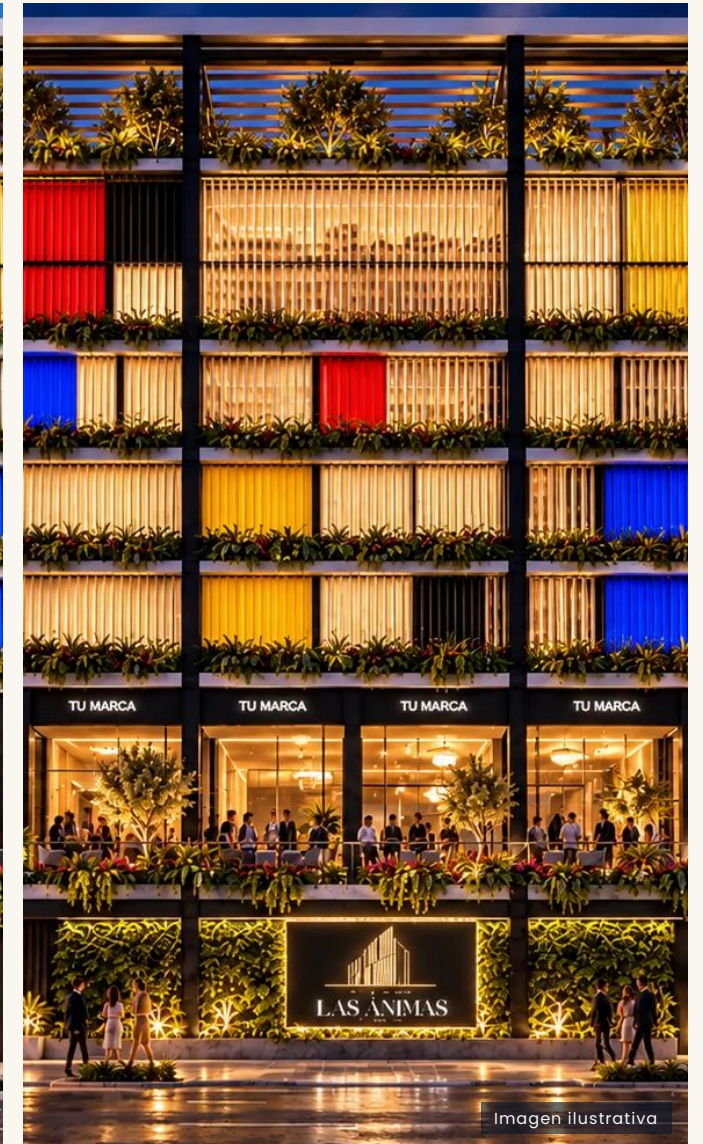
2028

entrega en obra negra,  
diciembre

Desarrolla Aruma Strategy & Capital · Construye REEMSA Constructora



DE DÍA



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

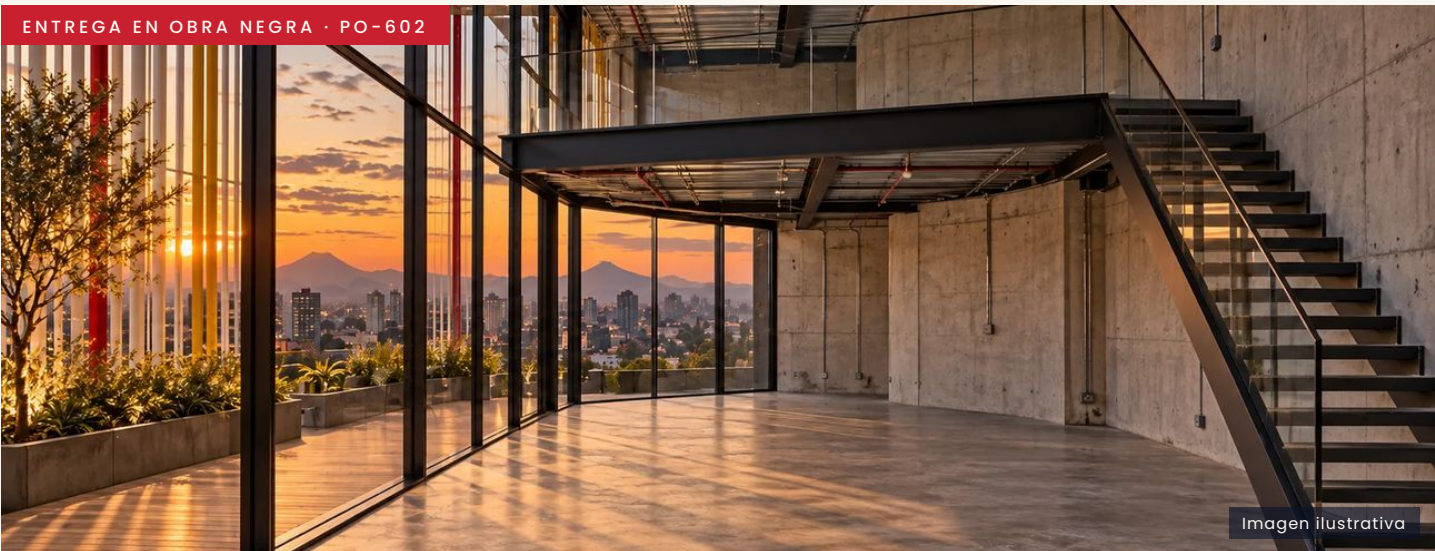
La conexión entre plantas es interior y exclusiva de su unidad.

