

PORTADA

ANÁLISIS INMOBILIARIO Casa en Mérida, Yucatán

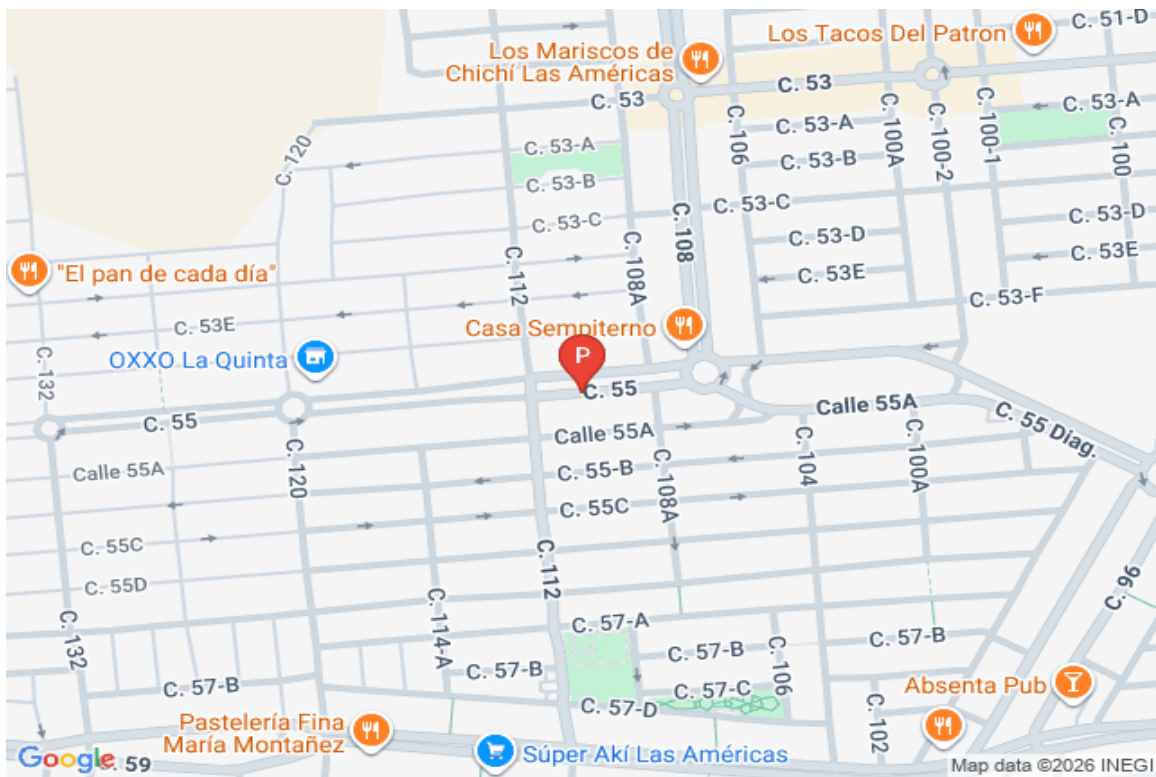
Preparado por: masterbroker.ai

Fecha: 7 de mayo de 2026



Precio	Superficie	Recámaras	Baños	Estacionamientos
\$3,750,000.00	316.0 m²	3	3	3

Ubicación de la Propiedad



RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento expone el análisis inmobiliario de una propiedad tipo casa ubicada en el Fraccionamiento Las Américas, en la ciudad de Mérida, Yucatán. Esta zona se ha caracterizado por un desarrollo constante y una creciente demanda habitacional, lo que la posiciona como un punto de interés estratégico para la inversión en bienes raíces. La propiedad cuenta con una superficie total de 316.0 metros cuadrados y una construcción de cinco años de antigüedad, ofreciendo espacios amplios que incluyen tres recámaras, tres baños y tres lugares de estacionamiento.

