

MEMORÁNDUM DE OFERTA

Propiedad residencial de inversión — seis departamentos

Manuel González 806

Col. El Obispo, San Pedro Garza García, Nuevo León, C.P. 66214

[Ver ubicación precisa en Google Maps](#)



Fachada principal — fotografía diurna recibida.

Datos clave

Precio solicitado	\$10.75 M MXN
Departamentos	6
Renta mensual	\$72,450 MXN
Construcción	310 m ²
Ocupación	100 % reportada*

Autores

Dr. Kenneth W. Chapman

Análisis de inversión y preparación del Memorándum de Oferta.

Lic. Lynn Neri Pedraza Rodríguez

Abogado; administración y documentación del inmueble.

Control del documento

Fecha	3 de septiembre de 2026
Revisión	0.5
Estado	Versión preliminar para conversaciones con interesados

*La ocupación se reporta al 100 %, pero debe conciliarse con una referencia posterior a cinco contratos vigentes. Esta versión presenta únicamente cifras identificadas y señala los puntos que todavía requieren confirmación.

Índice

1. Resumen ejecutivo	3
2. Descripción física y evolución del inmueble	4
3. Rollo de rentas preliminar	5
4. Departamentos, áreas comunes y equipamiento	5
5. Servicios e infraestructura	7
6. Gastos operativos y mantenimiento	7
7. Ubicación y conectividad	8
8. Situación legal y debida diligencia	8
9. Presentación fotográfica	10
10. Próximos pasos y futura presentación en coffeesig.com	10

Avance de la Revisión 0.5

Información incorporada. La información nueva de Lynn permitió reemplazar los escenarios anteriores de \$73,000 y \$84,000 mensuales por un rollo de seis rentas que suma **\$72,450 MXN al mes**; identificar el año de construcción original (2000) y la reconstrucción/reconfiguración reportada en marzo de 2020; aclarar el esquema general de medidores eléctricos; confirmar el tinaco de 1,100 litros, el tanque de gas de 500 litros, la lavandería común y el carácter público del estacionamiento.

Esta versión ya puede utilizarse para conversaciones iniciales con interesados, siempre como documento informativo preliminar. Los importes de renta, gastos y aspectos legales marcados como pendientes deberán confirmarse antes de emitir una versión final para debida diligencia o cierre.

Fotografías ya incorporadas: fachada de día, fachada de noche y vista desde la azotea/área social posterior. Las cajas de fotografía restantes sirven como guía para completar la presentación visual.

1. Resumen ejecutivo

Manuel González 806 se presenta como una propiedad residencial de inversión ubicada en la colonia El Obispo, San Pedro Garza García, Nuevo León. El inmueble opera actualmente como un conjunto de **seis departamentos independientes**, amueblados y equipados, con áreas comunes, dos terrazas/azoteas y lavandería de uso compartido.

La administración reporta ocupación total, ausencia de problemas de cobranza y contratos de arrendamiento vigentes. El objetivo de venta es liberar capital para nuevos proyectos, con un horizonte deseado de aproximadamente seis meses.

Indicadores financieros preliminares

Precio solicitado	\$10,750,000 MXN
Renta bruta mensual identificada	\$72,450 MXN
Renta bruta anual derivada	\$869,400 MXN
Rendimiento bruto sobre precio solicitado	8.09 % anual
Multiplicador de renta bruta (GRM)	12.36 años
Precio solicitado por departamento	aprox. \$1,791,667 MXN
Construcción reportada	310 m ²
Precio por m ² construido	aprox. \$34,677 MXN/m ²
Gasto mensual reportado de servicios y mantenimiento	aprox. \$7,000 MXN
Predial anual reportado	aprox. \$3,500 MXN

Por confirmar. El rendimiento de 8.09 % es **bruto**. El gasto reportado de \$7,000 mensuales mejora considerablemente la información operativa, pero todavía faltan componentes como prima de seguro, posible administración normalizada y confirmación de si todos los gastos extraordinarios están incluidos. Por ello no se presenta todavía un NOI definitivo ni una tasa de capitalización final.

Margen operativo preliminar, antes de partidas pendientes

Tomando únicamente los datos actualmente identificados:

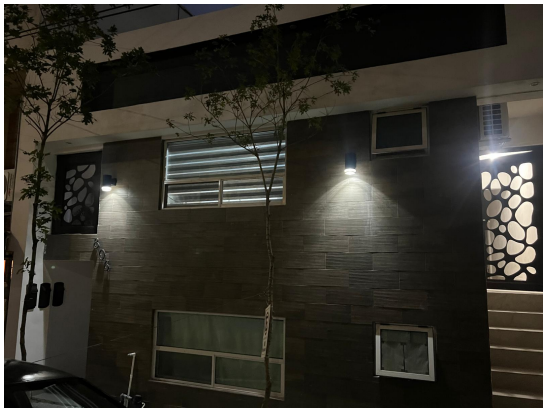
Renta bruta anual	\$869,400
Menos servicios y mantenimiento reportados (\$7,000/mes)	(\$84,000)
Menos predial anual reportado	(\$3,500)
Margen preliminar antes de seguro, administración normalizada y otros gastos por confirmar	\$781,900
Equivalente sobre precio solicitado	7.27 %

Este 7.27 % **no debe presentarse como cap rate definitivo**. Es únicamente una referencia de trabajo hasta cerrar todos los gastos operativos.

