

v1.2.230923

blueBook Gratuito

Guía para Comprar Terrenos Residenciales en Mérida y Yucatán

Escrito por David Arias

Experto en Terrenos en Preventa en Yucatán

ÉCOLE
Agencia Inmobiliaria



Contenido

1. ¿Por qué Yucatán?	4
2. ¿Y para qué comprar un Terreno en Yucatán?	8
3. ¿Preventa o entrega inmediata, qué es mejor?	9
4. ¿Quienes pueden comprar terrenos y quienes no?	13
5. ¿Cómo funcionan los financiamientos que otorgan las desarrolladoras?	13
6. Comprar terrenos como inversión	15
7. ¿Qué determina el precio del metro cuadrado de un terreno?	18
8. Tipos de Terrenos en Yucatán	22
9. ¿Qué pasos debes dar para comprar?	24
10. Todo lo legal de los Terrenos en Preventa en Yucatán	26
11. ¿Qué es la urbanización?	27
12. ¿Por qué los precios varían tanto dentro de la misma zona?	28
13. ¿Vale la pena comprar terrenos con buena ubicación, múltiples amenidades y todos los servicios?	29
14. Régimen de condominio vs régimen de suelo mixto	30
15. ¿Qué es mejor, financiamiento o contado?	31
16. ¿Con quién puedes comprar tus terrenos en Yucatán?	31
17. ¿Cómo evitar los fraudes?	32
18. ¿En qué debes fijarte para comprar tu terreno?	34
19. ¿Qué puntos mínimos debe cubrir un terreno?	34
20. ¿Quién vende más caro? ¿La desarrolladora o la inmobiliaria?	35
21. Evita estos grandes errores	35

Sobre el autor



David Arias

Empresario que busca la excelencia en todas las áreas de su vida, por más de 7 años ha trabajado en el sector inmobiliario como consultor y prestador de servicios; ahora ha elegido acercarse directamente a los clientes para ayudarlos a alcanzar sus metas financieras a futuro por medio de la adquisición de tierra en Yucatán.

¿Por qué Yucatán?

1.1 Por su crecimiento

La primera razón es muy simple: ¡YUCATÁN ESTÁ CRECIENDO! Si bien otros lugares “tuvieron su momento de crecimiento como Ciudad de México, Estado de México o Querétaro” el momento del crecimiento de Mérida y todo Yucatán es ahora y esto continuará por un largo periodo de 15 a 20 años, ¿pero qué queremos decir con esto? Está habiendo inversión pública e inversión privada y seguirá así, lo que provocará crecimiento de población, urbanización y por consiguiente conforme esto vaya sucediendo el valor de los inmuebles incrementará.

¡Pero no hablemos al aire, hagámoslo con datos!

1.- Centro de Distribución Amazon - Inversión de \$1,140 MDP.



2. Astillero en Puerto Progreso - Inversión de \$3,000 MDP.



3. Nuevo Aeropuerto - Inversión de \$1,300 MDP - 1,000 Empleos directos - 5,000 Empleos indirectos.



En Resumen...

Yucatán se encuentra en franco desarrollo y se estima que continuará por 15 a 20 años, actualmente la adquisición de terrenos, casas y departamentos es bastante asequible y sencilla.

1.2 Por su seguridad

De acuerdo al último estudio generado del ÍNDICE DE PAZ EN MÉXICO, Yucatán ocupa el 1er lugar como el estado más seguro de la República Mexicana, si estás buscando tranquilidad tal vez podría ser para ti una buena opción.



1.3 Por su riqueza cultural

Yucatán tiene un legado histórico como pocos territorios en el mundo. En sus inmediaciones se yerguen majestuosos centros ceremoniales, ciudades capitales y bellos edificios de piedra labrada y arquitectura perfecta.



Chichén Itzá

También podemos encontrar casas de la época colonial, muchas haciendas y casas inspiradas en castillos franceses. Las Casas Gemelas, el Minaret, Palacio de Cantón o la Hacienda de Sotuta de Peón, son excelentes ejemplos de la historia de Yucatán a lo largo del tiempo.