Al evaluar el precio actual frente a las condiciones del mercado, se observa una oportunidad sumamente atractiva. El precio de venta establecido es de \$3,750,000.00 MXN, lo que se traduce en un precio por metro cuadrado de \$11,867.09 MXN. Esta cifra se encuentra significativamente por debajo del promedio del mercado en Mérida, el cual asciende a \$23,646.85 MXN por metro cuadrado. Esta disparidad sugiere que la propiedad está siendo ofrecida a un valor altamente competitivo en comparación con la oferta general de la región.

El valor comercial estimado, calculado mediante un riguroso enfoque de mercado con homologación, sitúa a la propiedad en \$5,873,617.14 MXN. Esto indica que el inmueble presenta una subvaloración del 36.2%, representando una diferencia de \$-2,123,617.14 MXN respecto a su valor real en el mercado. Como conclusión preliminar, la adquisición de esta casa constituye una excelente oportunidad de inversión, dado el amplio margen de ganancia inmediata derivado de la diferencia entre el precio de adquisición y el valor comercial tasado.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

La propiedad objeto de este análisis es una casa habitación situada en la Calle 55 número 1064, dentro del Fraccionamiento Las Américas, código postal 97302, en Mérida, Yucatán. Con una antigüedad de cinco años, el inmueble se asienta sobre una superficie total de 316.0 metros cuadrados. Su diseño arquitectónico contempla una distribución funcional que alberga tres recámaras y tres baños completos, proporcionando comodidad y privacidad para sus habitantes. Adicionalmente, dispone de capacidad para albergar hasta tres vehículos en su área de estacionamiento, una característica altamente valorada en el mercado actual.

Tipo	Ubicación	Superficie Total	Distribución	Estacionamiento	Precio de Venta	Precio por m²
Casa	C. 55 1064, Fraccionamiento Las Américas, 97302 Mérida, Yuc., México	316.0 m²	3 recámaras / 3 baños	3 espacios	\$3,750,000.00 MXN	\$11,867.09 MXN/m²

Un análisis crítico de las características revela pros y contras significativos. Entre las principales ventajas destaca la generosa superficie del terreno y la excelente relación de espacios, con un baño por cada recámara y amplio estacionamiento, lo cual es ideal para familias numerosas o para quienes buscan confort. La ubicación en el Fraccionamiento Las Américas asegura acceso a servicios y conectividad. Por otro lado, como posible desventaja, una antigüedad de cinco años implica que, aunque la propiedad es relativamente nueva, podría requerir mantenimiento preventivo a corto plazo para conservar su estado óptimo y maximizar su vida útil frente a las condiciones climáticas propias de la región.

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Mérida durante el año 2026 continúa mostrando un dinamismo excepcional, consolidándose como uno de los polos de inversión más atractivos a nivel nacional. Este crecimiento está impulsado por un contexto económico favorable, caracterizado por la llegada de nuevas inversiones, el desarrollo de infraestructura y una percepción generalizada de seguridad y calidad de vida. Estos factores han generado una migración constante hacia la capital yucateca, incrementando sostenidamente la demanda de vivienda tanto para residencia permanente como para inversión.

Las zonas de mayor plusvalía se han expandido más allá del norte tradicional, abarcando desarrollos consolidados como el Fraccionamiento Las Américas, que ofrecen una infraestructura urbana completa. Las tendencias de precios reflejan este auge, con un rango amplio que va desde \$1,102,000.00 MXN hasta propiedades de lujo de \$23,500,000.00 MXN. El precio promedio en la ciudad se sitúa en \$6,388,823.08 MXN, mientras que la mediana es de \$5,500,000.00 MXN, indicando un mercado robusto con una fuerte concentración de propiedades de valor medio-alto.