2. Descripción física y evolución del inmueble

Propietaria reportada	Lorena Pedraza Rodríguez
Dirección	Manuel González 806, Col. El Obispo, San Pedro Garza García, N.L., C.P. 66214
Uso actual	Operación residencial en seis departamentos independientes
Año de construcción original	2000, según información de la administración
Reconstrucción / reconfiguración	Reconstrucción total reportada en marzo de 2020; de vivienda familiar a configuración multifamiliar de seis unidades
Construcción	310 m ² reportados, incluyendo departamentos, escaleras, terrazas/azoteas y áreas comunes
Medidas del terreno reportadas	7.00 m × 17.50 m; equivalen geométricamente a 122.5 m ²
Superficie legal del terreno	Pendiente de confirmar exactamente con escritura
Configuración vertical	Sótano, planta baja, primer piso y dos áreas de azotea/terraza
Condición general	Reportada como excelente, sin reparaciones pendientes conocidas
Estacionamiento	Aproximadamente cuatro espacios disponibles en vía pública; no forman parte legal del inmueble

Por confirmar. La cifra histórica de 116 m² de terreno no coincide matemáticamente con 7.00 × 17.50 m. La versión final deberá utilizar la superficie exacta que aparezca en la escritura.



Fachada nocturna. La iluminación exterior permite apreciar el carácter del acceso y la volumetría del inmueble.

FOTOGRAFÍA PENDIENTE

Vista amplia de frente y contexto inmediato, mostrando de manera clara que el estacionamiento disponible se encuentra en vía pública.

3. Rollo de rentas preliminar

La respuesta más reciente identifica seis rentas que suman **\$72,450 MXN mensuales**. Las dos últimas fueron etiquetadas nuevamente como C y D en la respuesta original; para efectos de esta tabla se muestran provisionalmente como E y F, siguiendo la secuencia de seis unidades. Esta asignación debe confirmarse antes de la versión final.

Departamento	Renta mensual	Estado de la información
A	\$12,500	Reportada
B	\$11,000	Reportada
C	\$14,450	Reportada
D	\$11,000	Reportada
E*	\$12,500	Etiqueta inferida por secuencia; confirmar
F*	\$11,000	Etiqueta inferida por secuencia; confirmar
Total	\$72,450	

Contratos y depósitos

Se reporta que los contratos A–F iniciaron el **1 de enero de 2026** y vencen el **1 de enero de 2027**. En otra respuesta se menciona, sin embargo, que actualmente existen contratos vigentes en **cinco departamentos**. Esta diferencia debe conciliarse.

Los depósitos también requieren una última confirmación porque una de las respuestas repite la letra C con dos importes distintos. Para la versión pública conviene informar simplemente que existen depósitos de arrendamiento y reservar el detalle por unidad para la debida diligencia.

La administración reporta que los inquilinos se encuentran al corriente y que la renta promedio ha aumentado desde aproximadamente \$10,000 por unidad al inicio de la operación de arrendamiento, hace alrededor de dos años, hasta niveles actuales cercanos a \$12,500 por unidad.

4. Departamentos, áreas comunes y equipamiento

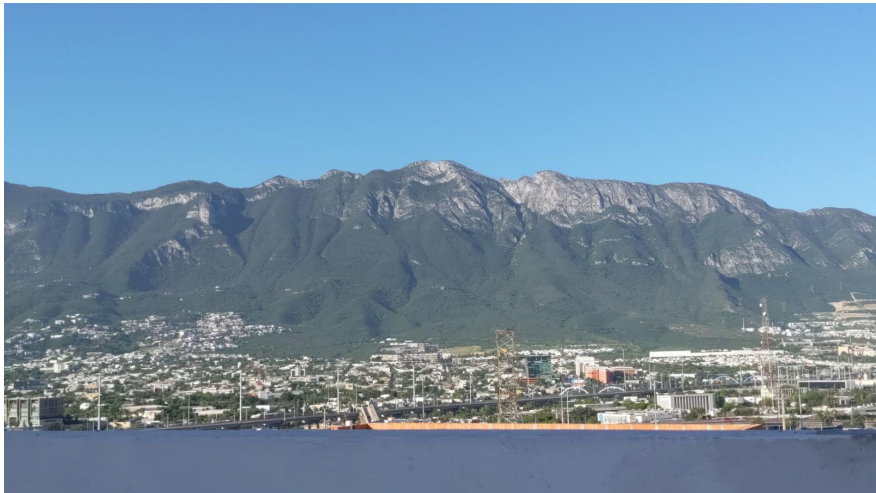
La propiedad opera con seis departamentos amueblados. La información individual de superficies y recámaras todavía necesita una conciliación final; por ello esta revisión se concentra en los elementos que sí están claramente reportados.