Casas Gemelas, Paseo Montejo

2. ¿Y para qué comprar un Terreno en Yucatán? Aquí las razones más comunes

Como inversión para obtener Rendimiento y Plusvalía

Nos hemos dado a la tarea de medir el Rendimiento y Plusvalía de los Terrenos Residenciales en Mérida y Yucatán en Zonas de Alto Crecimiento y definitivamente como inversión generan rendimientos muy atractivos, desde el 1.53% Mensual, hasta un 4.16% Mensual, conoce en la siguiente tabla los datos a Septiembre de 2023:



Construir una casa de playa

Si tu vives actualmente en en alguna Ciudad de México o en el Extranjero en muchas ocasiones es impensable comprar un terreno en un lugar de playa como Acapulco, Puerto Vallarta u otra locación, esto es debido a la falta de seguridad, fraudes o precio; en el caso de Yucatán tanto los precios como la seguridad son factores positivos que te ayudarán a construir tu casa de playa en el futuro.

Generar ingresos recurrentes

Siempre es una buena idea invertir tu dinero en un activo que te genere ingresos recurrentes para que poco a poco vayas bajando tu ritmo de trabajo y logres mantener tu estilo de vida; si compras uno o más terrenos en Yucatán podrás construir en el futuro una o varias casas para generar este importante ingreso recurrente.

Mejorar tu calidad de vida

Tal vez en este momento te encuentres dentro de una gran ciudad donde el tráfico, contaminación, estrés y seguridad no son las ideales; comprar un terreno hoy te permitirá acceder en el futuro a tener una casa en el estado más seguro de la República Mexicana además de excelente calidad de aire, tranquilidad y si te gusta el mar tendrás no una playa sino un gran abanico de playas por toda la costa Yucateca y por si fuera poco estarás a 3 horas de Cancún o Playa del Carmen.

3. ¿Preventa o entrega inmediata, qué es mejor?

Este es un reto muy común y con gusto explicaremos el ángulo correcto que debes tener en mente para que tomes una buena decisión, para esto hablemos primero:

1. ¿Qué es un terreno en preventa?
2. ¿Qué es un terreno de entrega inmediata?
3. Pros y contras.

Terreno Residencial en Preventa en Yucatán

Es un terreno que físicamente existe pero que típicamente en este momento no tiene acceso y aún no se han iniciado los trabajos de construcción del desarrollo, en pocas palabras si puedes visitarlo o al menos acercarte pero no verás ni de cerca esos renders maravillosos de lo que será el desarrollo en el futuro. Y entonces si actualmente está feo y no me puedo acercar ¿Por qué habría de comprar un terreno en preventiva?

PROS de comprar un Terreno Residencial en Preventa en Yucatán

Barato

Un Terreno Residencial en Preventa puede costarte 2 o 3 veces más barato que uno de entrega inmediata, el porqué está en el modelo que manejan las desarrolladoras que venden este tipo de terrenos.

Crecimiento de valor muy alto

En la mayoría de los casos los terrenos de este tipo son en zonas de alto desarrollo, o al menos deberían serlo, por esta razón la apuesta del desarrollador y tuya como comprador es que la zona crezca con el tiempo y naturalmente con esto el valor de tu terreno.

No hay pagos de mantenimiento

Cualquier inmueble y en este caso los terrenos requieren de dinero para su mantenimiento, si bien esa cantidad usualmente no es muy alta y varía de desarrollo en desarrollo es algo que debes considerar, en el caso de los terrenos en preventiva este gasto es nulo hasta que hayas acabado de pagar tu terreno y el desarrollo haya sido entregado.

La desarrolladora da el financiamiento

Esto es una fortaleza increíble de los terrenos en preventiva, no requerirás realizar trámites complejos con créditos bancarios u otras instituciones, el trámite es bastante sencillo y rápido.

El proceso de compra es sencillo

Adquirir un Terreno Residencial en Mérida y Yucatán es bastante sencillo y lo puedes lograr desde la comodidad de tu casa, todo el trámite lo harás en línea y tendrás que venir hasta que hayas terminado de pagar y escrituras tu terreno.

CONTRAS de comprar un terreno en preventa en Yucatán

Hay riesgo

No se trata de engañar a nadie, los terrenos residenciales en preventa si representan un riesgo, ya que al no poder acceder a ellos inmediatamente son prácticamente un intangible, por lo cual debes tener mucho cuidado al elegir dónde y con quién comprar.

No puedes construir inmediatamente

Esto confunde demasiado al inicio ya que pensaríamos que ¿un terreno es para usarlo o no? Comprar un terreno en preventa no te permitirá construir en un tiempo corto pero con paciencia y planeación y una buena selección seguro lo podrás hacer en el futuro.

Nota: Es importante que sepas que hay terrenos con el objetivo puro de invertir, se les llama Terrenos de Inversión, nosotros no los recomendamos debido a que su crecimiento de valor está basado en la especulación del crecimiento de la tierra y representa un riesgo alto para los compradores además que es aquí donde existe la mayor cantidad de fraudes.