Métrica	Mercado Mérida	Propiedad Analizada
Precio Promedio / Venta	\$6,388,823.08 MXN	\$3,750,000.00 MXN
Precio Mediana	\$5,500,000.00 MXN	N/A

Precio Promedio por m ²	\$23,646.85 MXN/m ²	\$11,867.09 MXN/m ²
Precio Mediana por m ²	\$22,600.58 MXN/m ²	N/A

Al analizar las diferencias entre las métricas del mercado y la propiedad en cuestión, resulta evidente la posición ventajosa del inmueble. El precio de venta de la casa es considerablemente inferior al precio promedio y a la mediana de la ciudad. Más destacable aún es la brecha en el precio por metro cuadrado, donde los \$11,867.09 MXN de la propiedad representan prácticamente la mitad del promedio del mercado de \$23,646.85 MXN/m². Esta marcada diferencia subraya una anomalía positiva en la fijación del precio de la propiedad, ofreciendo un valor intrínseco superior al costo de adquisición en el contexto actual del mercado meridano.

PROPIEDADES COMPARABLES

El método de comparación de mercado es una herramienta fundamental en la valuación inmobiliaria que consiste en analizar propiedades similares, conocidas como comparables, que se encuentran actualmente en venta o han sido vendidas recientemente en la misma zona de influencia. Este enfoque permite establecer un parámetro de valor realista y fundamentado, ajustando las diferencias específicas entre el inmueble sujeto de estudio y los comparables seleccionados mediante un proceso de homologación que considera variables como superficie, ubicación, edad y estado de conservación.

Para este análisis, se ha recopilado una muestra representativa de cinco propiedades en el área, con precios que oscilan entre \$1,950,000.00 MXN y \$7,100,000.00 MXN, y superficies que van de los 130.0 a los 375.0 metros cuadrados. Estos comparables reflejan la diversidad de la oferta local y proporcionan una base sólida para evaluar la competitividad del inmueble analizado. La dispersión en los precios por metro cuadrado de la muestra, que varía desde \$11,684.78 hasta \$27,961.54 MXN, ilustra las diferentes calidades y características disponibles en el mercado circundante.

A partir de la observación crítica de los comparables, se concluye que la propiedad objeto de este reporte está excepcionalmente bien valuada desde la perspectiva del comprador. Mientras que propiedades de menor tamaño, como aquellas de 130.0 o 146.0 metros cuadrados, alcanzan precios por metro cuadrado superiores a los \$18,000.00 e incluso \$27,000.00 MXN, nuestra propiedad ofrece 316.0 metros cuadrados a un costo unitario de apenas \$11,867.09 MXN. Esto demuestra una eficiencia en el precio que supera ampliamente a la competencia directa.

Además, al contrastar con el comparable de mayor tamaño de 375.0 metros cuadrados, cuyo precio asciende a \$7,100,000.00 MXN con un valor por metro cuadrado de \$18,933.33 MXN, se reafirma que la casa analizada mantiene una postura de precio sumamente conservadora. La combinación de una superficie extensa, distribución completa de tres recámaras y tres baños, junto con un precio total de \$3,750,000.00 MXN, posiciona a este inmueble como una de las opciones más competitivas y lógicas para inversión dentro de su segmento en el mercado actual.

#	Precio	Área	Precio/m ²	Rec/Baños	Fuente
1	\$1,950,000	160.0 m ²	\$12,188	2/1	inmuebles24
2	\$2,150,000	184.0 m ²	\$11,685	2/2	Propiedades.com
3	\$2,650,000	146.0 m ²	\$18,151	3/2	Lamudi
4	\$3,635,000	130.0 m ²	\$27,962	3/3	Lamudi
5	\$7,100,000	375.0 m ²	\$18,933	4/6	Lamudi

