

Grupo V28 — Fondo de Inversión

Construimos patrimonio con disciplina de ejecución.

Vehículo de inversión privado mexicano que convierte capital en activos inmobiliarios tangibles, con un modelo operativo controlado por hitos y un track record verificable de **100% de obras concluidas** a satisfacción del cliente.

📍 MÉXICO

📅 MAYO 2026

👤 PITCH DECK PARA INVERSIONISTAS PRIVADOS (V2)

Por qué construimos este vehículo

Siete años ejecutando obras de edificación residencial en Puebla y zona centro del país. Estudie Ingeniería Civil por la Universidad de las Américas Puebla, con formación complementaria en BIM, Autodesk, Neodata y administración de obra.

Grupo V28 nace para que mi disciplina técnica se traduzca en un instrumento donde un inversionista pueda participar del retorno inmobiliario **sin tomar la obra en sus manos**. Mi compromiso es simple: cada peso aportado se convierte en obra física, controlada por hitos, con visibilidad permanente y respaldada por un patrimonio escriturable.

— **José Eduardo Aguilera Alatorre**

Director General y Representante Legal · Grupo V28, S.A. de C.V.

Nuestra promesa al inversionista

→ **Capital con destino**

Cada peso se convierte en obra física verificable.

→ **Control por hitos**

Visibilidad permanente en cada etapa de avance.

→ **Patrimonio escriturable**

Respaldo tangible que protege la inversión.

Tres razones que mueven al inversionista



Retorno Competitivo

Modalidad fija **desde 12% anual** en proyecto individual, o esquema multianual escalonado que premia el compromiso de largo plazo.



Activo Tangible

El capital no queda en una promesa abstracta — se convierte en **metros cuadrados, inventario y patrimonio escriturable** con respaldo físico.



Incentivos Alineados

Plusvalía compartida **50/50** sobre upside cuando el inventario rota antes del plan, y opción de reinversión en el siguiente ciclo.

 Rendimientos estimados, no garantizados. Sujeto a contrato individual.

TRACK RECORD VERIFICABLE

Lo que ya construimos

5

Obras ejecutadas

En los últimos 24 meses de operación continua.

\$15.5M

MDP facturados

Sin IVA. Proyectos residenciales y urbanización.

100%

Concluidas a satisfacción

Cero penalizaciones contractuales en toda la historia.

4/4

Entregadas antes del plazo

Todas las obras terminadas, antes de la fecha comprometida.

✔ **Opiniones de cumplimiento SAT, IMSS e INFONAVIT positivas y vigentes.** Fuente: Currículum de Obras Grupo V28 y Ficha Técnica Corporativa, mayo 2026.

Seis etapas que hacen repetible el retorno



Se entra con capital, se sale con utilidad y se escala por repetición disciplinada.

Desarrollo residencial en Puebla

El caso vivo que respalda el modelo. Tres viviendas con configuración comercial de alta absorción.

Producto Residencial



Cochera doble

Capacidad para 2 autos.



Sala-comedor y cocina

Cocina integral incluida.



Área de lavado y jardín

Espacios funcionales exteriores.



3 recámaras · 2 baños

Distribución familiar completa.



Terraza

Eleva el valor percibido del inmueble.

¿Por qué este proyecto?

Ubicación estratégica en Puebla con soporte técnico listo para iniciar. El producto está diseñado para el segmento de mayor absorción del mercado local.

Alta demanda activa

Segmento medio-residencial con compradores calificados en la zona.

Soporte técnico listo

Equipo, proveedores y procesos ya operativos para arranque inmediato.

Tres unidades

Diversificación dentro del mismo proyecto para reducir riesgo de concentración.

Lo que ve el comprador final

Producto con imagen premium, distribución funcional y acabados consistentes con un segmento de demanda activa.



Exterior contemporáneo

Aumenta el valor percibido desde el primer contacto visual, acelerando la decisión de compra.



Cocina y carpintería

Lenguaje actual y acabados de calidad que generan impacto inmediato en el comprador.



Interiores luminosos

Espacios limpios y bien iluminados, fáciles de comercializar y fotografiar para marketing.