No lo puedes vender inmediatamente

Al no disponer de tu terreno deberás esperar primero al momento de la entrega y después tal vez a que su precio aumente lo suficiente para que te sea buen negocio venderlo, debes hacerte la idea que por algunos años no verás tu dinero, serás dueño de tu terreno pero la paciencia es clave.

Dependes de que el desarrollador cumpla lo que prometió

Aún cuando hay contratos que legalmente amparan tu compra e indican qué es lo que deberá tener tu terreno en determinada fecha, en el plano real no todos cumplen, por esta razón esta compra debe ser cuidadosa e inteligente.

Terrenos en Yucatán de entrega inmediata

Son terrenos que típicamente se encuentran en zonas ya desarrolladas como la ciudad de Mérida, Valladolid, Puerto Progreso u otros espacios, aquí ya puedes ir directamente al desarrollo y evaluar si te gusta o no.

PROS de comprar un terreno en Yucatán de entrega inmediata

El riesgo es mucho más bajo

Al haber sido concluida la construcción del desarrollo el bien se convierte en un tangible: lo puedes ver, visitar y utilizar inmediatamente, tu riesgo de que no suceda algo al menos en términos de promesas de la desarrolladora sobre cumplimiento de servicios y amenidades es bajo.

Puedes disponer de ellos

Como su nombre lo indica, puedes utilizarlos ya, si deseas construir una casa, negocio o lo que tú gustes este tipo de terreno son una gran idea.

Puedes adquirirlo con un crédito bancario

Para este tipo de terrenos usualmente las instituciones financieras como bancos e INFONAVIT dan créditos hipotecarios.

CONTRAS de comprar un terreno en Yucatán de entrega inmediata

El precio es más alto

Al encontrarse los terrenos en zonas ya desarrolladas y desarrollos ya terminados, los precios son bastante más elevados, por ejemplo aquí en Mérida un terreno en el desarrollo Country Club cuesta de \$3.6 Millones de Pesos en adelante, mientras un terreno en el Desarrollo súper cerca del Country y con excelentes servicios y amenidades, tiene un precio desde \$957,000 MXN.

El crecimiento del valor es moderado

Al estar en zonas que ya se han desarrollado el potencial de crecimiento de

valor es moderado, no significa que no crecerán sino que un terreno en una zona desarrollada podría crecer a un ritmo normal de la zona tal vez de un 5% a un 10% anual.

El desarrollador no te dará ningún descuento

Cuando un desarrollo se entrega y existe la posibilidad de la entrega inmediata ya no hay descuentos por la preventa, esto significa que pagarás tu terreno al precio de mercado.

Pagos de mantenimiento inmediatos

Si vas a comprar un terreno de entrega inmediata es para usarlo ya sea para construir o vender ya que de otra forma los gastos de mantenimiento podrán convertirse en un despilfarro por no utilizar lo que ya pagaste.

Un sector más pequeño puede comprar

Al ser bienes de valor más alto se limitan para la mayor parte de los mexicanos que no tienen ingresos mensuales altos, a continuación podemos ver datos de EL ECONOMISTA, mostrando información recopilada por el INEGI donde podemos ver que un sector muy pequeño ingresa al mes arriba de 18,483 MXN, y típicamente los terrenos de entrega inmediatamente demandan ingresos mucho más altos que esto.

El financiamiento lo da el banco

No hay nada de malo en esto, pero cuando adquieres un crédito con el banco pagarás gastos secundarios como apertura de crédito, seguro y otros gastos operativos.

4. ¿Quiénes pueden comprar terrenos y quiénes no?

Mexicanos

Prácticamente cualquier mexicano que se dedique a alguna actividad lícita y que cuente con identificación, comprobante de domicilio y cuenta bancaria para realizar sus pagos podrá adquirir un terreno en Yucatán.

Extranjeros

La mayoría de los extranjeros pueden comprar terrenos en Yucatán a través de un Fideicomiso, es un proceso legal que tendrá un costo extra para el comprador mismo que pagará antes de la escrituración.

5. ¿Cómo funcionan los financiamientos que otorgan las desarrolladoras?

