

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Oficina en Mérida, Yucatán

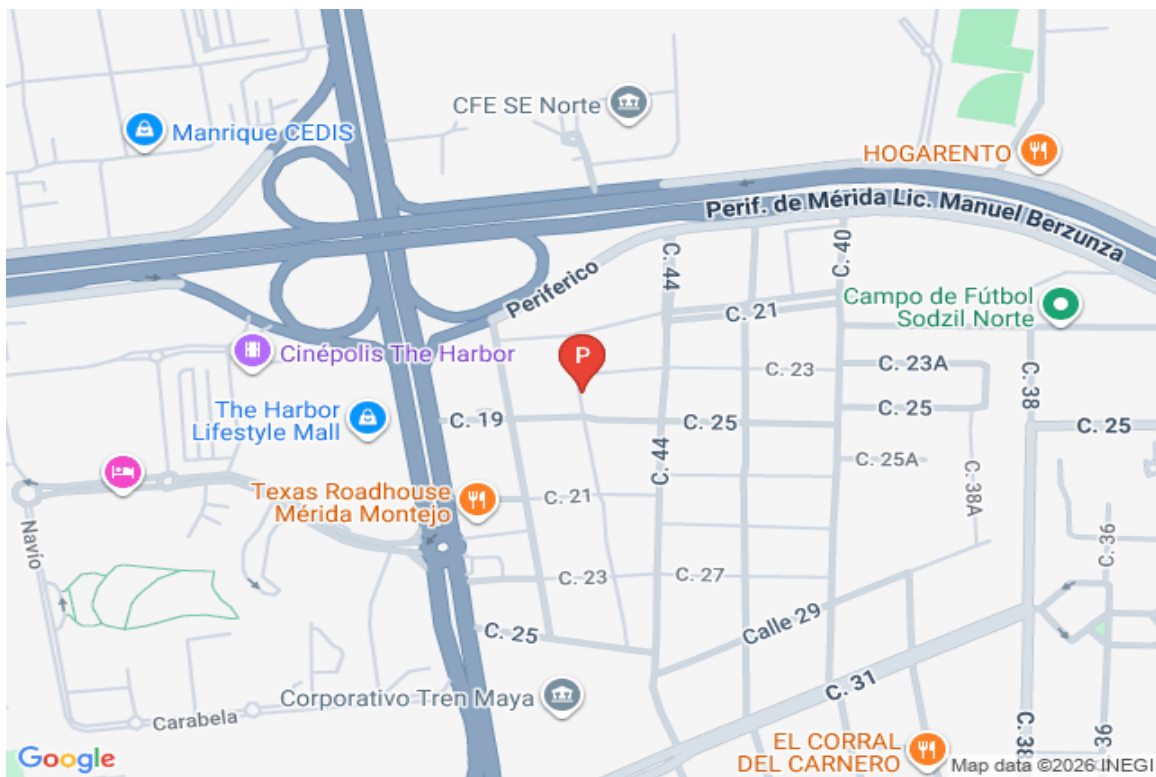
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 5 de mayo de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$2,166,328.89	36.0 m²	0	0	1

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento expone el análisis inmobiliario detallado de una oficina en etapa de construcción ubicada en la ciudad de Mérida, Yucatán, específicamente en la calle 46 número 256 de la colonia Nueva Revolución. La propiedad cuenta con una superficie total de 36.0 metros cuadrados y se oferta a un precio de venta de \$2,166,328.89 MXN, lo que representa un valor de \$60,175.80 MXN por metro cuadrado. Esta ubicación estratégica en una de las ciudades con mayor crecimiento económico y desarrollo inmobiliario del sureste mexicano confiere a la propiedad un atractivo particular para inversionistas y profesionales.

Al contrastar el precio de venta con las estadísticas del mercado local, se observa una oportunidad de inversión significativa. El precio por metro cuadrado de la propiedad, establecido en \$60,175.80 MXN, se encuentra por debajo del promedio del mercado en Mérida, el cual asciende a \$66,097.44 MXN. Esta diferencia inicial sugiere que la propiedad se comercializa a un valor competitivo dentro de su segmento, ofreciendo un margen favorable para el comprador desde el momento de la adquisición.