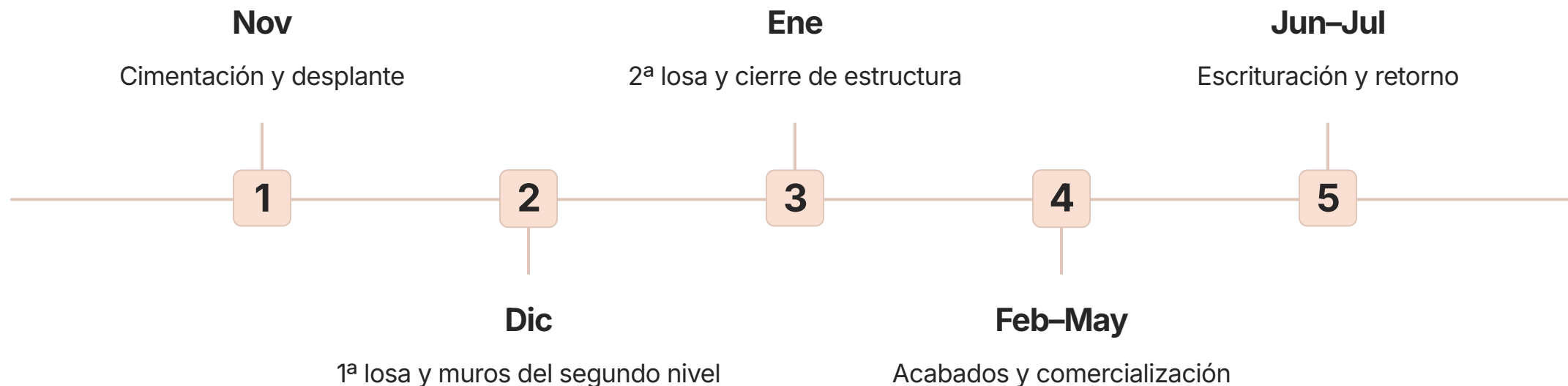


Acabados alineados al segmento

Medio-residencial con demanda activa. El diseño se convierte en argumento comercial, no en gasto.

El diseño deja de ser un gasto y se convierte en un argumento comercial.

Avance físico que se vuelve confianza financiera



i La comercialización arranca durante la fase final de la obra para reducir días de inventario y acelerar la salida del capital.

o Rendimientos estimados, no garantizados. Sujeto a contrato individual.

Cinco obras ejecutadas

Proyecto	Ubicación	Monto sin IVA	Entrega
Alteza	3 deptos · San Andrés Cholula	\$4.27 MDP	13 días antes del plazo
Coruña 8125	3 casas en condominio · Tres Cruces, Puebla	\$3.55 MDP	5 días antes del plazo
Lucendi 61	Casa residencial · Cuautlancingo	\$1.97 MDP	7 días antes del plazo
Ginebra 5	Lomas de Angelópolis · San Andrés Cholula	\$4.35 MDP	1 día antes del plazo
Tlaltepango	Urbanización integral · Puebla	\$6.00 MDP	En ejecución — entrega may 2027

No es un proyecto aislado, es un historial. Fuente: Currículum de Obras Grupo V28, mayo 2026.

Cómo Protegemos el Capital

Riesgo gestionado, no improvisado.

Activo que se puede ver y medir

El capital se convierte en obra física, inventario y patrimonio escriturable. No es una expectativa intangible — es ladrillo, concreto y escritura.

Control por etapas y hitos

La ejecución se revisa por avances físicos auditables. Costos, tiempos y rendición de cuentas ordenados en cada fase del proyecto.

Interés compartido en el resultado

Plusvalía compartida y reinversión opcional crean una relación de largo plazo, no solo una transacción puntual.

Nuestra postura

No prometemos cero riesgo.

Demostramos cómo se controla.

Track record de **100%** de obras concluidas a satisfacción.

4 de 4 entregas antes del plazo comprometido.

Cero penalizaciones contractuales en toda la historia de la empresa.

Rendimientos estimados, no garantizados. Sujeto a contrato individual.

Riesgo gestionado supera al riesgo improvisado.