A diferencia de un crédito hipotecario el financiamiento otorgado por una desarrolladora de Terrenos en Preventa **el primer precio que debes conocer es el Precio de Lista**, este es el precio máximo de un terreno, usualmente está calculado de acuerdo al tiempo de crédito más largo, a continuación te comparto una tabla comparativa de precio del metro cuadrado de un mismo terreno a diferentes plazos:

Contado	Financiamiento 96 meses	Financiamiento 180 meses
\$ 2,199.86 MXN	\$ 2,969.97 MXN	\$ 4,092.00 MXN

En este ejemplo el Precio de Lista es de \$4,092 MXN, nota que si tu compraras este terreno de contado el precio bajaría casi hasta la mitad, típicamente las Desarrolladoras e Inmobiliarias ofrecen los terrenos "Meses Sin Intereses", es una verdad a medias debido a que realmente si tienen un interés pero su forma de manejarlo es ofreciéndote un "descuento" por pagar de contado o a menor plazo, entonces pon mucha atención y elige cuidadosamente el mejor plazo ya que de no hacerlo podrías pagar por el mismo terreno un precio mucho más alto.

Si tu presupuesto no te permite comprar tu terreno de contado te recomendamos elegir el plazo más corto posible sin poner en riesgo tus pagos mensuales bajo alguna eventualidad ya que de incurrir en múltiples atrasos podrías perder tu terreno.

Ya hablando de esto, trataré cinco dudas comunes:

¿Se puede pagar el terreno de preventa con un crédito INFONAVIT o Bancario?

La respuesta es no, debido a que estas instituciones solicitan que el desarrollo lleve determinado avance y en los terrenos en preventa usualmente esto no pasa.

¿Se pueden realizar pagos adelantados?

Si se pueden sin ninguna penalización, si ya has leído un poco sobre el modelo de negocio de las desarrolladoras sabrás que lo que buscan es capitalizarse lo más pronto posible para desarrollar y entregar en tiempo y forma sus desarrollos (al menos las que son formales así operan).

¿Se pueden hacer abonos a capital?

No, si bien se pueden realizar pagos adelantados sin problema, aquí a diferencia de un crédito hipotecario tradicional no hay descuentos por pagar adelantado, una vez que se acepta el plazo y precio esta misma cantidad es la que se deberá cubrir.

¿Qué pasará si dejas de pagar?

Dependiendo del desarrollo lo usual es que permiten retrasos de dos o tres meses y usualmente están abiertas a hablar en casos necesarios para arreglar tu crédito; sin embargo te recomendamos ser muy cauteloso con esto ya que hemos encontrado desarrolladoras en Yucatán que incluso con un retraso de 3 meses durante todo el periodo del crédito (no necesariamente continuos) ellos podrían recalcular tu deuda a su antojo o cobrarte multas por 75,000 MXN o más, aún al inicio del crédito; en ÉCOLE no tenemos alianza con estas desarrolladoras pero es muy importante que sepas que existen y algunas son muy sonadas. Con nosotros te puedes despreocupar ya que cuidamos que ningún terreno que nosotros comercialicemos pueda afectar de esta forma a nuestros clientes.

¿El precio que se firma en contrato es fijo o puede subir?

La mayoría de las desarrolladoras manejan precios fijos, lo que firmas es lo que pagas, sin embargo conocemos en Yucatán desarrolladoras ventajosas que en su contrato manejan un precio variable donde dependiendo de indicadores macroeconómicos como el ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS DEL CONSUMIDOR el monto total de tu crédito sube, algo que en nuestra opinión en vez de convertirse

en un ahorro que te generará tranquilidad se puede convertir en un problema futuro debido a su variabilidad.

En resumen...

Los créditos con las DESARROLLADORAS SERIAS son confiables y fáciles de pagar y te recomendamos comprar en un plazo que te sea cómodo, elige cuidadosamente la Desarrolladora así como la Inmobiliaria con la que lo compres, puedes acercarte a un asesor ÉCOLE que con gusto te asesorará en estos puntos.

6. Inversión en Terrenos vs otras opciones

Es muy importante que conozcas otras opciones de inversión para que puedas elegir si la mejor idea es la Adquisición de Terrenos Residenciales en Yucatán, a continuación las más comunes.

CETES

Hoy es una excelente opción para invertir ya que está dando una tasa cercana al 11% anual, definitivamente si buscas mantener tu dinero a la mano a diferentes plazos invertir en CETES puede ser una gran idea.

Bitcoins

Modelo de inversión que está en crecimiento, sin embargo debido a su baja regulación y alta volatilidad es un producto de muy alto riesgo.