Equipamiento reportado

- Cocinas integrales con estufa, refrigerador y microondas.
- Baño individual por departamento.
- Mobiliario que incluye cama, sillón doble, comedor, escritorio, clóset y televisión en las unidades descritas con mayor detalle.
- Equipos de aire acondicionado tipo inverter de 1 tonelada en varias unidades.
- Departamentos entregados amueblados y equipados en modalidad “llave en mano”.
- Lavandería común en área techada de azotea, con **dos lavadoras y dos secadoras**.

Áreas sociales

Se reporta una terraza social de aproximadamente **42 m²** con asador, refrigerador y baño con regadera, además de una segunda terraza/azotea libre de aproximadamente **116 m²** y accesos independientes por pasillos exteriores. La descripción exacta de superficies y su relación con los 310 m² construidos deberá verificarse con planos.



Vista desde la azotea/área social posterior hacia el entorno metropolitano y las montañas. La siguiente ronda fotográfica deberá mostrar también el asador, baño, mobiliario y área techada.

FOTOGRAFÍA PENDIENTE

Terraza social: toma amplia mostrando asador, refrigerador, baño y circulación.

FOTOGRAFÍA PENDIENTE

Lavandería común: área techada, dos lavadoras y dos secadoras.

5. Servicios e infraestructura

Electricidad CFE	Cinco medidores reportados
Asignación principal	A, B, E y F con medidor independiente; C y D comparten un medidor
Áreas comunes	Se reporta que sus cargas se distribuyen entre varios de los medidores existentes; asignación exacta por documentar
Quién paga los consumos	Los servicios están considerados dentro de la renta, según la administración
Agua	Red municipal; un solo medidor
Distribución del agua	El gasto se divide entre los seis departamentos
Tinaco	1,100 litros
Cisterna	Existe; capacidad pendiente de confirmar
Bomba	Sí
Gas	Tanque estacionario de 500 litros
Internet	Incluido dentro del esquema de servicios
Lavandería	Uso común; dos lavadoras y dos secadoras

FOTOGRAFÍA PENDIENTE Conjunto de medidores CFE, con identificación visible de qué departamento alimenta cada uno.	FOTOGRAFÍA PENDIENTE Medidor de agua, cisterna, tinaco y bomba.
FOTOGRAFÍA PENDIENTE Tanque estacionario de gas y placa de capacidad de 500 litros.	FOTOGRAFÍA PENDIENTE Detalles de instalaciones y áreas comunes que respalden el buen estado reportado.

6. Gastos operativos y mantenimiento

La información más reciente reporta aproximadamente **\$7,000 MXN mensuales** como gasto conjunto de servicios y mantenimiento, equivalente a aproximadamente **\$1,166.67 por unidad al mes** si se distribuye uniformemente entre seis departamentos.

La administración es familiar y actualmente está a cargo del **Lic. Lynn Neri Pedraza Rodríguez**. No se ha reportado un honorario de administración separado.

Entre las actividades de mantenimiento indicadas se encuentran impermeabilización, fumigación, pintura periódica y limpieza de áreas comunes. El inmueble se reporta sin problemas conocidos ni reparaciones pendientes.

Por confirmar. Para calcular NOI y cap rate con estándar de inversionista todavía conviene separar los \$7,000 mensuales por rubro y confirmar la prima anual de seguro, reparaciones extraordinarias y si debe incluirse un costo de administración normalizado aunque la administración actual sea familiar.

7. Ubicación y conectividad

La propiedad se encuentra en **Manuel González 806, Col. El Obispo, San Pedro Garza García, Nuevo León**, en el poniente del área metropolitana de Monterrey.

Coordenadas de referencia	25.6786199, -100.3997435
UDEM	Se reporta aproximadamente a 2 km
Plaza San Pedro	Se reporta aproximadamente a 1 km
Boulevard Díaz Ordaz / corredor poniente	Acceso cercano reportado
Periférico / salida hacia Saltillo	Se reporta aproximadamente a 650 m de conexión
Zona industrial poniente	Se mencionan empleadores como John Deere, Carrier, Caterpillar y Nemark
Comercio y servicios	Plaza San Pedro, Liverpool, HEB, Soriana y servicios médicos en el entorno

En la versión web de coffeesig.com/inmuebles se mostrará la dirección completa al visitante y se utilizarán las coordenadas anteriores como pin geográfico de referencia para evitar ambigüedad en la ubicación.



