

PORTADA

> **Aviso profesional:** Soy una IA, no un asesor financiero autorizado. Este documento constituye un análisis y no una garantía ni asesoría financiera personalizada; toda inversión implica riesgos que asume el inversionista.

ANÁLISIS INMOBILIARIO

Oficina en Mérida, Yucatán

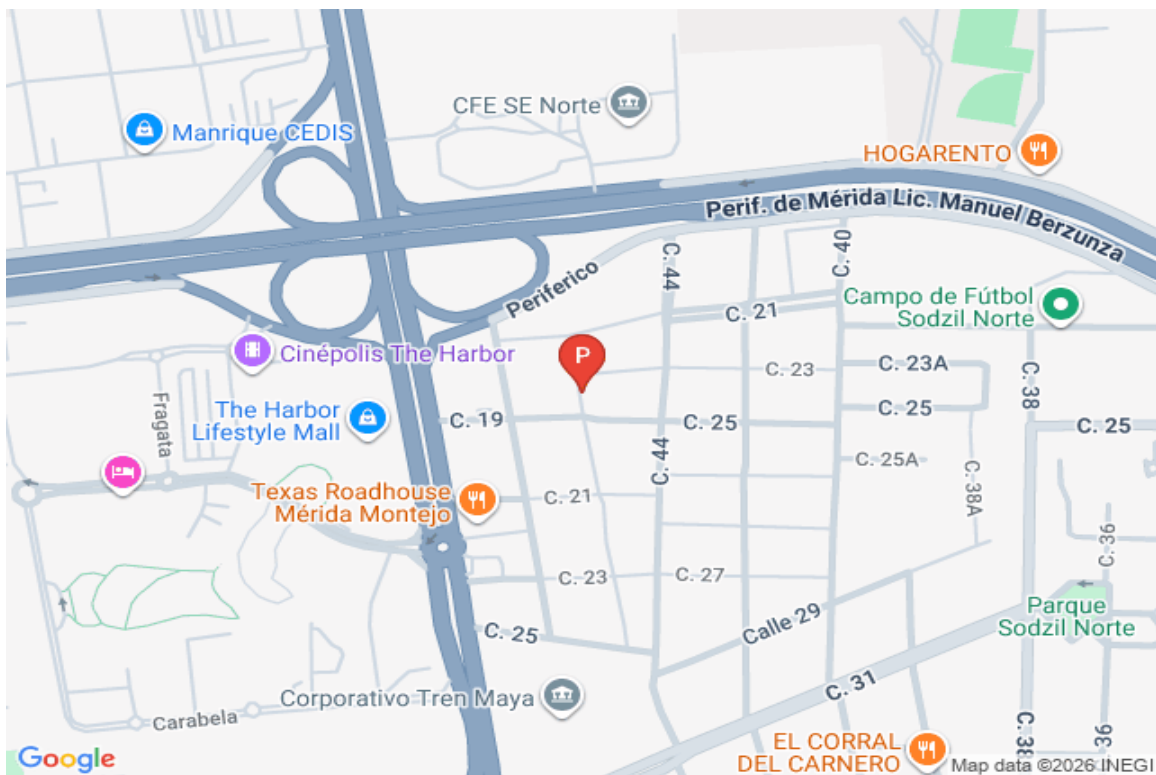
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 2 de septiembre de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$2,551,453.03	28.0 m²	2	0	2

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

La propiedad analizada es una oficina en construcción ubicada en C. 46 256, Nueva Revolución, 97115 Mérida, Yucatán, con coordenadas 21.0464046, -89.6277653. Cuenta con una superficie total de 28.0 m², dos espacios reportados como recámaras, cero baños y dos estacionamientos. Su condición de obra en proceso y antigüedad de cero años favorecen una propuesta contemporánea, pero también introducen riesgos de ejecución, entrega y definición final de acabados. La distribución reportada es atípica para uso de oficina y debe verificarse para confirmar si las dos “recámaras” corresponden realmente a privados, cubículos o salas de trabajo.

El precio solicitado es de **\$2,551,453.03 MXN**, equivalente a **\$91,123.32 MXN/m²**. Aunque el precio total se encuentra 56.68% por debajo del promedio de Mérida y 16.53% por debajo de la mediana, esta aparente accesibilidad se explica en buena medida por la reducida superficie de 28.0 m². En términos unitarios, que resultan más relevantes para comparar inmuebles de diferentes tamaños, el precio se ubica 38.78% por encima del promedio de mercado de \$65,658.46 MXN/m² y 42.44% por encima de la mediana de \$63,974.85 MXN/m².