Modalidad A

Rendimiento Fijo — desde 12% anual

Para participar en un solo ciclo de obra. Capital + utilidad al cierre escriturado.

Capital de Referencia

\$1,000,000 MXN como base de cálculo orientativa.

Plazo del Ciclo

Ciclo único de 6 a 12 meses por proyecto.


Salida

Capital + utilidad al cierre escriturado del proyecto.

Uso del Capital

Construcción, terminación, comercialización y cierre documental.

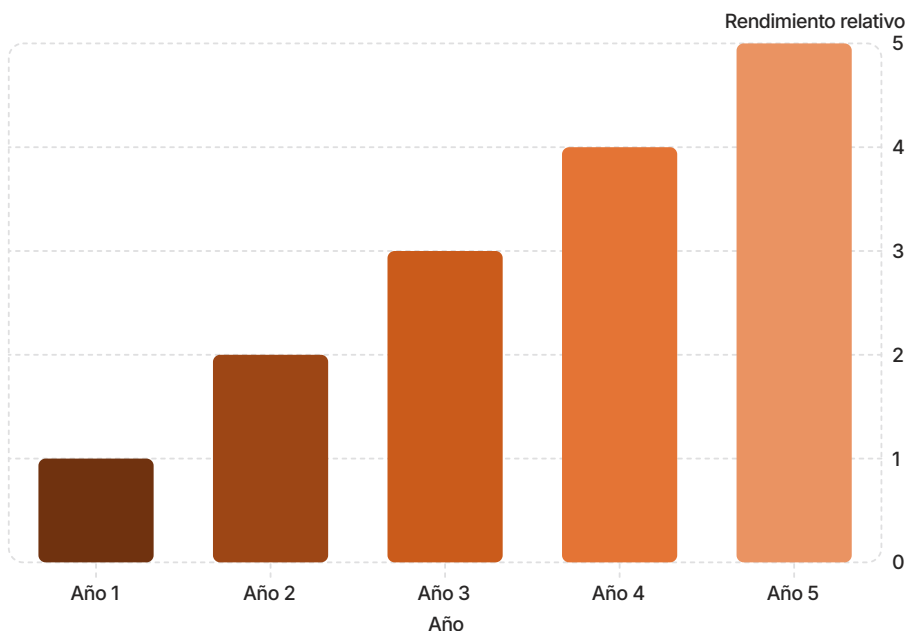
La tasa específica por encima del piso se pacta en contrato individual según monto y plazo.

 *Rendimientos estimados, no garantizados. Sujeto a contrato individual.*

MODALIDAD B

Acuerdo Multianual Escalonado — Rendimiento Creciente

Rendimiento creciente que premia el compromiso de largo plazo. A más años pactados, mejor tasa.



Pendiente ascendente: cada año pactado suma un escalón adicional de rendimiento.

Cómo funciona la escala

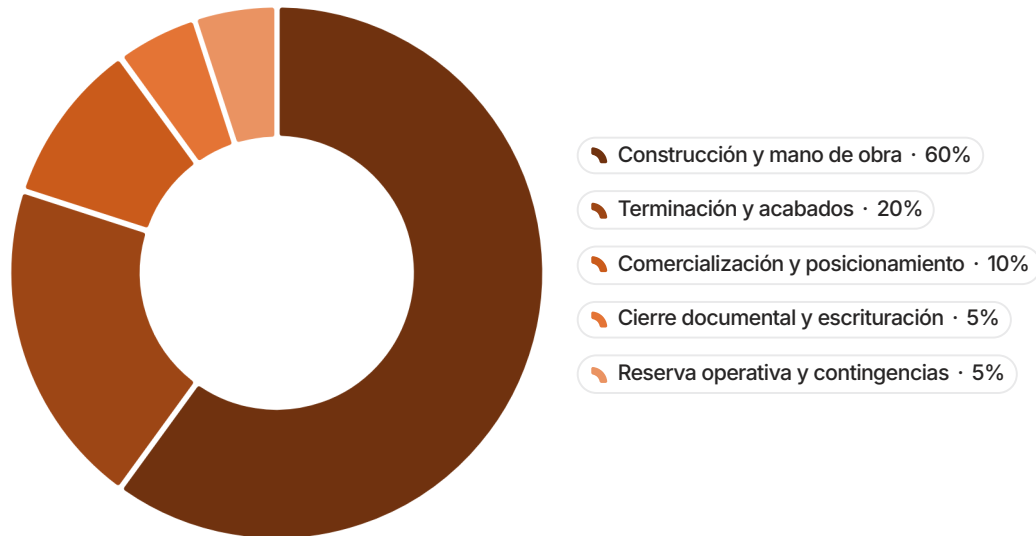
- El primer año arranca en el piso: **desde 12% anual**.
- Cada año subsiguiente sube por escalón pactado en contrato.
- La pendiente recompensa la **permanencia del capital** en la rotación V28.
- Tasas específicas se acuerdan privadamente con cada inversionista.