TERRAZA Y CAJÓN DE USO EXCLUSIVO

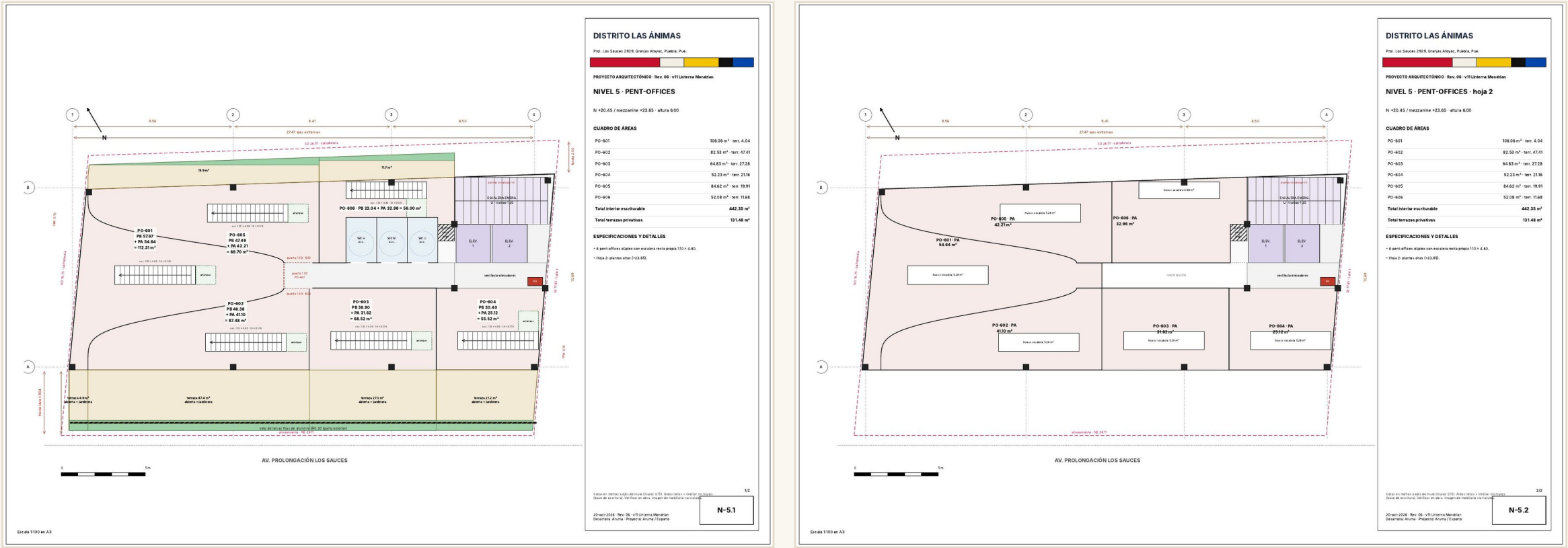
Terrazas de 4.04 a 47.41 m². PO-601 y PO-602 incluyen 2 cajones; el resto, 1. Se asignan en la escritura constitutiva del régimen y se transmiten con la unidad.