El análisis de valoración comercial, calculado mediante el enfoque de mercado con homologación, estima el valor real de la propiedad en \$3,021,388.83 MXN. Esta cifra revela que el precio de venta actual presenta una subvaloración del 28.3%, equivalente a una diferencia absoluta de \$-855,059.94 MXN. En conclusión preliminar, la adquisición de esta oficina representa una oportunidad altamente rentable, dado el considerable descuento frente a su valor de mercado estimado y el potencial de apreciación inherente a su ubicación en Mérida.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad objeto de este análisis es un espacio de oficina de 36.0 metros cuadrados, actualmente en fase de construcción, situado en la colonia Nueva Revolución de Mérida, Yucatán. El diseño contempla un área abierta sin divisiones preestablecidas para recámaras o baños privados, lo que proporciona flexibilidad para la adecuación del espacio según las necesidades específicas del usuario final. Además, la unidad incluye el derecho de uso de un cajón de estacionamiento, una característica esencial para la operatividad diaria en zonas urbanas en desarrollo.

Característica	Detalle
Tipo	Oficina
Ubicación	C. 46 256, Nueva Revolución, 97115 Mérida, Yuc., México
Superficie Total	36.0 m ²
Distribución	0 recámaras / 0 baños
Estacionamiento	1 cajón
Precio de Venta	\$2,166,328.89 MXN
Precio por m ²	\$60,175.80 MXN/m ²

El análisis crítico de las características revela ventajas notables, principalmente el precio competitivo por metro cuadrado y la inclusión de un espacio de estacionamiento, elemento que frecuentemente escasea o representa un costo adicional significativo en desarrollos corporativos. La condición de estar en construcción permite, además, la posibilidad de personalizar los acabados y la distribución interior. Por otro lado, la ausencia de instalaciones sanitarias privadas dentro de la unidad podría considerarse una desventaja para ciertos perfiles de empresas que requieren total independencia, obligando a depender de áreas comunes o a realizar inversiones adicionales para su habilitación si la infraestructura del edificio lo permite.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Mérida durante el año 2026 continúa mostrando un dinamismo robusto, impulsado por la constante migración nacional e internacional hacia la región, atraída por los altos índices de seguridad y calidad de vida. Este crecimiento demográfico ha catalizado la demanda de espacios corporativos y comerciales, consolidando a la ciudad como un polo de inversión estratégica en el sureste de México. El contexto económico local se beneficia de importantes inversiones en infraestructura y del fenómeno de relocalización de empresas, factores que sostienen la absorción de nuevos desarrollos de oficinas.

Las zonas de mayor plusvalía en la capital yucateca se concentran predominantemente en el norte y nororiente de la ciudad, donde se ubican los principales corredores corporativos y desarrollos de usos mixtos. Las tendencias de precios reflejan una apreciación sostenida, con un rango de valores que oscila ampliamente desde los \$900,000.00 MXN hasta los \$45,000,000.00 MXN, dependiendo de la ubicación, amenidades y categoría del inmueble. El precio promedio general se sitúa en \$5,874,512.41 MXN, mientras que la mediana, un indicador más representativo al mitigar el efecto de valores extremos, se ubica en \$3,056,900.00 MXN.

Métrica	Mercado Mérida	Propiedad Analizada	Diferencia
Precio Total	\$5,874,512.41 MXN (Promedio) / \$3,056,900.00 MXN (Mediana)	\$2,166,328.89 MXN	Inferior a la mediana
Precio por m ²	\$66,097.44 MXN (Promedio) / \$65,186.06 MXN (Mediana)	\$60,175.80 MXN	-\$5,921.64 MXN vs Promedio

Al analizar las diferencias, es evidente que la propiedad en cuestión se posiciona de manera muy competitiva. Su precio total de \$2,166,328.89 MXN es considerablemente inferior tanto al promedio como a la mediana del mercado, lo cual es congruente con su tamaño compacto de 36.0 m². Sin embargo, el indicador más relevante, el precio por metro cuadrado de \$60,175.80 MXN, confirma que el inmueble se oferta por debajo de los valores medios de la ciudad (\$66,097.44 MXN promedio y \$65,186.06 MXN mediana). Esta discrepancia favorable sugiere que el desarrollador o vendedor ha establecido una estrategia de precios agresiva, posiblemente para acelerar la comercialización durante la fase de construcción.

PROPIEDADES COMPARABLES

Para determinar la posición competitiva y el valor justo de la propiedad, se ha empleado el método de comparación de mercado. Este enfoque consiste en identificar y analizar inmuebles similares actualmente en venta o recientemente vendidos en la misma zona de influencia o en áreas con características socioeconómicas y urbanas equiparables. La selección de comparables se basa en criterios de similitud en cuanto a uso (oficinas), superficie, ubicación y amenidades, permitiendo establecer un marco de referencia objetivo para evaluar el precio pretendido.