El valor comercial estimado mediante enfoque de mercado con homologación es de **\$2,266,842.45 MXN**. La diferencia frente al precio de venta asciende a **\$284,610.58 MXN**, por lo que el precio solicitado representa una prima de **12.6%** respecto del valor comercial. Expresado como ajuste sobre el precio anunciado, sería necesaria una reducción de 11.2% para llevar la operación al valor estimado. Esta brecha es material porque reduce el margen de seguridad inicial y obliga a depender de la apreciación futura para recuperar la prima pagada.

La conclusión preliminar es que la oficina puede resultar atractiva por su precio total de entrada, condición nueva, formato compacto y dos estacionamientos reportados, pero **no se recomienda adquirirla al precio actual**. La alternativa más prudente consiste en negociar hacia el valor comercial

de \$2,266,842.45 MXN, sujeto a comprobar la distribución, la inexistencia de baños dentro de la unidad, la asignación jurídica de los estacionamientos, la fecha de entrega, los costos de mantenimiento y las características finales del proyecto.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

El activo corresponde a una oficina compacta en etapa de construcción. Su superficie de 28.0 m² la sitúa como una unidad de entrada potencialmente orientada a profesionistas, consultorios administrativos o equipos pequeños. La configuración informada de dos recámaras puede representar dos áreas privadas de trabajo, pero esta interpretación debe confirmarse. La ausencia de baños reportados es una limitación relevante si no existen servicios sanitarios comunes adecuados en el desarrollo. En contraste, la disponibilidad de dos estacionamientos sería favorable para una unidad de esta dimensión, siempre que ambos cajones estén formalmente asignados e incluidos en el precio.

Característica	Información de la propiedad
Tipo	Oficina
Ubicación	C. 46 256, Nueva Revolución, 97115 Mérida, Yucatán
Superficie total	28.0 m ²
Distribución	2 espacios reportados como recámaras; 0 baños
Estacionamiento	2 espacios reportados
Precio de venta	\$2,551,453.03 MXN
Precio por m ²	\$91,123.32 MXN/m ²

Entre los principales atributos se encuentran la condición nueva, el formato compacto y el precio total inferior a la mediana de mercado. Los dos estacionamientos reportados podrían mejorar la funcionalidad y diferenciación del activo, especialmente frente a comparables que declaran cero o un espacio. Asimismo, una distribución con dos privados puede permitir separar recepción, dirección y área operativa dentro de una superficie pequeña, si el diseño arquitectónico aprovecha eficientemente cada metro cuadrado.

Los principales puntos críticos son el precio unitario elevado, la etapa de construcción, la ausencia de baños dentro de la ficha y la inconsistencia terminológica de la distribución. Una oficina de 28.0 m² tiene poca tolerancia a circulaciones ineficientes, muros excesivos o espacios residuales. Antes de comprometer capital, es indispensable validar el plano, la superficie privativa real, las áreas comunes, el régimen de estacionamiento, los acabados incluidos y cualquier costo adicional no reflejado en el precio anunciado.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

La información disponible para Mérida en 2026 muestra un mercado con una dispersión considerable. El precio promedio es de \$5,889,298.01 MXN, mientras que la mediana es de \$3,056,905.00 MXN; la diferencia entre ambas métricas indica que las propiedades de mayor valor elevan el promedio. El rango de \$900,000.00 a \$45,000,000.00 MXN confirma que la muestra integra activos de escalas y

perfiles muy distintos. En este contexto, la mediana y el precio por metro cuadrado ofrecen referencias más estables que el promedio total para evaluar una oficina compacta.

No se proporcionó una serie histórica que permita afirmar una tendencia temporal específica de crecimiento o contracción durante 2026. Sin embargo, la fotografía transversal disponible evidencia una segmentación amplia: existen productos de entrada, oficinas intermedias y activos de gran tamaño con precios unitarios superiores a \$100,000.00 MXN/m². La propiedad se ubica en el segmento bajo por precio total, pero en un segmento alto por precio unitario, combinación que puede hacerla accesible en monto absoluto sin convertirla necesariamente en una compra barata.