Ahorro en banco

Es una forma segura de tener el dinero en un país como México, sin embargo los intereses que se pagan usualmente son bajos y cercanos a la inflación. La inflación en México cerró en diciembre de 2023 en 7.82%, por otro lado el interés anual promedio de banco es del 2.7%, es decir que la inflación crece más que el interés que te da el banco por tu dinero, dejar tu dinero en el banco es igual a que tu dinero pierda valor..

Oro

Históricamente el precio del oro ha aumentado, claro que es una excelente

inversión, debes tener en cuenta que deberás esperar varios años para ver frutos de tu inversión.



Dólares estadounidenses

Lo que debemos entender es que en si el dólar no sube de precio sino que el peso mexicano pierde valor, es decir si tu compras dólares debes esperar a que haya inestabilidad económica en México para que puedas multiplicar tu dinero, tal vez no sea una gran idea si deseas aumentar de forma segura tu dinero. Hoy en día el dolar ha estado cercano a los \$17 MXN y se prevee que se mantendrá la relación peso dolar por un tiempo más.

Ahorro en UDIS

Las UDIS son un producto de inversión que también se encuentra en constante crecimiento, si bien no tiene un potencial muy alto si te generará ganancia en un mediano plazo.

Preventas de Terrenos Residenciales en Mérida y Yucatán

La Inversión en Terrenos Residenciales es una gran idea para obtener altos rendimientos por tu dinero, tenemos registros de hasta el 173% en 54 meses. Este producto tiene un riesgo bajo (siempre y cuando el desarrollo cumpla con todas las características legales necesarias).

¿En cuánto tiempo obtendrás rendimientos positivos invirtiendo Terrenos Residenciales en Preventa en Yucatán?

Esta es una excelente pregunta y las cosas hay que hablarlas como son, "mientras

más lejos estés de la urbanización de Yucatán el potencial de crecimiento es más alto” ¡Guau! ¿Y por qué pasa esto? Sencillo, porque la especulación es más alta, pero tampoco hay que arriesgar demasiado como para que tengas en 10 años un terreno en medio de la nada. Entonces primero ¡Compra solo dentro del triángulo dorado pero realmente cercano a Ciudad o Playa! ¡No le arriesgues! Y ya cumplido esto, hablaré del tiempo que puedes esperar para que obtengas rendimientos y aumentará la plusvalía de tu terreno:

Dentro de Mérida

Año con año aumentará la plusvalía y obtendrás rendimientos, no tanto como en Zonas de alto Desarrollo pero seguro generarás rendimiento.

Zonas emergentes de Mérida

En Conkal, Temozón o Tamanché obtendrás rendimiento y plusvalía, pero para obtener su mayor valor deberás esperar aproximadamente de 2 años en adelante.

Chicxulub

Para obtener el mayor valor de esta zona deberás esperar de 5 a 10 años.

San Bruno

Esta zona se encuentra cercana a Telchac sin embargo tiene una peculiaridad bastante interesante: Ya está urbanizada, muy cercana a la playa y por el otro lado encontrarás la laguna rosada, si bien es una zona en desarrollo, tus rendimientos los obtendrás de 3 años en adelante.

Telchac

Esta es la zona más lejana que recomendamos, pero es la zona de mayor crecimiento, siempre y cuando puedas esperar el punto más alto que será de 10 a 15 años.

7. ¿Qué determina el precio del m2 de un Terreno

Residencial en Preventa en Yucatán?

Existen múltiples variables que afectan el precio del m2 en un Terreno Residencial en Preventa en Yucatán, aquí las 3 que tienen mayor impacto:

1. Los servicios

Empezaré definiendo qué son los servicios: Los servicios son el conjunto de atributos necesarios que tiene un inmueble para ser utilizado. Aquí el ejemplo de servicios de un terreno 100% urbanizado:

 Energía eléctrica subterránea	 Alumbrado público	 Agua potable	 Drenaje pluvial
 Banquetas	 Calles pavimentadas	 Barda perimetral	 Acometida de luz en cada lote

¿Quién pone los servicios?

Hay 3 entidades que pueden poner los servicios para un terreno:

El gobierno

Esto sucede en zonas urbanas como las ciudades donde el gobierno al encontrar un volumen alto de personas invierte en infraestructura para otorgar esos servicios a los habitantes. En el caso de Mérida esto pasa dentro de la Ciudad.

Ten mucho cuidado cuando escuches que un vendedor de terrenos te intente vender un terreno de inversión o semiurbanizado bajo la promesa que llegará la urbanización en algún tiempo, porque la realidad es que nadie puede saber con exactitud cuando llegará esto y podrías quedarte muchos años siendo propietario de un terreno que no podrás usar.