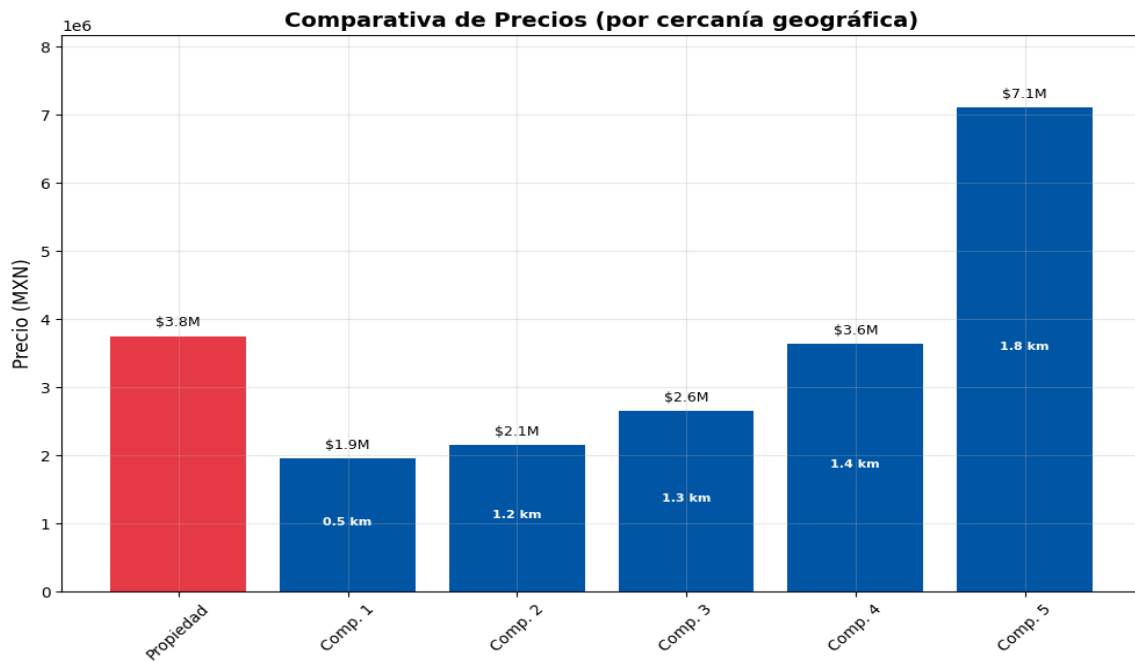
Ubicación Geográfica de Propiedades Comparables