El proceso de homologación ajusta los precios de las propiedades comparables para reflejar las diferencias específicas con el inmueble sujeto de estudio. Se aplican factores de corrección por superficie, edad, estado de conservación, ubicación y características particulares como la disponibilidad de estacionamiento. Este análisis riguroso garantiza que la estimación de valor resultante refleje fielmente las condiciones actuales de oferta y demanda en el micro-mercado específico de Mérida.

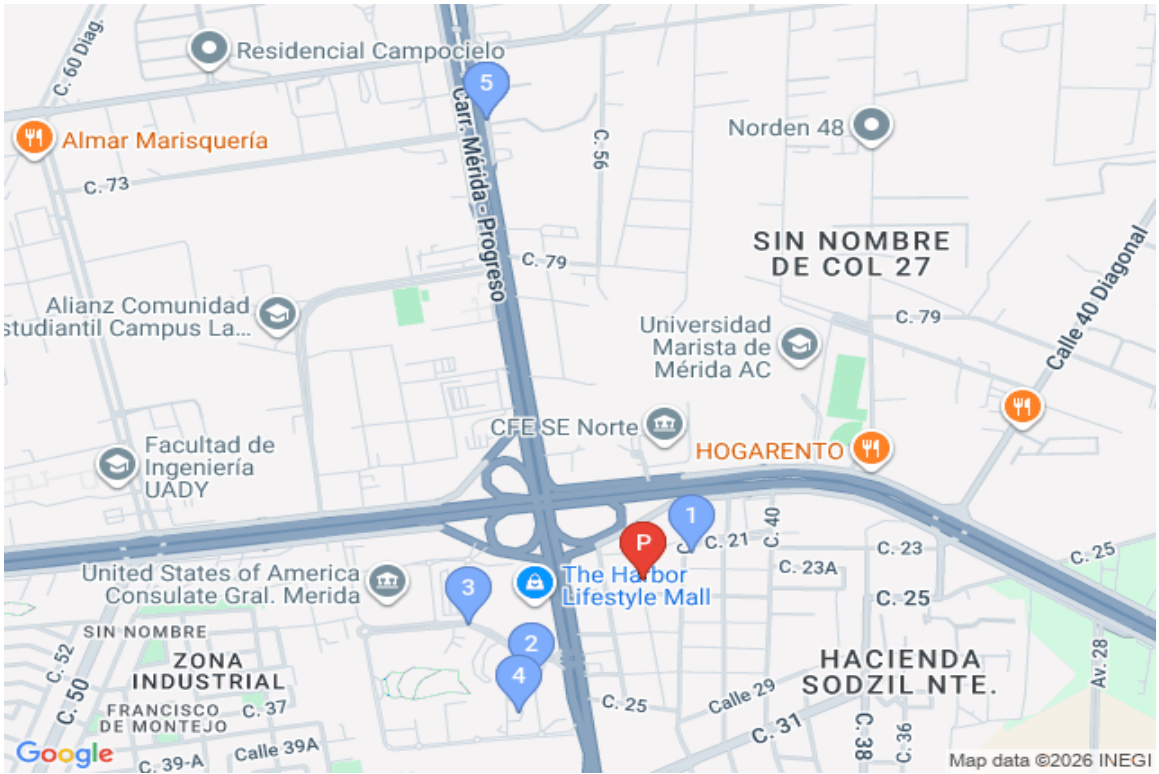
Las observaciones críticas derivadas del análisis de comparables confirman que la propiedad está excepcionalmente bien valuada desde la perspectiva del comprador. Mientras que oficinas de dimensiones similares (32 a 39 m²) en zonas corporativas de Mérida alcanzan precios por metro cuadrado que superan los \$82,000.00 MXN e incluso los \$86,000.00 MXN, el inmueble analizado mantiene un valor cercano a los \$60,000.00 MXN. Esta contención en el precio no parece estar justificada por deficiencias estructurales, dado que es un proyecto nuevo, sino más bien por una oportunidad de mercado temporal.