Mientras más tiempo decidas dejar tu capital trabajando con nosotros, más te paga el modelo.

⚠ *Rendimientos estimados, no garantizados. Sujeto a contrato individual.*

Uso del Capital — **Dónde va cada peso**

Distribución orientativa por proyecto tipo. **80% del capital va directo a producto físico.**

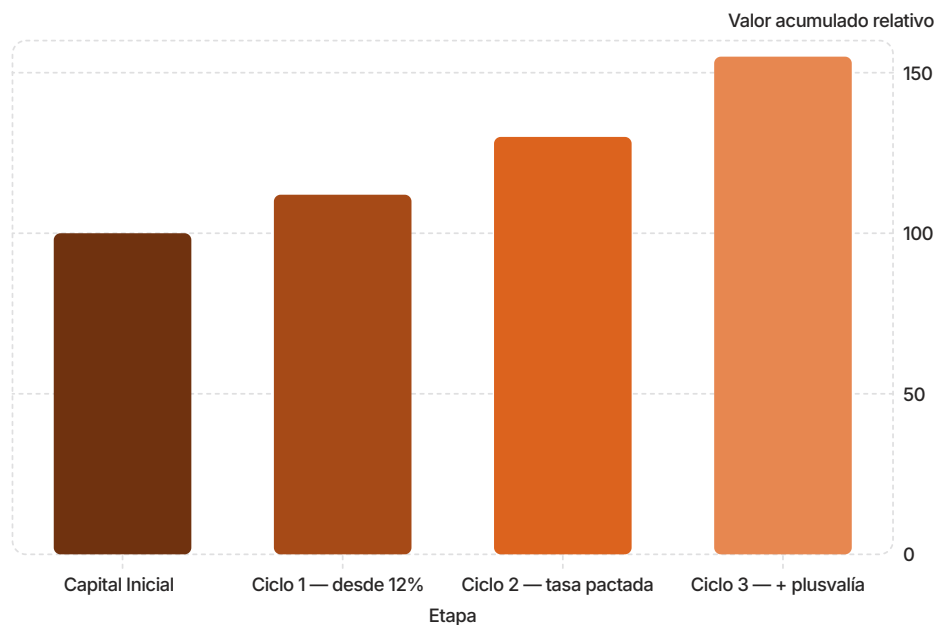


Categoría	Asignación
Construcción y mano de obra	~60%
Terminación y acabados	~20%
Comercialización y posicionamiento	~10%
Cierre documental y escrituración	~5%
Reserva operativa y contingencias	~5%

Se ajusta en cada contrato individual según ubicación, escala y mix de producto.

Escalamiento del Capital — El poder de la rotación

La potencia del modelo aparece cuando el capital rota en más de un proyecto. La reinversión disciplinada convierte un buen proyecto en una plataforma de crecimiento.



Crecimiento acumulado ilustrativo. Cada ciclo reinvertido amplifica el retorno total.

Capital Inicial

Base de referencia: \$1,000,000 MXN.

Ciclo 1

Rendimiento desde 12% anual sobre capital aportado.

Ciclo 2

Tasa pactada según permanencia en Modalidad B.