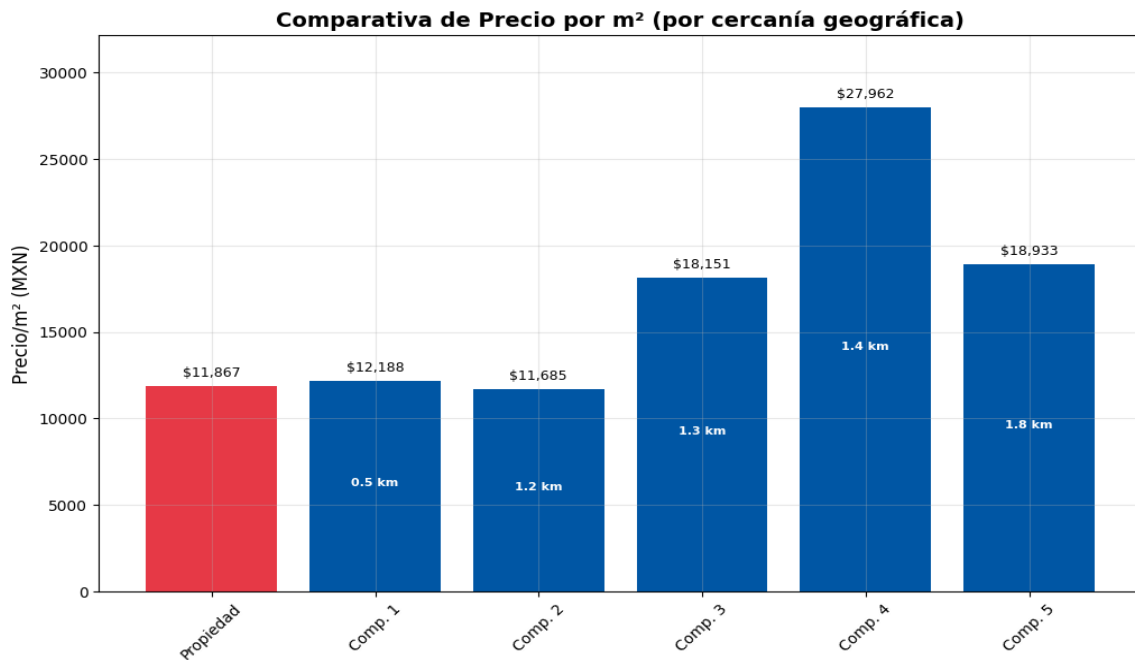
Detalle de Propiedades Cercanas

#	Precio	Área	Precio/m²	Distancia (km)
1	\$1,950,000	160.0 m²	\$12,188	0.53
2	\$2,150,000	184.0 m²	\$11,685	1.21
3	\$2,650,000	146.0 m²	\$18,151	1.26
4	\$3,635,000	130.0 m²	\$27,962	1.42
5	\$7,100,000	375.0 m²	\$18,933	1.80

Comparativa de Precios (por cercanía)



Comparativa de Precio por m² (por cercanía)



VALORACIÓN COMERCIAL

La valoración comercial de este inmueble se ha determinado utilizando el enfoque de mercado con homologación por superficie, edad y estado de conservación. Este método analítico compara la propiedad con otras similares en la zona, aplicando factores de ajuste para equiparar las

características divergentes. Se han considerado variables críticas como la superficie total del terreno y construcción, la edad del inmueble fijada en cinco años, y el estado de conservación general. A través de este proceso matemático y comparativo, se logra aislar el valor real de la propiedad, mitigando las distorsiones propias de los precios de lista y reflejando el verdadero punto de equilibrio entre la oferta y la demanda.

El resultado de este riguroso ejercicio establece un valor comercial estimado de \$5,873,617.14 MXN. Esta cifra representa el precio justo y objetivo al que la propiedad debería comercializarse en condiciones normales de mercado. Al contrastar este valor técnico con el precio de venta solicitado de \$3,750,000.00 MXN, se revela una situación extraordinaria donde el inmueble presenta una subvaloración del 36.1%. En términos absolutos, el comprador estaría adquiriendo un activo con un descuento implícito de \$2,123,617.14 MXN desde el momento de la firma de la escritura.

El análisis de esta profunda subvaloración sugiere que el precio actual no refleja el verdadero potencial ni las características físicas de la propiedad. Estar un 36.1% por debajo del valor comercial es una anomalía que rara vez se presenta en mercados dinámicos como el de Mérida. Esta discrepancia puede originarse por diversas razones ajenas al inmueble en sí, tales como la necesidad de liquidez inmediata por parte del vendedor, un desconocimiento del valor real del mercado actual, o una estrategia de venta acelerada para evitar tiempos prolongados de comercialización.

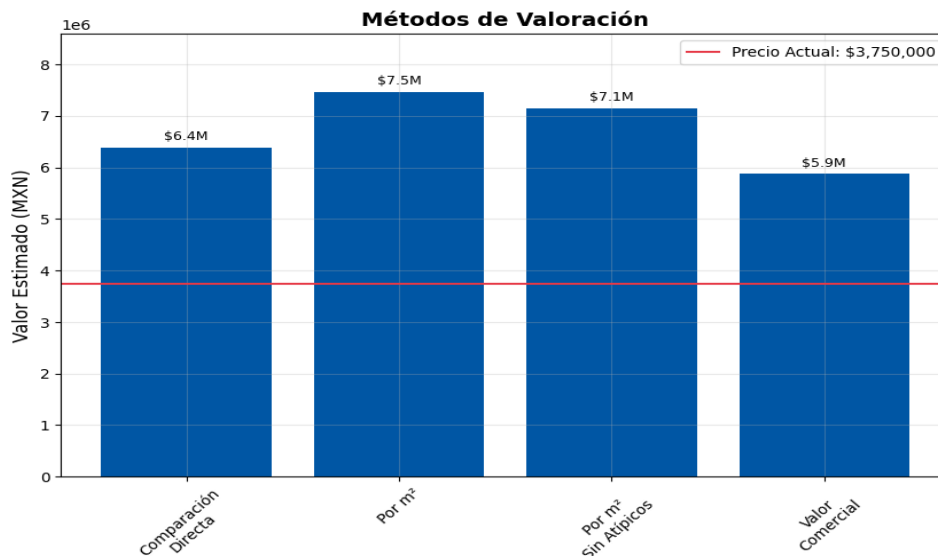
Existen pocos factores intrínsecos que justifiquen un precio de \$3,750,000.00 MXN para una propiedad de estas dimensiones y características. La amplitud de 316.0 metros cuadrados, la distribución de tres recámaras y tres baños, y los tres espacios de estacionamiento son atributos de alto valor que, por sí solos, sostienen el valor comercial estimado de casi seis millones de pesos. Por lo tanto, el precio actual carece de justificación técnica desde la perspectiva de la valuación, confirmando que se trata de una oportunidad de adquisición con un margen de seguridad financiero inusualmente amplio.