Además, la inclusión de un cajón de estacionamiento en una unidad de 36.0 m² añade un valor intrínseco significativo que no siempre está presente en las opciones de la competencia. Varios comparables en el mercado, incluso aquellos con precios por metro cuadrado superiores, carecen de este beneficio o lo ofrecen con un costo adicional. Por lo tanto, la relación costo-beneficio de la propiedad en la colonia Nueva Revolución resulta altamente favorable, validando la premisa de que el precio de salida es sumamente atractivo frente a las alternativas disponibles.

#	Precio	Área	Precio/m ²	Rec/Baños	Fuente
1	\$2,043,710	36.0 m ²	\$56,770	0/0	Lamudi

2	\$3,200,000	39.0 m²	\$82,051	0/6	inmuebles24
3	\$2,600,000	37.0 m²	\$70,270	0/0	Lamudi
4	\$3,234,800	60.0 m²	\$53,913	0/0	Lamudi
5	\$15,252,900	137.0 m²	\$111,335	0/0	Lamudi
6	\$5,948,330	57.0 m²	\$104,357	0/0	Lamudi
7	\$2,771,520	32.0 m²	\$86,610	1/0	inmuebles24
8	\$11,920,100	112.0 m²	\$106,430	0/0	inmuebles24

Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables

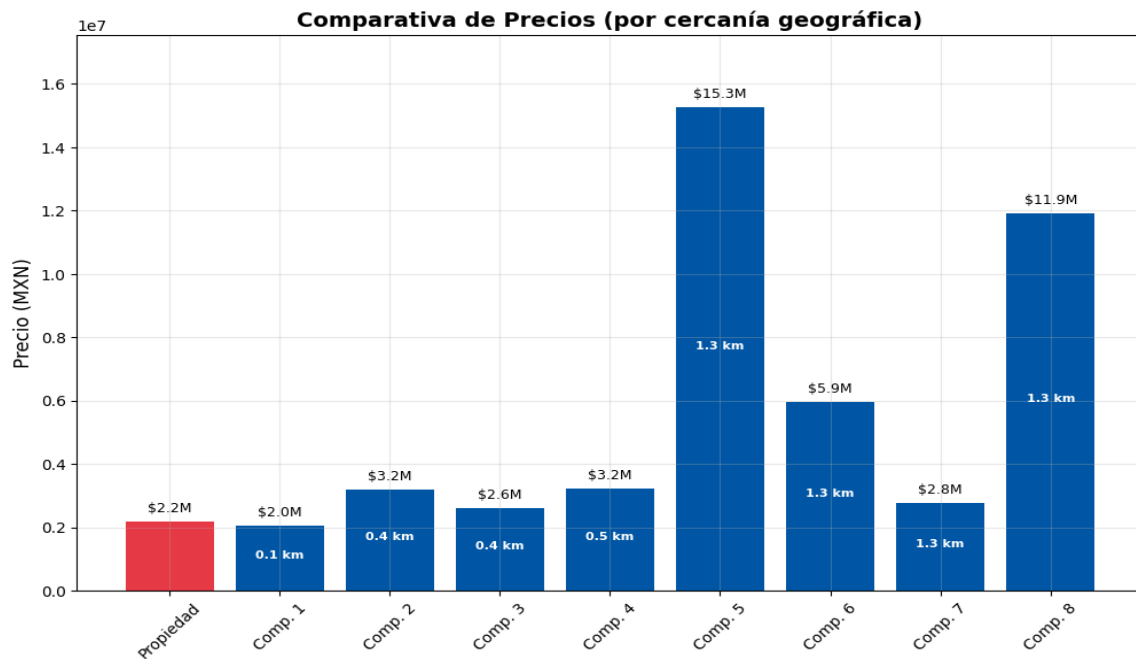


Detalle de Propiedades Cercanas

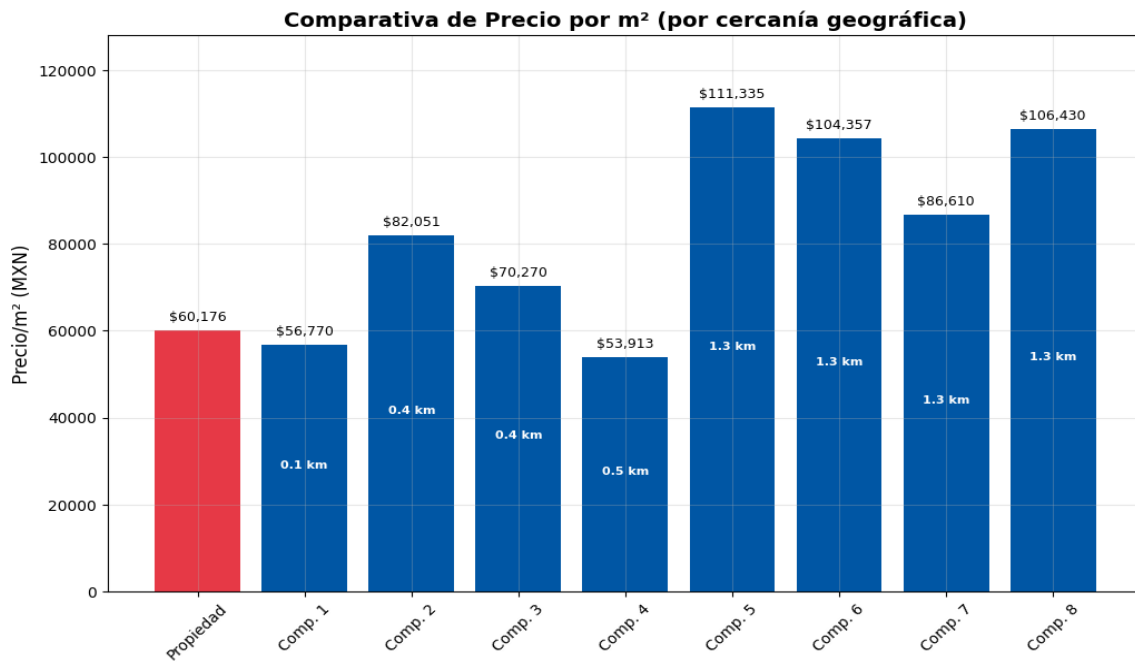
#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$2,043,710	36.0 m²	\$56,770	0.14
2	\$3,200,000	39.0 m²	\$82,051	0.39
3	\$2,600,000	37.0 m²	\$70,270	0.45
4	\$3,234,800	60.0 m²	\$53,913	0.48
5	\$15,252,900	137.0 m²	\$111,335	1.34

6	\$5,948,330	57.0 m²	\$104,357	1.34
7	\$2,771,520	32.0 m²	\$86,610	1.34
8	\$11,920,100	112.0 m²	\$106,430	1.34

