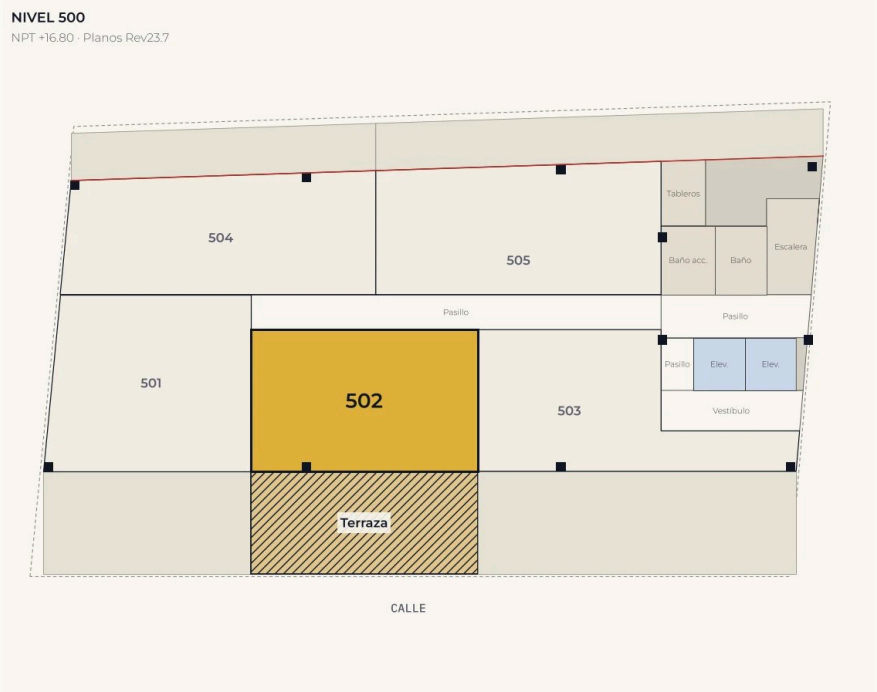
Consultorio u oficina · Nivel 500 · Disponible

# 502

## $3,678,999

+ IVA sobre construcción. Lista Founders.




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

| Interior | Tapanco | Terraza de acero | Estacionamiento | Total |
|---|---|---|---|---|
| 41.90 m² | No aplica | 31.95 m² | 12.50 m²<br>1 cajón en sótano | 86.35 m² |



## Si espera, esto cuesta

| Ronda | Precio + IVA | Vigencia |
|---|---|---|
| **Founders** | $3,678,999 | 30 de noviembre de 2026 |
| **Ronda 2** | $3,899,999 | 31 de diciembre de 2026 |
| **Ronda 3** | $4,172,999 | 31 de enero de 2027 |
| **Lista final** | $4,506,999 | 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 $828,000 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:** $42,606, zona $61,352. **$/m² interior:** $87,804. **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 502

## Renta

**9.6 años**

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

| | |
|---|---|
| Tradicional | **15.3 años** |
| Compartida, 3 médicos | **10.1 años** |
| Por horas, con equipo | **9.6 años** |

**Fórmula.** Años = (precio + acabado) ÷ ingreso neto anual. Acabado: 41.90 m² × $7,700 = $322,630.
Tradicional: (41.90 + 50 % de 31.95) × $464 × 90 % − $55 por m² interior = $262,369 al año.
Compartida: (41.90 + 50 % de 31.95) × $464 × 1.5 × 95 % × 92 % − $55 por m² interior = $394,813 al año.
Por horas: 2 consultorios × 286 h × 45 % × $250 × 60 % − $55 por m² interior = $435,666 al año; suma equipo de $200,000.

## Reventa

**$510,591**

Ganancia estimada neta en una ronda: 27.8 % sobre lo aportado.

| | |
|---|---|
| Usted aporta 50 % | **$1,839,500** |
| Reventa estimada | **$4,502,999** |
| Costo de venta 6.96 % | **$313,409** |
| Dos rondas, estimado | **$1,162,908** |

**Fórmula.** Reventa = 86.35 m² × $61,352 × 0.85, redondeada en lista. Ganancia = reventa × (1 − 6.96 %) − precio. Dos rondas = ganancia + (aportación + ganancia) × 27.8 %. Costo de venta: 6 % + IVA si la vende el equipo comercial.

## Valor a la entrega, 2029

**+20.1 %**

Escenario base sobre su precio de hoy.

| | |
|---|---|
| Base | **$4,419,606** |
| Favorable | **$6,256,278** |
| Favorable sobre su precio | **+70.1 %** |

**Fórmula.** Base: (41.90 + 50 % de 31.95 + 3.125) × $61,352 × $1.057^3$.
Favorable: 86.35 m² × $61,352 × $1.057^3$.
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 502 por 48 h

distritolasanimas.com/unidades/502

*Sin pago. Vence sola.*