Tabla de Homologación

#	Precio/m²	F1 Sup.	F2 Edad	F3 Estado	Factor Total	Precio Homolog.
1	\$12,188	1.10	1.04	1.00	1.14	\$13,942
2	\$11,685	1.10	0.96	0.90	0.95	\$11,105
3	\$18,151	1.10	1.00	1.00	1.10	\$19,966
4	\$27,962	1.10	1.00	1.00	1.10	\$30,758
5	\$18,933	0.91	1.00	1.00	0.91	\$17,166

Valor Comercial Estimado: \$5,873,617.14 MXN

Métodos de Valoración



ANÁLISIS FINANCIERO

Las proyecciones de plusvalía para esta propiedad se fundamentan en su valor comercial real de \$5,873,617.14 MXN, el cual sirve como base sólida para el cálculo del crecimiento patrimonial. Considerando la inflación promedio en México, el dinamismo sostenido del mercado inmobiliario local impulsado por la migración nacional e internacional, y el fuerte desarrollo económico de la región peninsular, se determina una tasa de apreciación anual realista y conservadora del 8.5 por ciento para la ciudad de Mérida. Esta tasa refleja el equilibrio entre el crecimiento acelerado de años anteriores y la maduración actual del mercado.

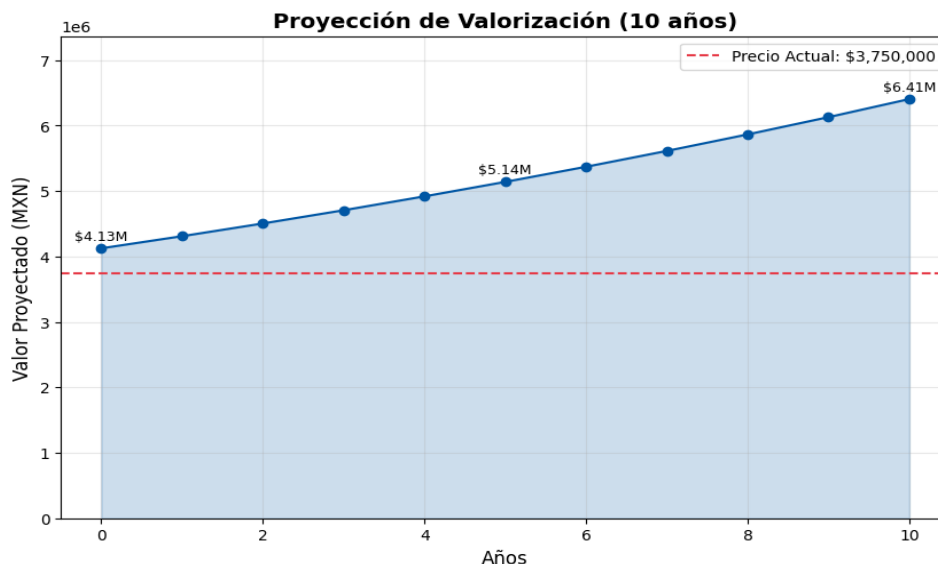
Aplicando esta tasa de apreciación del 8.5 por ciento anual sobre el valor comercial, el crecimiento proyectado del activo es notable. A un plazo de cinco años, el valor de la propiedad se estima en aproximadamente \$8,831,900.00 MXN. Extendiendo el horizonte de inversión a diez años, el valor proyectado alcanzaría cerca de \$13,280,000.00 MXN. Estas cifras demuestran el poderoso efecto del interés compuesto en bienes raíces ubicados en zonas de alta demanda y crecimiento económico sostenido.