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

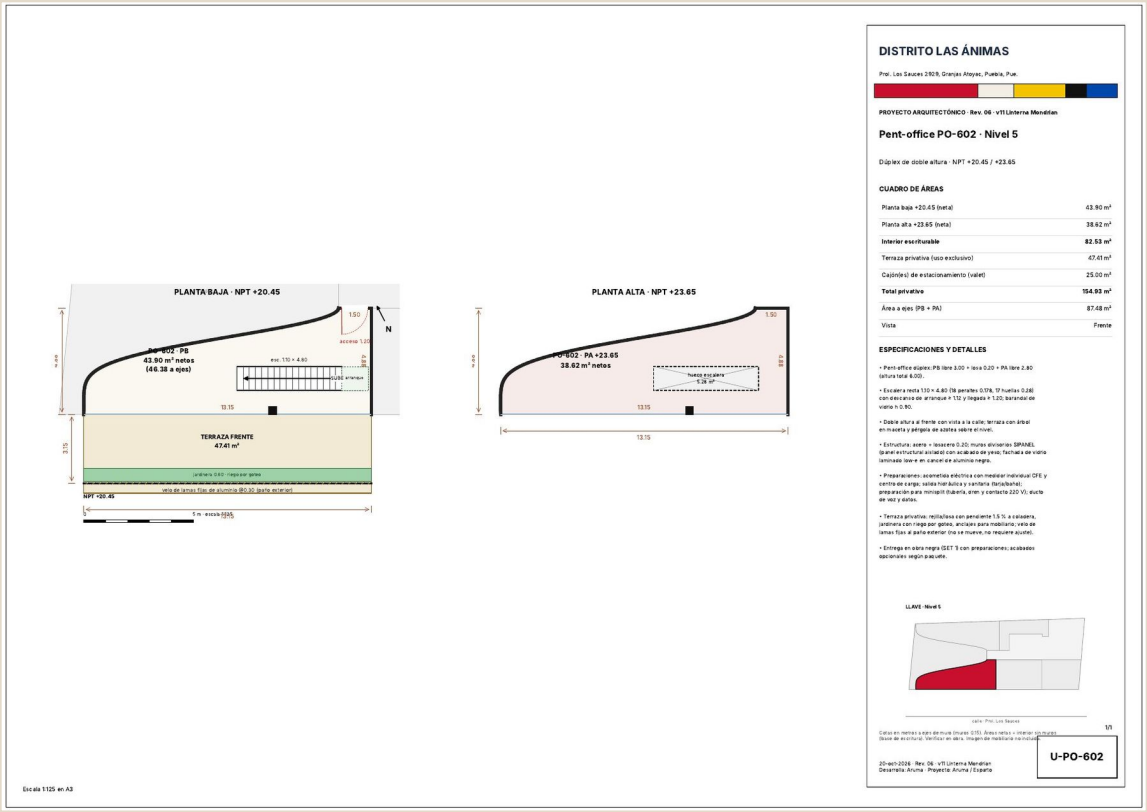


# Nivel 600 · planta baja y planta alta

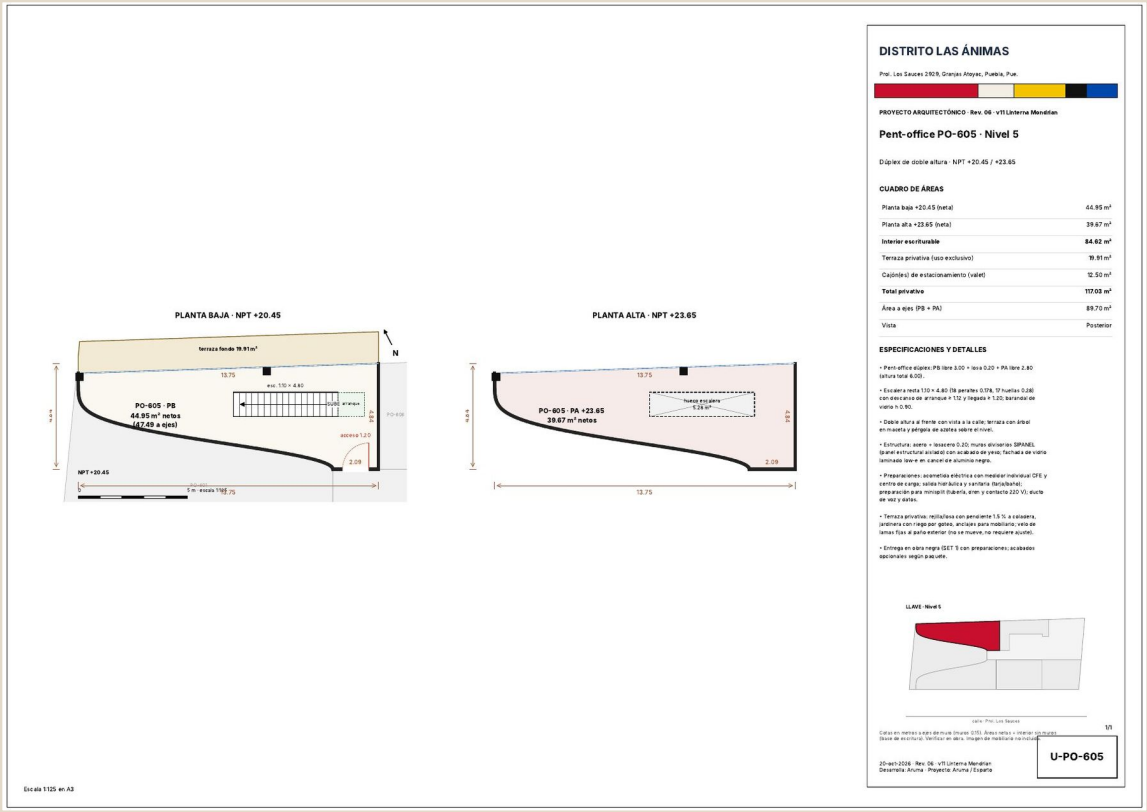


Izquierda: planta baja de los seis Pent-Offices. Derecha: planta alta (mezzanine). Las unidades al frente (PO-601 a PO-604) dan a Prolongación Los Sauces; PO-605 y PO-606 son posteriores. En las láminas del proyecto el nivel 600 aparece como «Nivel 5».

# 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

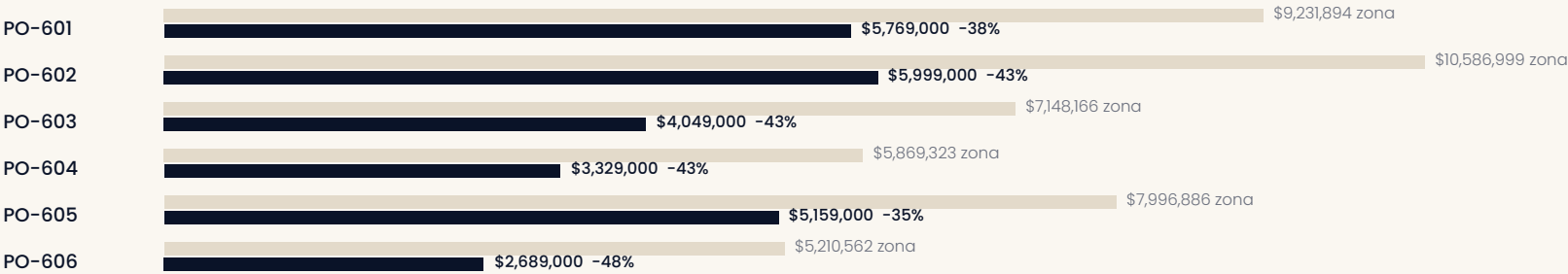
Láminas del proyecto arquitectónico SET 3 Rev05 (21 de octubre de 2026). Su asesor le entrega la lámina completa de cualquier unidad en PDF. Medidas sujetas a ajustes de obra.

# Pent-Offices 600

| UNIDAD    | VISTA              | PLANTA BAJA M² | PLANTA ALTA M² | INTERIOR M² | TERRAZA M² | CAJÓN M²  | M² PRIVATIVOS | PRECIO MXN + IVA | \$/M² PRIVATIVO | VS ZONA |
|-----------|--------------------|----------------|----------------|-------------|------------|-----------|---------------|------------------|-----------------|---------|
| PO-601    | Frente + posterior | 54.66          | 51.41          | 106.06      | 4.04       | 25.00 (2) | 135.10        | \$5,769,000      | 42,702          | -38%    |
| PREMIUM   |                    |                |                |             |            |           |               |                  |                 |         |
| PO-602    | Frente             | 43.90          | 38.62          | 82.53       | 47.41      | 25.00 (2) | 154.93        | \$5,999,000      | 38,721          | -43%    |
| PO-603    | Frente             | 35.06          | 29.78          | 64.83       | 27.28      | 12.50     | 104.61        | \$4,049,000      | 38,706          | -43%    |
| PO-604    | Frente / esquina   | 28.75          | 23.47          | 52.23       | 21.16      | 12.50     | 85.89         | \$3,329,000      | 38,759          | -43%    |
| PO-605    | Posterior          | 44.95          | 39.67          | 84.62       | 19.91      | 12.50     | 117.03        | \$5,159,000      | 44,083          | -35%    |
| PREMIUM   |                    |                |                |             |            |           |               |                  |                 |         |
| PO-606    | Posterior          | 21.05          | 31.03          | 52.08       | 11.68      | 12.50     | 76.25         | \$2,689,000      | 35,266          | -48%    |
| BEST DEAL |                    |                |                |             |            |           |               |                  |                 |         |