El contexto económico debe interpretarse con prudencia porque no se aportaron cifras de inflación, financiamiento, absorción, vacancia o rentas. Para fines de inversión, la sensibilidad principal se concentra en la capacidad de la demanda empresarial para absorber unidades pequeñas, en el costo del capital y en la eventual demanda ejecutiva asociada al nearshoring. Estos factores pueden respaldar la ocupación y la plusvalía, pero no se dispone de información suficiente para tratarlos como beneficios garantizados de esta propiedad.

Tampoco se incluyó un desglose de precios o plusvalía por zonas de Mérida, por lo que no es posible clasificar objetivamente a Nueva Revolución frente a otros submercados. La dirección y las coordenadas identifican con precisión el inmueble, pero la conveniencia de su microubicación debe confirmarse mediante variables operativas que no forman parte de la ficha, como accesibilidad, servicios, conectividad y cercanía con centros de actividad. En consecuencia, cualquier prima de ubicación debe demostrarse antes de justificar un precio unitario superior al mercado.

Métrica	Mercado en Mérida	Propiedad	Diferencia de la propiedad
Precio total promedio	\$5,889,298.01 MXN	\$2,551,453.03 MXN	56.68% por debajo
Precio total mediana	\$3,056,905.00 MXN	\$2,551,453.03 MXN	16.53% por debajo
Precio promedio por m²	\$65,658.46 MXN/m²	\$91,123.32 MXN/m²	38.78% por encima
Precio mediana por m²	\$63,974.85 MXN/m²	\$91,123.32 MXN/m²	42.44% por encima
Rango de precios	\$900,000.00–\$45,000,000.00 MXN	\$2,551,453.03 MXN	Dentro del rango

La comparación demuestra que el menor precio total no constituye por sí solo evidencia de oportunidad. La superficie de 28.0 m² reduce el monto de entrada, mientras el precio unitario incorpora una prima significativa. Para un comprador, esta estructura implica pagar menos pesos que por la oficina promedio, pero pagar considerablemente más por cada metro cuadrado adquirido. Por ello, la decisión debe apoyarse en el valor homologado, la funcionalidad real, la calidad del proyecto y la capacidad de generar renta, no únicamente en el precio total.

PROPIEDADES COMPARABLES

El enfoque comparativo considera ocho oficinas con superficies de 32.0 a 137.0 m² y precios unitarios de \$53,913.28 a \$111,334.71 MXN/m². La amplitud de tamaños y valores exige homologar las observaciones en lugar de trasladar un promedio simple al inmueble sujeto. La superficie, la edad, el estado de conservación y la etapa de construcción son variables esenciales, porque una unidad nueva y compacta puede operar con un precio unitario mayor que una oficina usada o de mayor tamaño.

El conjunto completo presenta un precio unitario promedio de \$83,966.94 MXN/m² y una mediana de \$84,330.58 MXN/m². Frente a estas referencias, la oficina analizada se encuentra 8.52% por encima

del promedio y 8.05% por encima de la mediana. La diferencia no es extrema respecto de toda la muestra, pero el conjunto incluye oficinas de 112.0 y 137.0 m² con precios unitarios superiores a \$106,000.00 MXN/m², lo que eleva la referencia general y reduce su comparabilidad con una unidad de solo 28.0 m².

