GUÍA PARA FAMILIAS E INVERSIONISTAS

Tu próxima casa en esquina frente al parque… o tu próximo proyecto en la zona Tec

Playa Hornos, Col. La Primavera. Qué tiene, cuánto sube la zona y cómo pagarla.



$8,200,000

Contado · crédito bancario · Cofinavit

Monterrey, cerca del Tec
Mariano Jiménez · +23 años

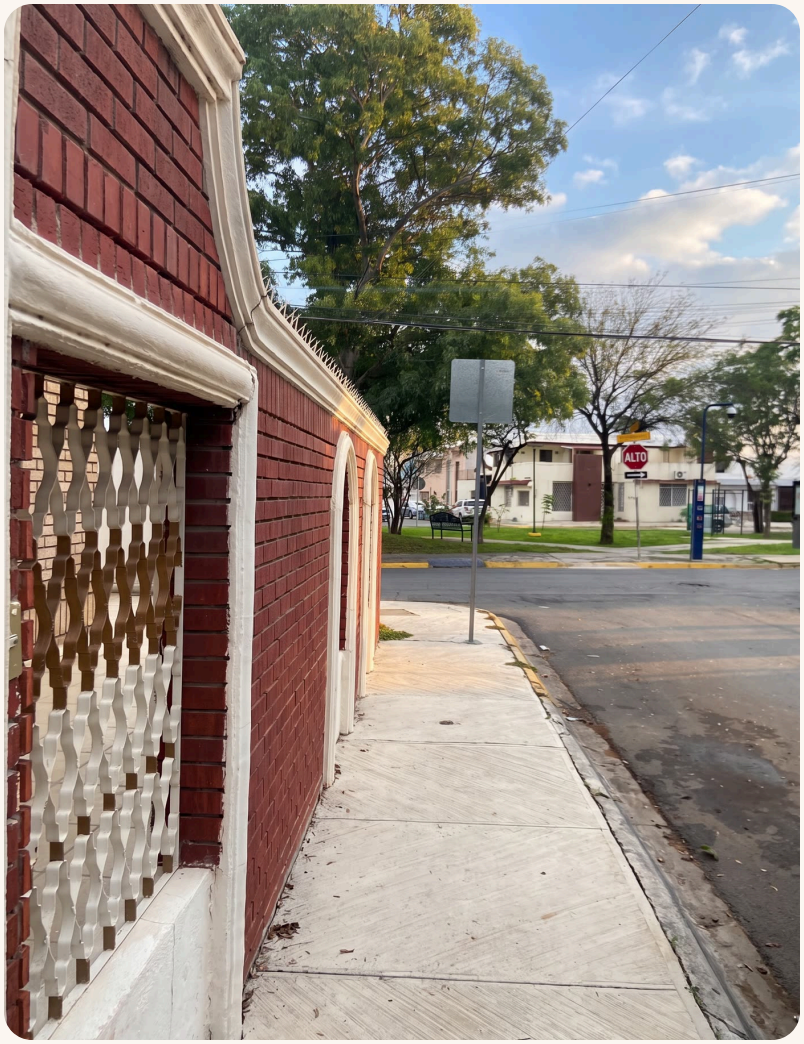
PARA VIVIR

Espacio para toda la familia

Esquina frente al parque, con patio que rodea la casa y asador.

4 recámaras · Principal con vestidor · 3½ baños · Cuarto de servicio con baño · Estancia, sala y comedor · Lavandería · Patio con asador · 2 autos

Terreno 246.29 m² · **Construcción 301 m²** · 2 niveles · Esquina · Frente al parque







Fotos reales de la casa, limpiadas para que se vea el espacio.

PARA INVERTIR

Lo que dicen los números de la zona

Datos oficiales y de portales, con su fuente.

+8.3%

Subió la vivienda en Monterrey en un año. La inflación fue de 3.4%.

SHF, 1er semestre 2026 contra 2025 · INPC.

+25%

Vale más el m² de terreno en la Zona Tec que el promedio de Monterrey: $18,027 contra $14,408.

Barrido de Inmuebles24, 27–28 oct 2026.

2.8×

Creció el valor catastral del suelo en la colonia vecina Tecnológico: de $5,000 a $13,900 por m².

Periódico Oficial de NL, tablas 2017 y 2025.

$12,000–$25,000

Se rentan al mes los departamentos para estudiantes en la zona Tec (los de $25,000, amueblados).

Anuncios de la zona revisados el 7-nov-2026.

La idea: tu proyecto de departamentos para estudiantes del Tec

Terreno de 246.29 m² en esquina, cerca del Tec. Si te interesa como inversión, te comparto el estudio con los números del proyecto: lo que costaría construir, cuánto rentaría y en cuánto tiempo se recupera.

¿Está en precio?

$8,200,000 ÷ 246.29 m² = **$33,294 por m² de terreno**. Terrenos comparables en la colonia Tecnológico se anuncian de $29,667 a $34,444 por m².

Lo que subió antes no garantiza lo que subirá después. Valor catastral: es un valor oficial que sube a saltos y es menor al comercial.

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
$820,000	**$492,000**	**$1,312,000**	**≈ $75,300**

¿Cuánto hay que ganar?

El banco pide unas 2.1 veces la mensualidad: unos **$158,000 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 $7,380,000 con factor de $10.20 por cada $1,000 a 20 años (ficha Banorte, oct-2026). A 15 años serían ≈ $83,000 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 casa 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 conocerla

Te enseño la casa, el patio, la cocina y la esquina, y te hago tu cálculo con tus números.





Playa Hornos, Col. La Primavera, Monterrey. La dirección exacta te la doy por WhatsApp.



Escríbeme HORNOS

Y dime 2 cosas:

1. ¿La buscas para vivir con tu familia o como inversión?
2. ¿Sería de contado, con banco o con Cofinavit?

WhatsApp 81 2915 7481 · Mariano Jiménez

Escanea y escríbeme