El desarrollador

Aquí es el desarrollador quien invertirá en colocar uno o más servicios para que el comprador pueda disfrutar de ellos.

El comprador

En este modelo el desarrollador te entregará el terreno con pocos o ningún servicio y tú deberás encargarte de habilitar los servicios necesarios.

¿Para qué lo quieres usar?

Para construir

Si es así y eres una persona muy ocupada definitivamente deberías comprar un terreno con todos los servicios. Por otro lado si quieres construir pero tienes tiempo y paciencia puedes comprar un terreno con pocos servicios y puedes adquirirlo a un súper precio.

Para invertir

Si tu objetivo es comprarlo y dejarlo unos años para después tal vez si construir o venderlo, nuestra recomendación es que adquieras un terreno residencial con todos los servicios, la realidad es que hay una gran cantidad de terrenos que se están vendiendo en Yucatán y en el futuro un diferenciador importante serán los terrenos 100% urbanizados que se venderán con mayor facilidad o si construyes una casa también será más fácil de rentar.

2. Las amenidades

Las Amenidades son el conjunto de atributos especiales de un desarrollo que le aporta valor al usuario de acuerdo a su estilo de vida.

Ejemplos:



Parques para mascotas



Áreas verdes



Mini golf



Pabellón turístico



Canchas



Isla Palapas



Parque ejercicio al aire libre



Parque infantil



Andadores y zonas verdes



Canal de remo



Isla Bar



Ciclovía



2 cuerpos de agua

Cuando elijas amenidades piensa en el usuario final que utilizará ese terreno una vez que haya sido entregado del desarrollo, no todos los Desarrollos de Terrenos Residenciales en Mérida y Yucatán son iguales, algunos están pensados en vivienda mientras otros para uso vacacional.

Cada desarrollo ha sido pensado en un tipo de usuario final, cuando elijas te recomiendo descubrir junto con tu Asesor Inmobiliario ¿para quién fue diseñado este desarrollo? Ya que si eliges mal podrías hacer una inversión muy grande en un lugar donde dicho usuario no la pasará bien, pongamos un ejemplo ¿vale?

Hay un desarrollo increíble de terrenos Residenciales en la Zona de Conkal de Calidad Premium que se llama MAHAL, pero tiene una peculiaridad, es 100% PET FRIENDLY, es decir que te encontrarás platitos, bebederos, espacios y demás para

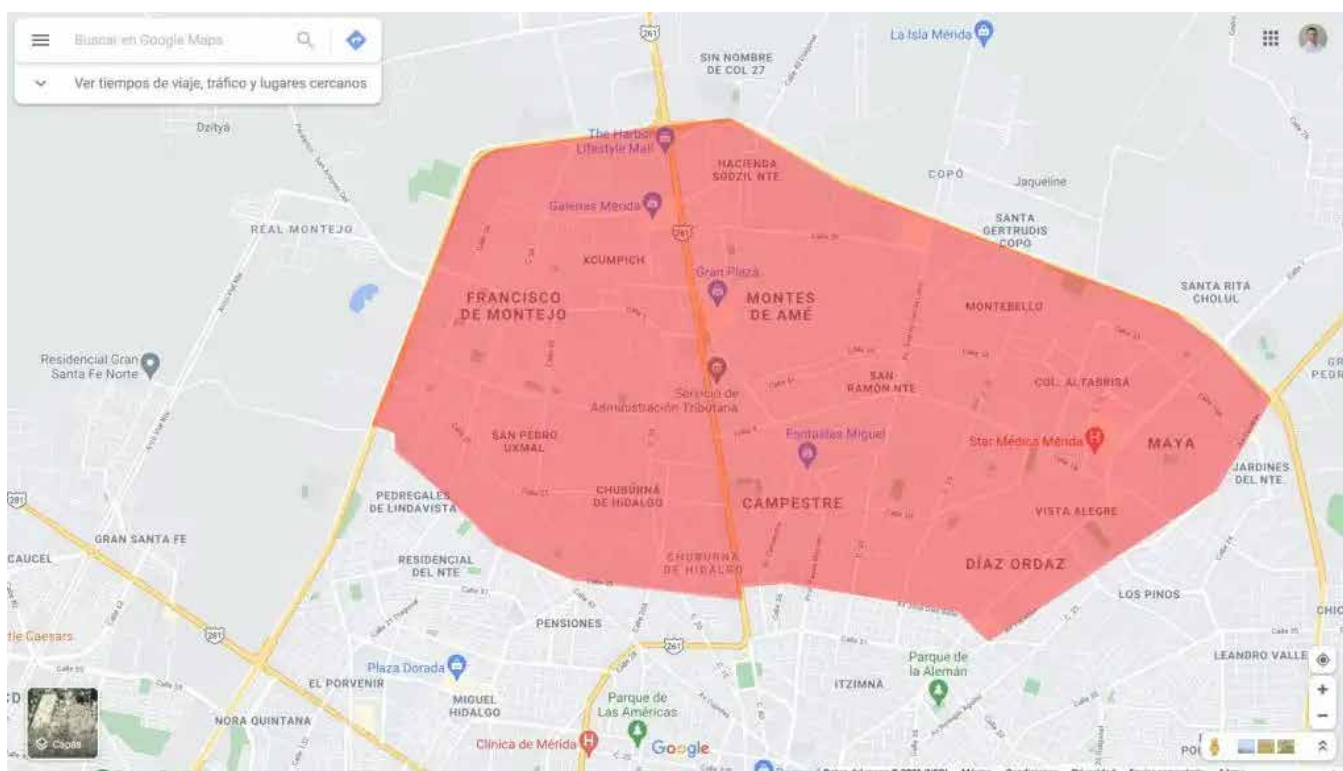
que las mascotas estén en todo el desarrollo, aquí un amante de sus mascotas se la pasará increíble, pero por otro lado sabemos que no todas las personas se llevan bien con los animalitos y elegir mal podría implicar una muy mala experiencia para el usuario final.