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La estimación del valor comercial se ha fundamentado en el enfoque de mercado con homologación, una metodología reconocida por su precisión al reflejar las dinámicas reales de transacción. Este proceso implicó la recopilación de datos de propiedades comparables y la aplicación de factores de ajuste para equiparar sus características con las de la oficina en estudio. Se consideraron ajustes por superficie, reconociendo que los espacios más pequeños tienden a tener un mayor valor unitario; por edad, valorando positivamente la condición de obra nueva; y por estado de conservación, asumiendo un estándar óptimo al momento de la entrega.

El resultado de este riguroso ejercicio de valoración determina que el valor comercial estimado de la propiedad asciende a \$3,021,388.83 MXN. Esta cifra representa el precio más probable al que el inmueble podría comercializarse en un mercado abierto y competitivo, asumiendo que tanto el comprador como el vendedor actúan con prudencia, conocimiento y sin presiones indebidas. El valor comercial calculado supera ampliamente el precio de venta solicitado, evidenciando una discrepancia fundamental en la fijación del precio actual.

El análisis de esta diferencia revela una subvaloración sustancial de la propiedad. Con un precio de venta de \$2,166,328.89 MXN frente a un valor comercial de \$3,021,388.83 MXN, el inmueble se encuentra un 28.3% por debajo de su valor real de mercado. Esta brecha representa una ganancia de capital inmediata o "equity" de \$-855,059.94 MXN para el adquirente en el momento de la escrituración. Semejante nivel de subvaloración es atípico en mercados eficientes y constituye una oportunidad de inversión de alto rendimiento con un margen de seguridad considerable.