La elección de una tasa del 8.5 por ciento se justifica plenamente por los fundamentales económicos de Yucatán. El estado mantiene niveles récord de inversión extranjera directa, un crecimiento industrial constante y se beneficia de fenómenos macroeconómicos como la relocalización de cadenas de suministro. Además, la seguridad pública excepcional de Mérida continúa siendo un imán para el capital humano y financiero, garantizando una demanda habitacional constante que presiona los precios al alza de manera orgánica y sostenible, superando consistentemente los índices inflacionarios nacionales.

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 \$3,750,000.00 MXN. Las tres razones principales son: primero, la adquisición garantiza una ganancia patrimonial inmediata de más de dos millones de pesos debido a la subvaloración del 36.1 por ciento respecto a su valor comercial real; segundo, el bajo costo por metro cuadrado ofrece un margen de seguridad inigualable contra cualquier fluctuación del mercado; y tercero, las sólidas proyecciones de plusvalía en Mérida aseguran un crecimiento exponencial del capital a mediano y largo plazo.

Proyección de Valorización



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El estado de valoración de la propiedad es excepcionalmente favorable para el comprador. El análisis técnico y comparativo demuestra de manera concluyente que el inmueble se encuentra profundamente subvalorado. Con un precio de salida de \$3,750,000.00 MXN frente a un valor comercial tasado en \$5,873,617.14 MXN, la propiedad presenta un descuento del 36.1 por ciento. Esta brecha representa una oportunidad de capitalización inmediata de \$2,123,617.14 MXN, una condición atípica y altamente lucrativa en el competitivo mercado inmobiliario de Mérida.

La estrategia recomendada para este activo es la de comprar y mantener. Dado el precio de adquisición sumamente bajo, no es necesario entrar en negociaciones agresivas que puedan poner en riesgo la operación frente a otros posibles compradores. La adquisición debe realizarse a la brevedad para asegurar el activo. Posteriormente, mantener la propiedad a mediano plazo permitirá capturar no solo la plusvalía natural proyectada del 8.5 por ciento anual, sino también consolidar la ganancia patrimonial inicial, maximizando el retorno de inversión en un horizonte de cinco a diez años.

A pesar de las condiciones favorables, es imperativo considerar ciertos factores críticos de riesgo a mitigar. El principal riesgo radica en el estado físico del inmueble; al presentar un precio tan por debajo del mercado, es fundamental realizar una inspección estructural y de instalaciones exhaustiva antes del cierre para descartar vicios ocultos que requieran inyecciones de capital imprevistas. Asimismo, se debe verificar minuciosamente la situación legal y fiscal de la propiedad para asegurar que no existan gravámenes, adeudos o problemas sucesorios que estén motivando este precio de remate.

El veredicto definitivo es proceder con la compra de manera expedita, sujeta únicamente a la validación legal y física del inmueble. La relación entre el precio exigido y el valor real de mercado crea un escenario de inversión asimétrico, donde el potencial de ganancia supera con creces los riesgos inherentes a la operación. Esta casa en el Fraccionamiento Las Américas no solo representa un refugio seguro para el capital, sino un vehículo de crecimiento patrimonial acelerado, constituyendo una de las mejores oportunidades disponibles actualmente en el mercado de Mérida.

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.