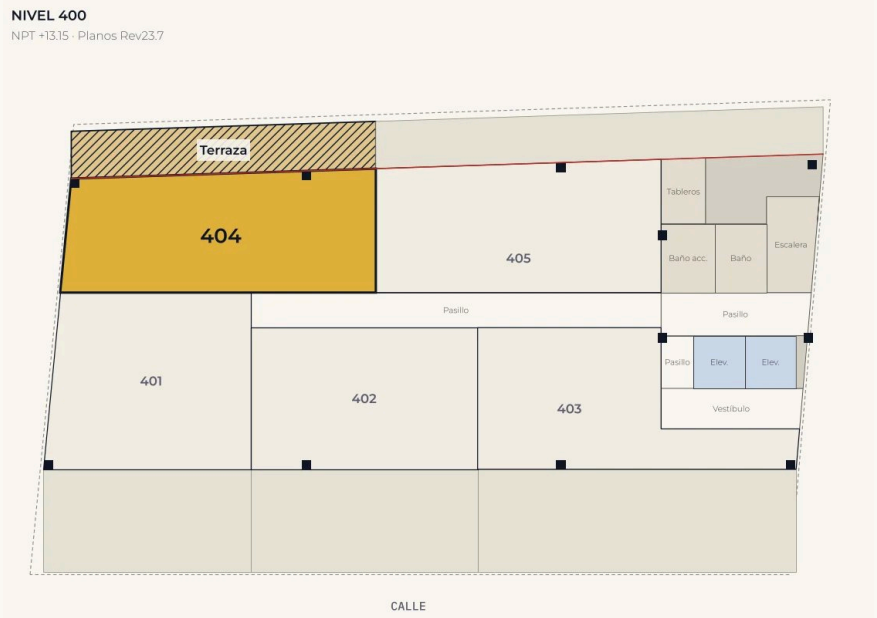
Consultorio u oficina · Nivel 400 · Disponible

404

$3,112,999

+ IVA sobre construcción. Lista Founders.



Plano ilustrativo, planos Rev23.7. Medidas finales en contrato.

Interior	Tapanco	Terraza de acero	Estacionamiento	Total
48.00 m²	No aplica	19.72 m²	12.50 m² 1 cajón en sótano	80.22 m²



Si espera, esto cuesta

Ronda	Precio + IVA	Vigencia
Founders	$3,112,999	30 de noviembre de 2026
Ronda 2	$3,299,999	31 de diciembre de 2026
Ronda 3	$3,530,999	31 de enero de 2027
Lista final	$3,813,999	Desde el 1 de febrero de 2027; últimas 4 unidades, al llegar a 50 % de obra

Cada ronda cierra por ventas o por fecha, lo primero. Esperar a lista final cuesta $701,000 más IVA sobre construcción. Es la lista de Distrito: no promete plusvalía ni reventa.

Forma de pago. 50 % de anticipo a cuenta al firmar y 6 mensualidades. **$/m² total:** $38,806, zona $61,352. **$/m² interior:** $64,854. **Entrega proyectada:** diciembre de 2028, obra negra con terraza equipada. Incluye preparación para aire acondicionado; el equipo no.

Total estimado: precio, IVA sobre la parte de construcción, gastos de escritura y acondicionamiento si renta. El terreno no lleva IVA. Pida el cálculo escrito de esta unidad antes de apartar. Imagen ilustrativa del tipo de unidad, como se entrega.

Razones financieras de la 404

Renta

5.7 años

Para recuperar precio + acabado, en el mejor de estos escenarios: por horas.

Tradicional	**13.5 años**
Compartida, 3 médicos	**8.9 años**
Por horas, con equipo	**5.7 años**

Fórmula. Años = (precio + acabado) ÷ ingreso neto anual. Acabado: 48.00 m² × $7,700 = $369,600.
Tradicional: (48.00 + 50 % de 19.72) × $464 × 90 % − $55 por m² interior = $258,268 al año.
Compartida: (48.00 + 50 % de 19.72) × $464 × 1.5 × 95 % × 92 % − $55 por m² interior = $390,678 al año.
Por horas: 3 consultorios × 286 h × 45 % × $250 × 60 % − $55 por m² interior = $663,300 al año; suma equipo de $300,000.

Reventa

$778,863

Ganancia estimada neta en una ronda: 50.0 % sobre lo aportado.

Usted aporta 50 %	**$1,556,500**
Reventa estimada	**$4,182,999**
Costo de venta 6.96 %	**$291,137**
Dos rondas, estimado	**$1,947,465**

Fórmula. Reventa = 80.22 m² × $61,352 × 0.85, redondeada en lista. Ganancia = reventa × (1 − 6.96 %) − precio. Dos rondas = ganancia + (aportación + ganancia) × 50.0 %. Costo de venta: 6 % + IVA si la vende el equipo comercial.

Valor a la entrega, 2029

+41.9 %

Escenario base sobre su precio de hoy.

Base	**$4,418,519**
Favorable	**$5,812,144**
Favorable sobre su precio	**+86.7 %**

Fórmula. Base: (48.00 + 50 % de 19.72 + 3.125) × $61,352 × 1.057³.
Favorable: 80.22 m² × $61,352 × 1.057³.
Supone que terraza y cajón se venden como interior a precio de zona; no es el caso esperado.

Escenario ilustrativo, no garantizado, antes de impuestos y gastos. Valide con su fiscalista. 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.

Supuestos. Zona: $61,352/m², mediana de 8 anuncios de oferta, no avalúo. Renta: $464/m², percentil 75 de 20 anuncios. Tres médicos × 1.5 con ajustes de 95 % y 92 %. Por horas: $250 sin IVA, 45 % de 286 h, 40 % de gasto, $100,000 de equipo por consultorio; consultorios = 75 % del interior ÷ 12 m². Mantenimiento $55/m². Acabado $7,700/m² sin IVA, no incluido. Crecimiento 5.7 % anual por tres años; peso de terraza 50 % y de cajón 25 %. Son datos estimados. No incluye IVA, escrituración ni los meses entre su último pago y la primera renta.

En su unidad, solo dos destinos de pago

- **Apartado de $20,000:** cuenta de la Lic. Georgina Téllez, apoderada del proyecto, confirmada con el despacho, con recibo firmado.
- **Anticipo y pagos:** cuenta del fideicomiso BIM, confirmada con BIM.

El apartado no entra al fideicomiso, para poder devolverlo completo antes de firmar. Si no cierra, carta de desistimiento y devolución en 7 días.

Verifique antes de transferir

1. Llame al despacho, +52 222 324 6199, y confirme titular y cuenta.
2. Busque la cédula 3879988 en el Registro Nacional de Profesionistas.
3. Transfiera solo desde una cuenta a su nombre. Sin efectivo.
4. Conserve su CEP de Banxico y exija recibo firmado.

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.

Reserve la 404 por 48 h

distritolasanimas.com/unidades/404

Sin pago. Vence sola.