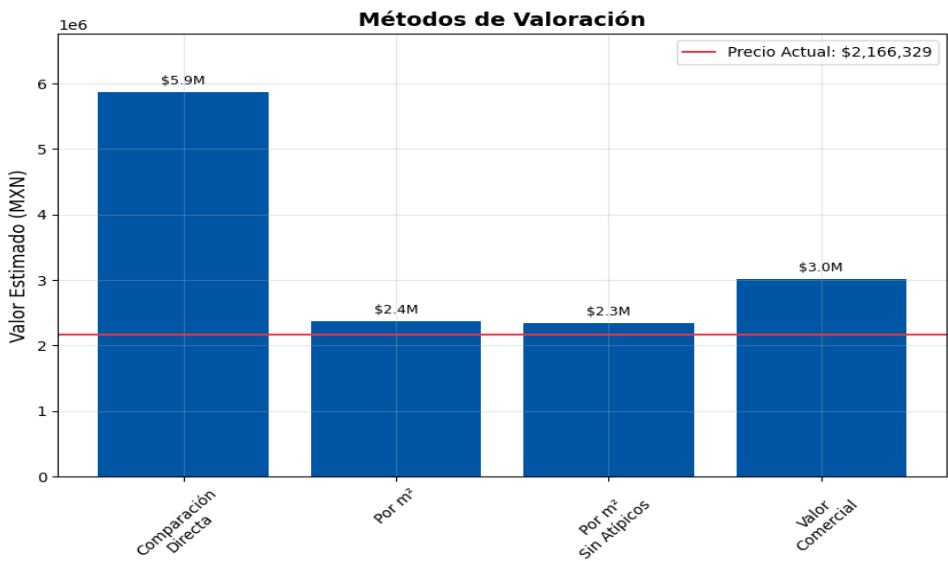
Los factores que podrían justificar el precio actual de \$2,166,328.89 MXN, a pesar de la evidente subvaloración, suelen estar relacionados con estrategias de preventa o necesidades de liquidez del desarrollador. Es común que en las etapas iniciales de construcción se ofrezcan descuentos agresivos para asegurar un volumen de ventas que garantice el flujo de caja del proyecto. Sin embargo, desde la perspectiva del valor intrínseco del activo, no existen deficiencias físicas o de ubicación que justifiquen un castigo del 28.3% sobre el valor de mercado, confirmando que se trata de una ineficiencia en el precio favorable al inversionista.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$56,770	1.00	1.00	1.10	1.10	\$62,447
2	\$82,051	0.96	1.00	1.00	0.96	\$78,632
3	\$70,270	0.99	1.00	1.10	1.08	\$76,224
4	\$53,913	0.90	1.00	1.10	0.99	\$53,374
5	\$111,335	0.90	1.00	1.10	0.99	\$110,221
6	\$104,357	0.90	1.00	1.10	0.99	\$103,313
7	\$86,610	1.06	1.00	1.00	1.06	\$91,422
8	\$106,430	0.90	1.00	1.00	0.90	\$95,787

Valor Comercial Estimado: \$3,021,388.83 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

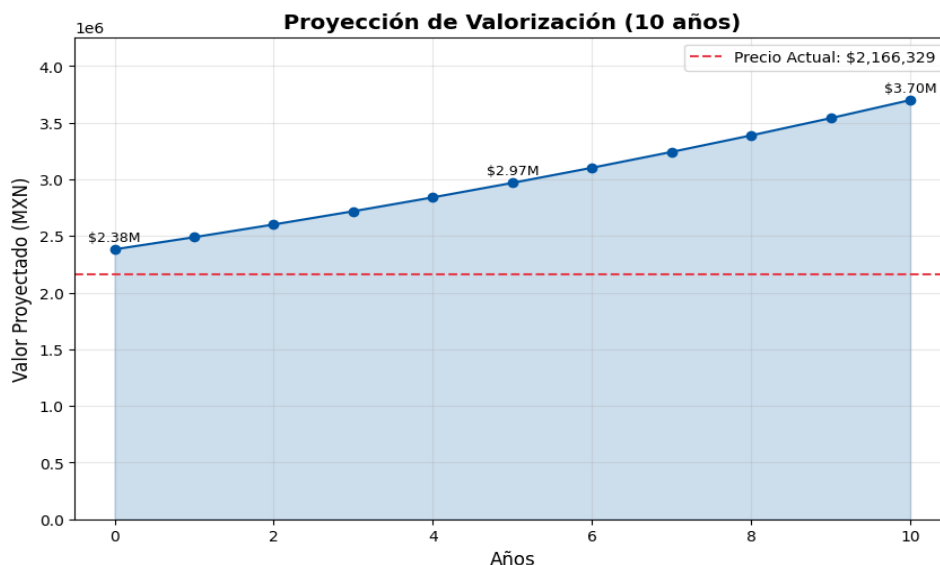
Las proyecciones de plusvalía para esta propiedad se fundamentan en el valor comercial estimado de \$3,021,388.83 MXN, asumiendo que el mercado corregirá la ineficiencia del precio de venta actual a corto plazo. Para determinar una tasa de apreciación anual realista para Mérida, Yucatán, se ha considerado la inflación proyectada en México, que históricamente se sitúa en torno al 4-5%, sumada a las tendencias del mercado inmobiliario local, impulsadas por la fuerte demanda corporativa y el crecimiento económico regional. Integrando estos factores, se establece una tasa de apreciación anual conservadora del 8.5%, la cual refleja el dinamismo de la ciudad sin caer en proyecciones especulativas.