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; PO-601 y PO-602 llevan 2). Interior escriturable = planta baja + planta alta, sin hueco de escalera.

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 · PO-606

\$2,689,000 + IVA

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

-35% a -48% vs zona en \$/m² privativo en las seis unidades.

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                 | \$5,769,000 | \$6,057,450  | \$3,028,725  | \$252,394   | \$6,403,590            | \$3,201,795  | \$133,408   | \$6,749,730            | \$3,374,865  | \$93,746    |
| PO-602                 | \$5,999,000 | \$6,298,950  | \$3,149,475  | \$262,456   | \$6,658,890            | \$3,329,445  | \$138,727   | \$7,018,830            | \$3,509,415  | \$97,484    |
| PO-603                 | \$4,049,000 | \$4,251,450  | \$2,125,725  | \$177,144   | \$4,494,390            | \$2,247,195  | \$93,633    | \$4,737,330            | \$2,368,665  | \$65,796    |
| PO-604                 | \$3,329,000 | \$3,495,450  | \$1,747,725  | \$145,644   | \$3,695,190            | \$1,847,595  | \$76,983    | \$3,894,930            | \$1,947,465  | \$54,096    |
| PO-605                 | \$5,159,000 | \$5,416,950  | \$2,708,475  | \$225,706   | \$5,726,490            | \$2,863,245  | \$119,302   | \$6,036,030            | \$3,018,015  | \$83,834    |
| PO-606                 | \$2,689,000 | \$2,823,450  | \$1,411,725  | \$117,644   | \$2,984,790            | \$1,492,395  | \$62,183    | \$3,146,130            | \$1,573,065  | \$43,696    |

## 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                 | \$5,769,000 | \$6,230,520  | \$1,869,156  | \$363,447   | \$6,692,040            | \$2,007,612  | \$195,184   | \$7,153,560            | \$2,146,068  | \$139,097   |
| PO-602                 | \$5,999,000 | \$6,478,920  | \$1,943,676  | \$377,937   | \$6,958,840            | \$2,087,652  | \$202,966   | \$7,438,760            | \$2,231,628  | \$144,643   |
| PO-603                 | \$4,049,000 | \$4,372,920  | \$1,311,876  | \$255,087   | \$4,696,840            | \$1,409,052  | \$136,991   | \$5,020,760            | \$1,506,228  | \$97,626    |
| PO-604                 | \$3,329,000 | \$3,595,320  | \$1,078,596  | \$209,727   | \$3,861,640            | \$1,158,492  | \$112,631   | \$4,127,960            | \$1,238,388  | \$80,266    |
| PO-605                 | \$5,159,000 | \$5,571,720  | \$1,671,516  | \$325,017   | \$5,984,440            | \$1,795,332  | \$174,546   | \$6,397,160            | \$1,919,148  | \$124,389   |
| PO-606                 | \$2,689,000 | \$2,904,120  | \$871,236    | \$169,407   | \$3,119,240            | \$935,772    | \$90,978    | \$3,334,360            | \$1,000,308  | \$64,835    |

Ejemplo de lectura: PO-606 en Flex 30 a 36 meses, precio total \$3,334,360 (= \$2,689,000 × 1.24), anticipo \$1,000,308 y 36 mensualidades de \$64,835.

# 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. 52 cajones con valet 24/7: 34 de uso exclusivo y 18 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](http://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.



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%.

WHATSAPP · ATENCIÓN A INVERSIONISTAS

+52 81 2073 7296

CORREO

[contacto@distritolasanimas.com](mailto:contacto@distritolasanimas.com)

SITIO

[distritolasanimas.com](https://distritolasanimas.com)

FIDUCIARIO



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 21 de octubre de 2026.

DISTRITO LAS ÁNIMAS · PENT-OFFICES 600

12 / 12



Imagen ilustrativa