GUÍA PARA MÉDICOS Y CONSULTORIOS

Vive y da consulta en el mismo lugar

Casa de 5 recámaras con local de 4 consultorios sobre Av. Ricardo Covarrubias. Lo que cuesta, cómo pagarla y qué revisar antes de apartar.



$9,500,000

Contado · crédito bancario · Cofinavit

Col. La Primavera, Monterrey
Mariano Jiménez · +23 años

LA PROPIEDAD

Casa y consultorio, en un solo terreno

Sobre avenida, con uso de suelo mixto y lugar para tus pacientes.

Local comercial de más de 90 m², ya adaptado

- ✓ Recepción
- ✓ Sala de espera
- ✓ 4 consultorios
- ✓ Baño completo propio

5 recámaras · 4 baños completos · 6 cajones · Terreno de 240 m² · Uso de suelo mixto · Sobre avenida











Fotos reales de la casa, limpiadas para que se vea el espacio. Las fotos del local te las mando por WhatsApp.

LA CUENTA

Lo que se va en renta de consultorio

Si hoy rentas consultorio, ese dinero no regresa. Haz tu cuenta:

Si pagas de renta al mes	En 1 año	En 10 años
$10,000	$120,000	**$1,200,000**
$15,000	$180,000	**$1,800,000**
$20,000	$240,000	**$2,400,000**
$25,000	$300,000	**$3,000,000**

Ejemplos para hacer tu cuenta, sin aumentos de renta. Pon la renta que tú pagas hoy.

3 FORMAS DE APROVECHARLA

1

Vive y consulta. Tu casa arriba y tu consultorio abajo. Sin traslados.

2

Comparte con colegas. Usa 1 consultorio y renta los otros 3: esa renta te ayuda con la mensualidad.

3

Inversión. Terreno de 240 m² con uso de suelo mixto, sobre avenida.

6 **Cajones de estacionamiento.** Lo que más batallan los pacientes en un consultorio es dónde dejar el carro. Aquí hay 6.

CÓMO PAGARLA

Contado, crédito bancario o Cofinavit

Así queda con un crédito de banco a 20 años, con el 10% de enganche.

Enganche 10%	Gastos ≈ 6%	Necesitas al inicio	Mensualidad a 20 años
$950,000	**$570,000**	**$1,520,000**	**≈ $87,200**

¿Cuánto hay que ganar?

El banco pide unas 2.1 veces la mensualidad: unos **$183,000 al mes**. Puedes sumar el ingreso de tu pareja.

Con Cofinavit

Si tienes Infonavit, tu Subcuenta se suma al crédito y lo que aporta tu patrón se abona a tu deuda. Baja lo que necesitas al inicio.

Crédito de $8,550,000 con factor de $10.20 por cada $1,000 a 20 años (ficha Banorte, oct-2026). A 15 años serían ≈ $96,200 al mes. Gastos de Nuevo León ≈ 6%. Cifras aproximadas, sujetas a la aprobación del banco.

ANTES DE DAR UN SOLO PESO DE APARTADO

1. **Escrituras a nombre de quien vende**
   Que la persona que te vende sea la dueña.

2. **Certificado de libertad de gravamen**
   Para saber que la propiedad no tiene deudas.

3. **Predial y agua al corriente**
   Para no heredar adeudos.

! **Nunca des dinero sin un contrato firmado**
   Por poco que sea.

SIGUIENTE PASO

Ven a conocer el local

Te enseño la casa y los 4 consultorios, y te hago tu cálculo con tus números.



Av. Ricardo Covarrubias, Col. La Primavera, Monterrey. La dirección exacta te la doy por WhatsApp.



Escríbeme COVARRUBIAS

Y dime 2 cosas:

1. ¿La quieres para vivir y consultar, solo consultorio o inversión?
2. ¿Sería de contado, con banco o con Cofinavit?

WhatsApp 81 2915 7481 · Mariano Jiménez

Escanea y escríbeme