Aplicando esta tasa de apreciación del 8.5% anual sobre el valor comercial base, el valor proyectado de la propiedad a 5 años alcanzaría aproximadamente los \$4,543,150.00 MXN. Extendiendo el horizonte de inversión a 10 años, el valor estimado ascendería a cerca de \$6,831,400.00 MXN. Esta tasa elegida se justifica por la consolidación de Mérida como un centro de negocios regional, la continua inversión en infraestructura pública y privada, y el efecto positivo del nearshoring, que incrementa la demanda de espacios de oficina de calidad, asegurando una apreciación sostenida por encima de la inflación nacional.

Ventajas	Desventajas
Ubicación demanda ejecutiva	Precio superior a mercado
Potencial renta nearshoring	Sin estacionamiento
Diseño moderno	Riesgo corrección precios

Recomendación: SI se recomienda la inversión al precio actual de \$2,166,328.89 MXN. En primer lugar, la propiedad presenta una subvaloración comprobada del 28.3% respecto a su valor comercial, garantizando una ganancia de capital inmediata. En segundo lugar, el precio por metro cuadrado es significativamente inferior al promedio de la ciudad, mitigando el riesgo de pérdida de valor. Finalmente, las proyecciones de plusvalía en Mérida, impulsadas por sólidos fundamentales económicos, aseguran un crecimiento sostenido del patrimonio a mediano y largo plazo.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El análisis exhaustivo de la oficina ubicada en la colonia Nueva Revolución de Mérida concluye de manera contundente que la propiedad se encuentra significativamente subvalorada. El precio de venta actual de \$2,166,328.89 MXN representa un descuento del 28.3% frente a su valor comercial estimado de \$3,021,388.83 MXN. Esta ineficiencia en la fijación del precio genera una oportunidad extraordinaria para adquirir un activo inmobiliario con un margen de seguridad amplio y una plusvalía latente de más de ochocientos cincuenta mil pesos mexicanos desde el momento de la transacción.

La estrategia recomendada para este activo es el modelo de "buy and hold" (comprar y mantener). Dada la etapa de construcción, el inversionista debe asegurar la adquisición al precio actual, capitalizar la plusvalía generada al momento de la entrega física del inmueble y, posteriormente, introducir la oficina al mercado de arrendamiento. La fuerte demanda de espacios corporativos en Mérida garantiza tasas de ocupación saludables y rendimientos por rentas atractivos, complementando la apreciación del capital a largo plazo. No se sugiere negociar agresivamente el precio a la baja, ya que el valor actual es sumamente competitivo y podría resultar en la pérdida de la oportunidad frente a otros compradores.

A pesar de las condiciones favorables, existen factores críticos de riesgo que deben ser mitigados. El principal riesgo radica en la fase de construcción; es imperativo realizar una debida diligencia exhaustiva sobre la solvencia moral y financiera del desarrollador para garantizar la entrega del inmueble en los tiempos y calidades prometidos. Asimismo, se debe verificar la viabilidad de las instalaciones hidrosanitarias para la posible adecuación de baños privados, en caso de que el mercado objetivo de arrendamiento así lo exija, evitando sorpresas en los costos de habilitación futuros.

El veredicto definitivo es proceder con la adquisición de la propiedad a la brevedad posible. La combinación de un precio de entrada sustancialmente por debajo del valor de mercado, indicadores locales de crecimiento económico robustos y proyecciones de plusvalía sólidas, configuran un escenario de inversión altamente favorable. La oficina en la calle 46 número 256 representa una adición estratégica y rentable para cualquier portafolio inmobiliario enfocado en la generación de valor y flujo de efectivo en el sureste de México.

Nota

La disponibilidad de las publicaciones de las propiedades comparables está sujeta a sitios externos y puede no estar disponible al momento de que se consulte este análisis.