3. La ubicación

La tercer variable es la ubicación, no todo en Mérida es igual y te explicaré porqué. Hablemos de 3 zonas:

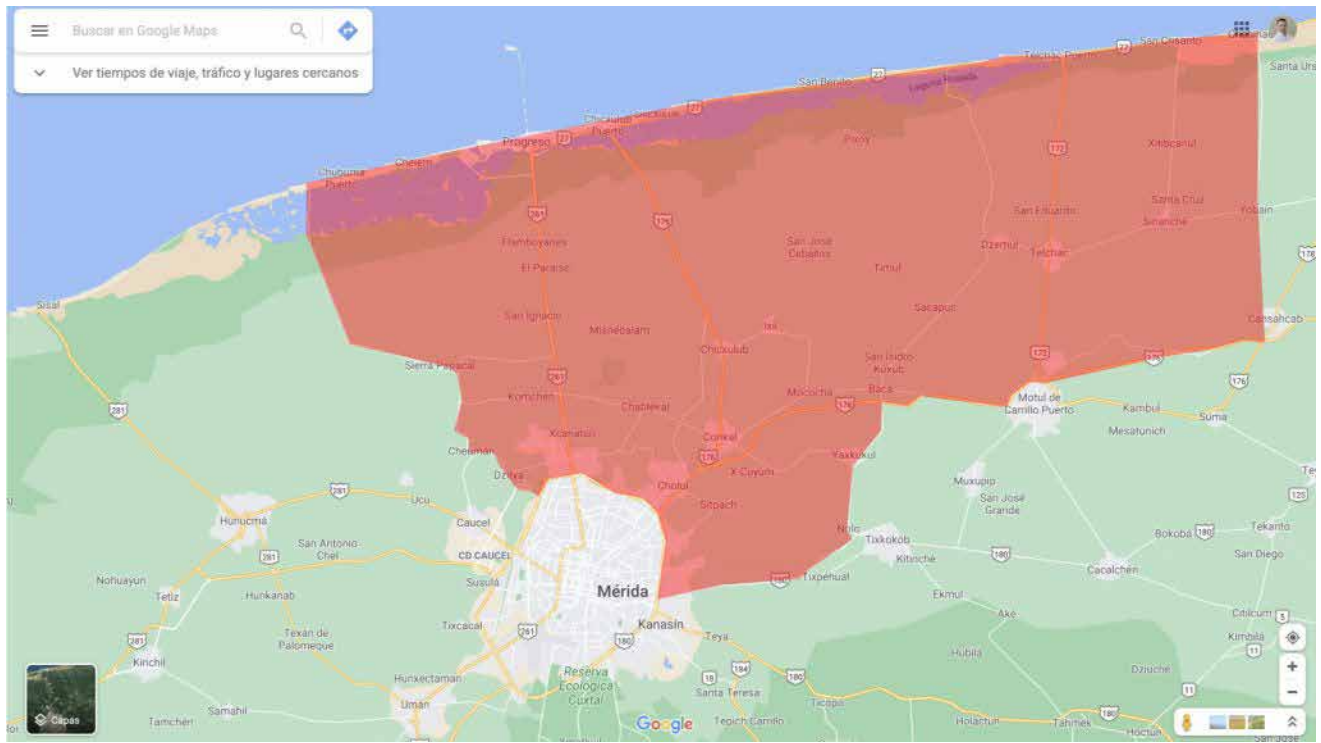
Dentro de Mérida

La zona de norte de Mérida en términos habitacionales es la mejor, aquí se encuentran los supermercados, plazas, universidades, colegios y desarrollos de valor más alto. Aquí encontrarás los precios más altos de Mérida, la zona es ideal para venir a vivir inmediatamente.



Fuera de Mérida

La mejor zona para invertir fuera de Mérida es el nororiente del estado, esta es la llamada zona EL TRIÁNGULO DORADO, que es atractiva por las siguientes razones.



En Puerto Progreso (al norte de Mérida) se está construyendo el Astillero más grande de latinoamérica, esto gracias al acuerdo entre el gobierno mexicano y la empresa italiana Fincantieri, esto generará una derrama económica muy importante en los próximos años, con esto se prevee un crecimiento económico importante. Da clic aquí para ver la nota sobre el astillero.

Una gran cantidad de desarrolladoras se encuentran invirtiendo en estas zonas lo que provoca sinergia en el aumento de la plusvalía continuamente.

Concretamente te recomendamos invertir en la zona norte dentro de Mérida Yucatán o la parte Nororiente del Estado de Yucatán, la carretera Mérida - Progreso, Chicxulub o Telchac son excelentes opciones.

8. Tipos de Terrenos en Yucatán

Hay una importante oferta de terrenos en Mérida y podrías perderte entre tantas opciones, te compartiremos las más importantes:



Ejidales

Los terrenos ejidales nacieron en tiempos de la revolución mexicana, época en la que estas tierras fueron repartidas a campesinos con el objetivo de utilizarlas para el cultivo. No tienen un solo dueño y no cuenta con escrituras de propiedad, le pertenecen al Gobierno Federal. A menos que seas un abogado experimentado ¡No los compres, usualmente dan más problemas que beneficios!

De Inversión