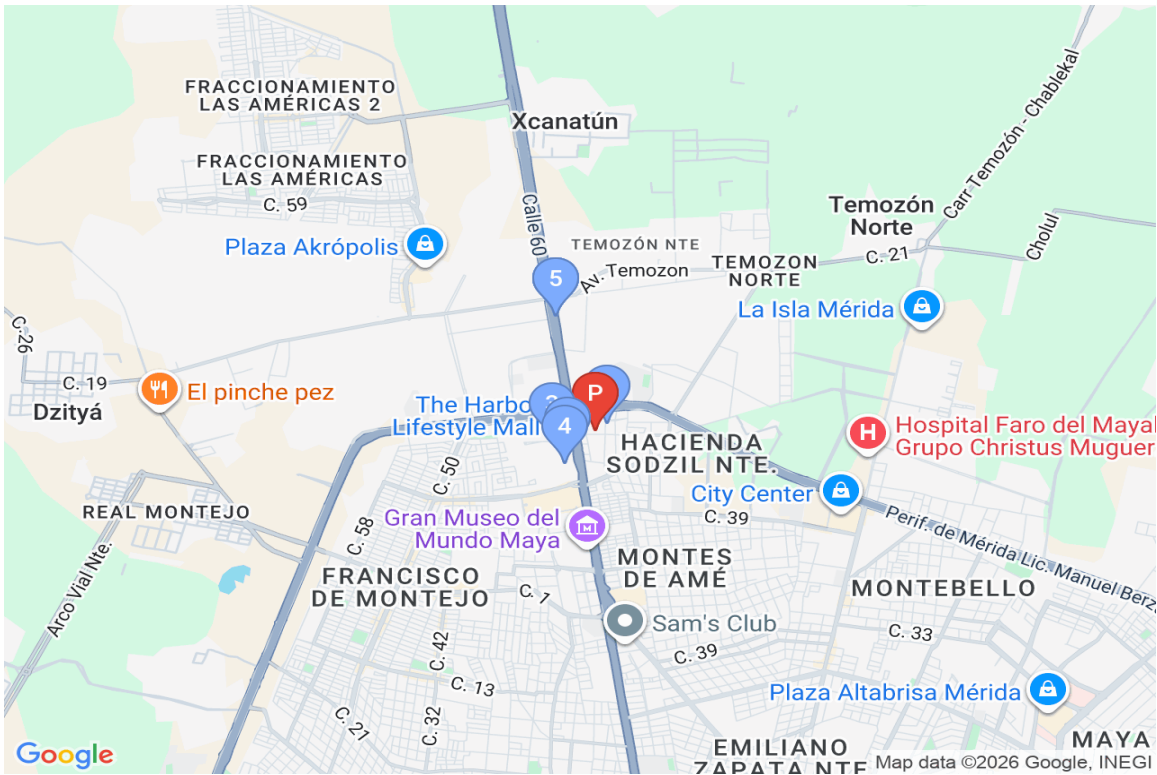
Los comparables de superficie más cercana, entre 32.0 y 39.0 m², son más informativos. Este subconjunto registra un precio unitario promedio de \$73,925.26 MXN/m² y una mediana de \$76,160.78 MXN/m². El precio de la propiedad se sitúa 23.26% por encima del promedio y 19.65% por encima de la mediana de estas unidades cercanas en tamaño. Aunque la oficina tiene un precio total menor que la media de ese subconjunto, dicha diferencia responde a que también cuenta con menos metros cuadrados.

La sobrevaloración se explica, por tanto, por la prima unitaria aplicada a una superficie pequeña y por la falta de información que permita justificarla plenamente. La condición de inmueble nuevo y los dos estacionamientos reportados podrían sostener parte de la prima, pero la etapa de construcción, los cero baños registrados y la necesidad de confirmar la distribución reducen esa justificación. La homologación resultante en \$2,266,842.45 MXN constituye una referencia más prudente que el precio anunciado y proporciona un punto objetivo para negociar.

Parámetros de búsqueda: 8 propiedad(es) encontrada(s) (máximo solicitado: 8) dentro de un radio de 2.0 km.

#	Precio	Área	Precio/m ²	Rec/Baños	Fuente
1	\$2,043,706	36.0 m ²	\$56,770	0/0	Lamudi
2	\$3,200,000	39.0 m ²	\$82,051	0/6	inmuebles24
3	\$2,600,000	37.0 m ²	\$70,270	0/0	Lamudi
4	\$3,234,797	60.0 m ²	\$53,913	0/0	Lamudi
5	\$11,920,135	112.0 m ²	\$106,430	0/0	inmuebles24
6	\$2,771,516	32.0 m ²	\$86,610	1/0	inmuebles24
7	\$5,948,332	57.0 m ²	\$104,357	0/0	Lamudi
8	\$15,252,855	137.0 m ²	\$111,335	0/0	Lamudi