Ciclo 3

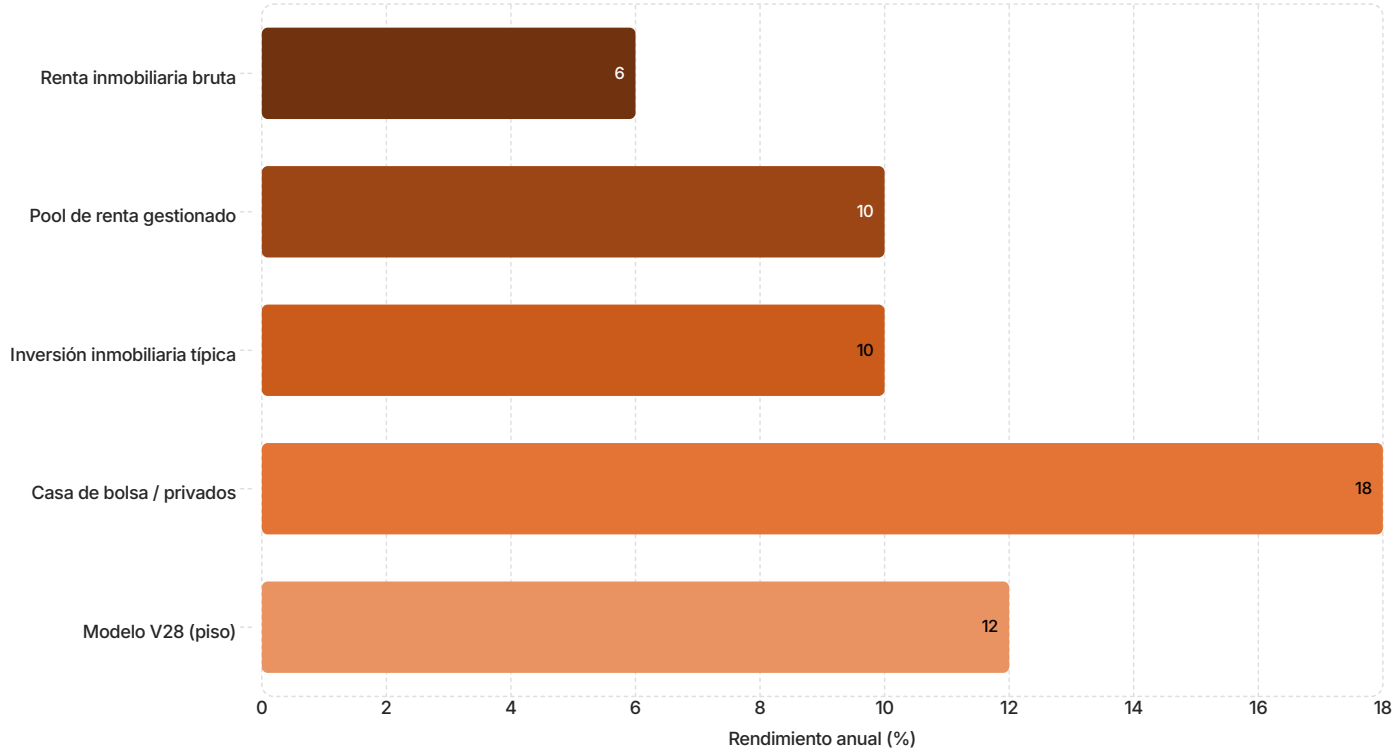
Más plusvalía compartida cuando aplique por desempeño comercial.

⚠ Rendimientos estimados, no garantizados. Sujeto a contrato individual.

Comparativo de Rendimiento — V28 vs Alternativas Pasivas

Fuente: Banxico, BMV y oferta privada de mercado, 1T 2026.

Alternativa



Retorno Operativo

Competitivo desde el primer ciclo: **desde 12% anual.**

Upside por Plusvalía

Participación adicional cuando el proyecto supera el plan comercial.

Respaldo Tangible

Activo físico escriturable como soporte del acuerdo de inversión.

Plusvalía Compartida — Upside cuando el proyecto supera el plan

Cuando el inventario disponible cae por debajo del **30%**, se puede aplicar una plusvalía estimada de **5% a 10%** sobre el precio base.