8. Situación legal y debida diligencia

Según la información disponible, la escritura está disponible, no se reporta hipoteca o gravamen y el predial se encuentra actualizado. También se reporta disponibilidad de planos y permisos. Estos documentos deberán revisarse antes de la versión final.

Un punto especialmente importante es que Lynn describe la escritura como correspondiente a **vivienda familiar**, mientras que desde la reconstrucción de 2020 el inmueble opera en configuración de seis departamentos. Esto no se presenta como un problema concluido, sino como un **punto prioritario de debida diligencia**.

Documentación a confirmar o integrar

- Escritura y nombre exacto de la propietaria tal como aparece legalmente.

- Constancia reciente de libertad de gravamen.
- Predial vigente y cualquier otra cuota municipal aplicable.
- Planos existentes y permisos de construcción/reconstrucción.
- Uso de suelo y documentación municipal aplicable a la configuración/operación actual de seis departamentos.
- Contratos de arrendamiento vigentes y depósitos, con datos personales reservados.
- Recibos de servicios y gastos operativos de los últimos 12 meses.
- Póliza de seguro y prima anual.

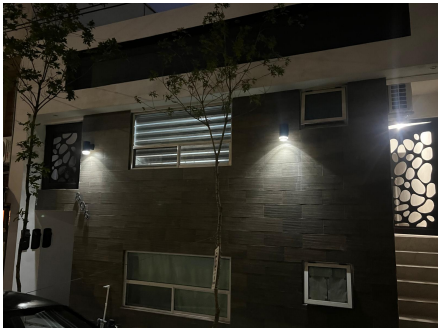
La documentación sensible no debe publicarse íntegramente en el sitio web ni en este Memorándum. Puede organizarse como expediente de debida diligencia para compradores serios.

9. Presentación fotográfica

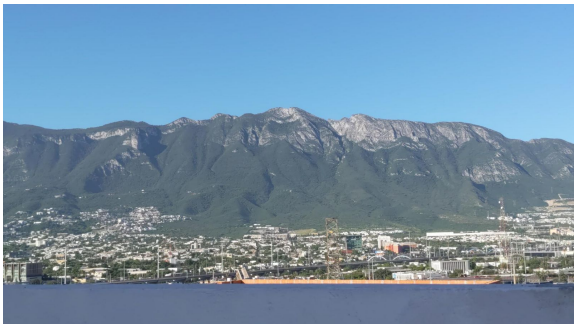
La fotografía seguirá siendo parte central de la versión final. Las tres imágenes ya recibidas permiten mostrar el frente de día, el frente de noche y la vista desde la azotea. La prioridad ahora son los interiores y las áreas comunes que un comprador necesita evaluar.



✓ Fachada principal de día — recibida.



✓ Fachada principal de noche — recibida.



✓ Vista desde azotea/área social — recibida.

FOTOGRAFÍA PENDIENTE

- Interiores de los seis departamentos: sala/comedor y cocina.

FOTOGRAFÍA PENDIENTE

- Frente más amplio y estacionamiento en vía pública.

FOTOGRAFÍA PENDIENTE

- Recámaras y baños de cada departamento.

FOTOGRAFÍA PENDIENTE

- Terraza social, asador, refrigerador y baño.

FOTOGRAFÍA PENDIENTE

- Lavandería común e infraestructura de servicios.

10. Próximos pasos y futura presentación en coffeesig.com

La información de esta revisión ya permite presentar el inmueble de manera coherente en conversaciones iniciales. La siguiente revisión deberá cerrar las pocas contradicciones restantes, sustituir los espacios de fotografía y convertir el análisis financiero preliminar en un estado operativo verificable.

La misma base de información se utilizará para la futura página pública en:

coffeesig.com/inmuebles/

La página será principalmente en español mexicano, con versión completa en inglés y selector de idioma siempre visible. Para Manuel González 806 se prevé incluir fotografías, datos clave, rollo de rentas, resumen financiero, ubicación con mapa, descarga del Memorándum de Oferta y contactos diferenciados para México y Estados Unidos/internacional.

Contacto previsto

Consultas en México

Lic. Lynn Neri Pedraza Rodríguez

Consultas en Estados Unidos e internacionales

Dr. Kenneth W. Chapman

Aviso. Este documento es informativo y preliminar. No constituye avalúo, dictamen legal, asesoría fiscal o financiera, ni garantía de rendimiento. Las cifras y características están sujetas a confirmación mediante contratos, recibos, escritura, permisos, planos y demás documentación de debida diligencia.