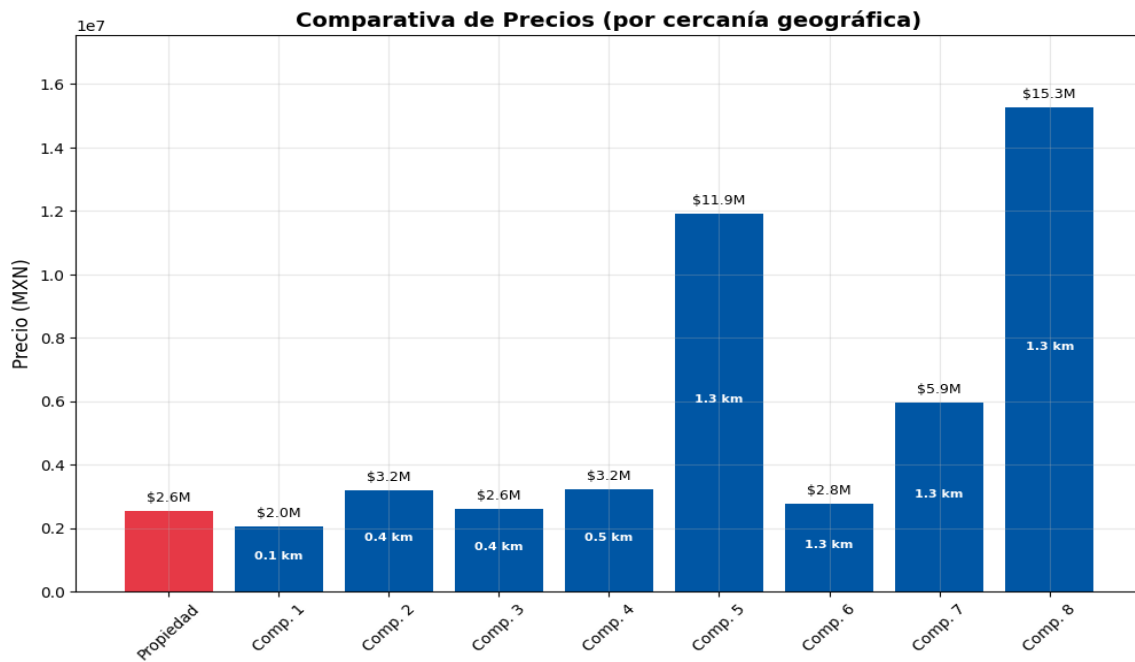
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