50%

Inversionista

Participación directa en el upside generado por el éxito comercial del proyecto.

50%

Grupo V28

Reconocimiento a la capacidad de ejecución comprobada y gestión del proyecto.

→ **Detonador Comercial**

El disparador es objetivo: inventario disponible por debajo del 30%. No es arbitrario.

→ **Reconocimiento Justo**

Reconoce capital aportado y capacidad de ejecución comprobada por ambas partes.

→ **Beneficio Compartido**

Si el proyecto supera el plan comercial, ambos ganan. Ningún lado se queda atrás.

📄 *Términos específicos sujetos a contrato individual.*

Evidencia de Ejecución — Tracción, no teoría

La confianza sube cuando el inversionista ve que la obra existe, avanza y se entrega. El deck deja de pedir fe y empieza a mostrar tracción.



Alteza

Departamentos en San Andrés Cholula. Estructura, armado y colado en proceso con avance documentado por hito.



Coruña 8125

Condominio en Tres Cruces. Fachada terminada y unidades en proceso de entrega con acabados de alto nivel.



Ginebra 5

Proyecto en Lomas de Angelópolis. Interiores entregados con estándares de calidad premium comprobados.



Lucendi 61

Desarrollo en Cuautlancingo. Portafolio activo con bitácora fotográfica disponible para inversionistas.

"La obra existe, avanza y se entrega." Portafolio real V28 — cuatro proyectos activos en Puebla y zona metropolitana.

Estructura del Acuerdo — **Cómo se formaliza**

Vehículo	Garantías	Reportes	Gobierno
Contrato privado de inversión con destino específico de capital y cláusulas individuales.	Respaldo en patrimonio del proyecto + cláusulas contractuales con asesoría legal de ambas partes.	Mensuales con avance físico-financiero por hito, con acceso a bitácora y fotografías.	Visitas a obra agendadas, junta trimestral con el director, opiniones SAT/IMSS/INFONAVIT vigentes.

Plazos Típicos

6 a 12 meses — Modalidad A

24 a 60 meses — Modalidad B

Liquidez Anticipada

Cláusula opcional de cesión de derechos a tercero, validable por V28.

Respaldo Legal

Notaría 27 Puebla · Acta constitutiva 30,271 · RPPyC 20240026632500H6.

Riesgos y Mitigaciones — Honestidad Institucional

Los riesgos existen. Aquí está cómo los gestionamos con transparencia y rigor operativo.

Riesgo	Impacto	Mitigación
Variación de precio de insumos	Erosión de margen	Compra anticipada de partidas críticas + cláusula de escalación contractual.
Retraso en obra	Diferimiento de salida	Programa por hitos con holgura + sobre-asignación de cuadrillas en ruta crítica.
Demanda inferior a la proyectada	Permanencia de inventario	Pre-venta desde 50% de avance + ajuste de mix comercial según mercado.
Cambios regulatorios	Costos no previstos	Opiniones de cumplimiento vigentes + asesoría regulatoria continua.
Liquidez del inversionista	Necesidad de salida anticipada	Cláusula de cesión de derechos a tercero validable por V28.

 Lista no exhaustiva. Riesgos específicos del proyecto se detallan en cada contrato individual.

Propuesta + Contacto — Grupo V28

Escenario Base de Participación

- **Capital de referencia:** \$1.0M MXN.
- **Modalidad:** A o B según preferencia del inversionista.
- **Retorno base primer ciclo:** desde 12% anual.
- **Upside extra:** plusvalía compartida + reinversión opcional.

Agenda una reunión 1:1 para firmar carta de intención.

Contacto Directo

Grupo V28, S.A. de C.V.

Email


construccionesv28@gmail.com

Teléfono

222 708 1980 (Lun–Vie 9:00–18:00)

Domicilio

Diagonal F de la 14 Sur 7515, Col. Loma Linda, CP 72477, Puebla, Pue.

 *Rendimientos estimados, no garantizados. Sujeto a contrato individual. RFC: GVX240823NI5. Acta constitutiva 30,271, Notaría 27 de Puebla.*