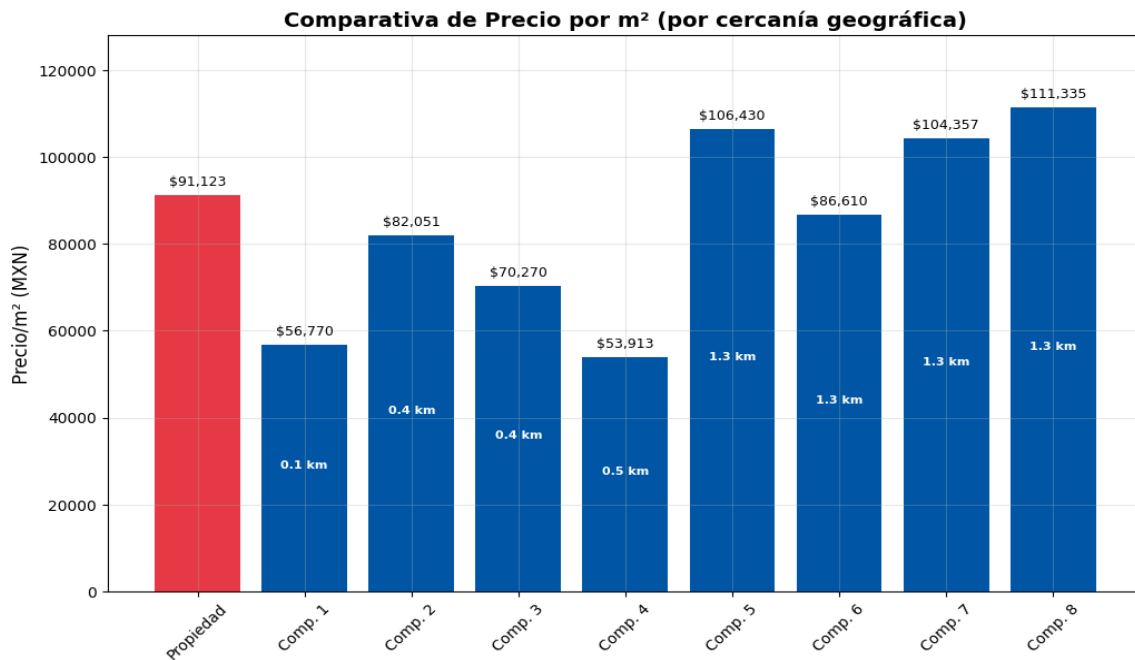
Detalle de Propiedades Cercanas

#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$2,043,706	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	0.44
4	\$3,234,797	60.0 m²	\$53,913	0.47
5	\$11,920,135	112.0 m²	\$106,430	1.33
6	\$2,771,516	32.0 m²	\$86,610	1.33
7	\$5,948,332	57.0 m²	\$104,357	1.33
8	\$15,252,855	137.0 m²	\$111,335	1.33

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La valoración se basa en el enfoque de mercado con homologación. Este método contrasta el inmueble con propiedades comparables y ajusta las diferencias relevantes de superficie, edad y estado de conservación. La superficie de 28.0 m² requiere especial atención, porque las oficinas

pequeñas pueden tener precios unitarios superiores sin que ello implique un mayor valor total. La antigüedad de cero años y la condición en construcción aportan novedad, pero también exigen considerar el riesgo de terminación y la imposibilidad de verificar todavía el desempeño operativo definitivo.

El valor comercial estimado es de **\$2,266,842.45 MXN**, equivalente a **\$80,958.66 MXN/m²** sobre 28.0 m². Este nivel se mantiene por encima del promedio y de la mediana unitarios del mercado general, lo cual reconoce que la unidad puede merecer una prima por su condición nueva y formato compacto. Al mismo tiempo, se sitúa por debajo de los \$91,123.32 MXN/m² solicitados, reflejando que la prima anunciada no queda completamente respaldada por la evidencia comparativa disponible.

La diferencia absoluta es de **\$284,610.58 MXN**. El precio de venta está **12.6% por encima del valor comercial**, porcentaje que puede expresarse como 12.5% si se utiliza el redondeo indicado en la información de valoración. Desde la perspectiva del comprador, alcanzar el valor comercial exige negociar una reducción de 11.2% sobre el precio anunciado. Esta distinción porcentual se debe a que cada cálculo utiliza una base diferente: el valor estimado para medir la prima y el precio anunciado para medir el descuento requerido.

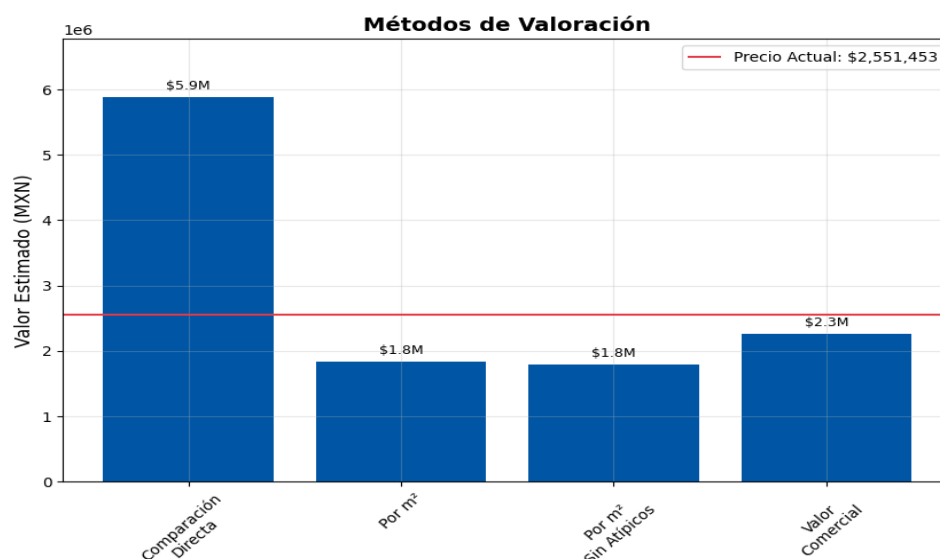
Los factores que podrían justificar parcialmente el precio actual son la condición nueva, el diseño moderno esperado, la ubicación orientada potencialmente a demanda ejecutiva y los dos estacionamientos reportados. No obstante, estas ventajas no compensan de forma suficiente la prima mientras no se confirmen la calidad de acabados, la eficiencia del plano, la disponibilidad de sanitarios comunes, la entrega, los costos de mantenimiento y la situación jurídica de los cajones. En consecuencia, el precio solicitado solo sería defendible si la debida diligencia acredita atributos superiores no reflejados en la ficha y una capacidad de renta proporcional al precio unitario.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$56,770	0.90	1.00	1.00	0.90	\$51,093
2	\$82,051	0.90	1.01	1.00	0.91	\$74,585
3	\$70,270	0.90	1.00	1.15	1.03	\$72,730
4	\$53,913	0.90	1.01	1.00	0.91	\$49,007
5	\$106,430	0.90	1.00	1.00	0.90	\$95,787
6	\$86,610	0.93	1.01	1.00	0.94	\$81,228
7	\$104,357	0.90	1.00	1.15	1.03	\$108,009
8	\$111,335	0.90	1.00	1.15	1.03	\$115,231

Valor Comercial Estimado: \$2,266,842.45 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Para proyectar la plusvalía se adopta una tasa nominal anual de **7.0%** aplicada al valor comercial de \$2,266,842.45 MXN. Esta tasa es un supuesto de escenario base, no un rendimiento garantizado. Su selección busca equilibrar tres elementos incluidos en el planteamiento: la necesidad de compensar la inflación, el potencial de demanda inmobiliaria local y ejecutiva, y la posibilidad de una mayor ocupación vinculada al nearshoring. Al mismo tiempo, incorpora prudencia frente al riesgo de corrección de precios y a la prima actual de la unidad.

Con capitalización compuesta al 7.0%, el valor proyectado asciende a **\$3,179,363.80 MXN a cinco años** y **\$4,459,222.20 MXN a diez años**. La proyección parte del valor comercial, no del precio solicitado, porque el primero representa la base económica estimada del activo. Si se adquiere al precio actual y el inmueble sigue esta trayectoria, el rendimiento anual compuesto implícito del valor desde el desembolso sería de 4.50% a cinco años y 5.74% a diez años, antes de impuestos, gastos de escrituración, mantenimiento, adecuaciones, periodos sin ocupación y cualquier ingreso por renta.

La prima pagada al inicio consume una parte relevante de la apreciación futura. Con el supuesto de 7.0% anual, el valor comercial necesitaría cerca de 1.75 años para alcanzar el precio solicitado de \$2,551,453.03 MXN, sin considerar costos de compra o venta. Esto significa que el inversionista empezaría con un margen de seguridad negativo y dependería de que la plusvalía se materialice sin retrasos ni correcciones.

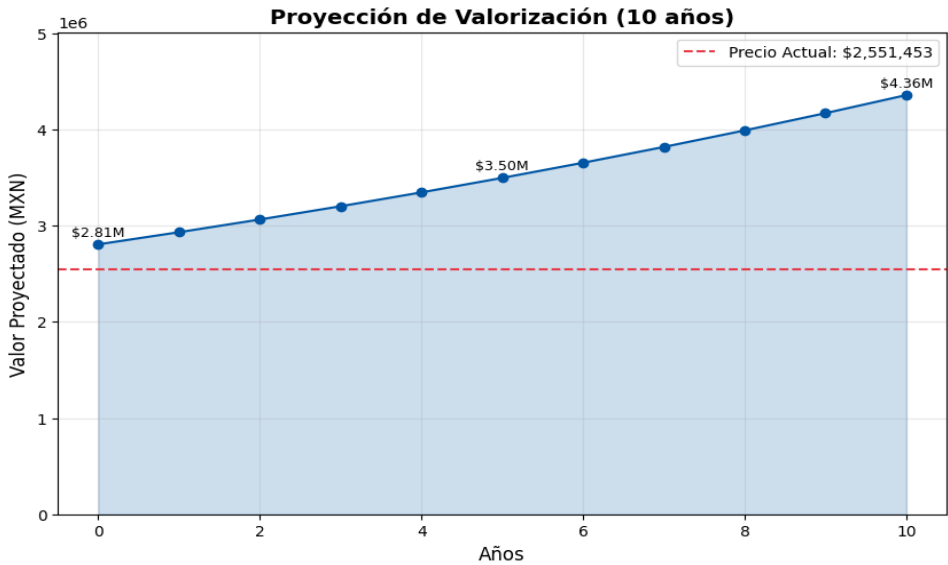
La evaluación financiera sería más robusta con información de renta mensual, cuota de mantenimiento, tasa de ocupación, costos de adecuación, impuestos y calendario de entrega, datos que no se proporcionaron. Sin esas variables no es posible calcular un rendimiento neto por arrendamiento ni un periodo total de recuperación. Por lo tanto, la tesis financiera disponible descansa principalmente en la apreciación del capital, una base menos defensiva que una inversión respaldada simultáneamente por precio de entrada atractivo y flujo de efectivo verificable.

Ventajas	Desventajas
Ubicación con potencial de atender demanda ejecutiva, sujeta a validación de la microubicación.	Precio de venta 12.6% superior al valor comercial y precio por m² 38.78% superior al promedio de mercado.

Potencial de renta relacionado con actividad empresarial y nearshoring, condicionado a comprobar demanda, renta y ocupación.	“Sin estacionamiento” aparece como desventaja en la pauta financiera, pero contradice la ficha que reporta 2 espacios; deben verificarse su asignación e inclusión jurídica.
Condición nueva y diseño moderno esperado por encontrarse en construcción.	Riesgo de corrección de precios, retraso de obra y falta de información sobre baños, mantenimiento, acabados y entrega.

Recomendación: NO se recomienda la inversión al precio actual de \$2,551,453.03 MXN. Las tres razones principales son la prima de 12.6% frente al valor comercial, el precio unitario superior tanto al mercado como a los comparables de tamaño cercano, y el riesgo de una unidad en construcción sin información suficiente para validar su rendimiento operativo. La inversión podría reconsiderarse si el precio se negocia hacia \$2,266,842.45 MXN y la debida diligencia confirma los atributos físicos, jurídicos y comerciales del activo.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La oficina se encuentra **sobrevalorada en \$284,610.58 MXN**, equivalente a una prima de 12.6% respecto de su valor comercial estimado de \$2,266,842.45 MXN. Aunque el precio total está por debajo del promedio y la mediana de Mérida, el indicador decisivo es el precio por metro cuadrado. En esa métrica, la propiedad supera en 38.78% el promedio del mercado y en 42.44% la mediana, lo que confirma que su bajo monto total se debe principalmente a la superficie reducida.

La estrategia recomendada es **negociar el precio**, no aceptar la oferta actual. El objetivo económico debe situarse en torno al valor comercial homologado de \$2,266,842.45 MXN, sujeto al resultado de la revisión técnica y jurídica. Si el vendedor no acepta una reducción suficiente, conviene buscar alternativas con superficies similares y precios unitarios más próximos al promedio de \$73,925.26 MXN/m² observado entre los comparables de 32.0 a 39.0 m².

Una estrategia de compra y conservación a largo plazo podría ser viable solamente con un precio de entrada más disciplinado. A una apreciación nominal supuesta de 7.0% anual, el valor comercial alcanzaría \$3,179,363.80 MXN en cinco años y \$4,459,222.20 MXN en diez años. Sin embargo, comprar con una prima inicial reduce el rendimiento efectivo y obliga a esperar cerca de 1.75 años para que el valor proyectado alcance el precio actual, aun antes de considerar gastos e impuestos.

Los riesgos críticos que deben mitigarse son la entrega de la obra, la calidad y alcance de los acabados, la eficiencia de la distribución, la ausencia de baños reportada, el régimen de áreas comunes y la situación de los dos estacionamientos. También deben confirmarse las cuotas de mantenimiento, restricciones de uso, costos de adecuación, renta potencial y demanda efectiva. Sin esta información, no existe base suficiente para sostener que el diseño moderno, la demanda ejecutiva o el nearshoring compensarán el sobreprecio.

El veredicto definitivo es **no comprar al precio anunciado**. La acción recomendada es presentar una oferta sustentada en el valor comercial de \$2,266,842.45 MXN y condicionar cualquier compromiso a la verificación documental y técnica del proyecto. Si no se obtiene una reducción cercana a \$284,610.58 MXN o atributos adicionales que justifiquen económicamente la prima, la decisión más prudente es descartar la operación y comparar otras oficinas compactas en Mérida.

Este documento constituye investigación y análisis; no es asesoría financiera personalizada.

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.