Terrenos en medio de la nada, no tienen ningún servicio, es decir no podrás ni acceder a ellos; ten cuidado con los vendedores de estos terrenos ya que usualmente prometerán que la "urbanización llegará en algunos años" pero la realidad es que nunca se sabe cuando se urbanizará algo si no es puesto por la desarrolladora. Usualmente rondan de los 30 a los 50 mil pesos mexicanos. "Técnicamente si serás el dueño de la tierra, pero sin acceso ni servicios no podrás hacer uso de ellos, no valen la pena, tampoco los compres".

Semi urbanizados

Son aquellos terrenos que cuentan de uno a pocos servicios básicos para poder ser habitados o utilizados, por ejemplo pueden contar con los servicios: Acceso, luz, agua potable, etc.

No recomendamos la compra de terrenos semi urbanizados por una razón, el uso de suelo típicamente es mixto, lo que significa que una vez que se entreguen el mantenimiento correrá a cargo del municipio en que se encuentren, sin embargo los municipios de Yucatán no cuentan con los recursos para cubrir tantos desarrollos que están en este modelo y el Desarrollador al "haber entregado" no tendrá responsabilidad alguna.

Para que tengas una idea del precio, terrenos rondan desde los \$63,000 MXN en adelante.

Residenciales

Son terrenos que cuentan con toda la urbanización dentro de desarrollos típicamente bardeados, con seguridad y diferentes amenidades. Su uso específico es habitacional, son recomendables para habitar en un futuro específico ya que facilitará la construcción además de contar con espacios que a ti y a tu familia le permitirán pasarla muy bien. Aquí puedes encontrar terrenos desde los \$270,000

MXN en adelante.

Residenciales premium

Son terrenos que además de contar con toda la urbanización también deberían estar en una excelente ubicación dentro de una zona de gama alta, uso de materiales premium, amenidades especiales, entre otros, si gustas de lo mejor estos pueden ser una buena idea. Los terrenos de esta gama los encontrarás desde los \$600,000 MXN en adelante.

9. ¿Qué pasos debes dar para comprar?

Muy bien, ¿te está llamando la atención comprar Terrenos Residenciales en Mérida y Yucatán? Pero ¿cómo hacerlo de forma ordenada y segura? Te comparto los pasos que seguro te llevarán a una buena compra:

9.1 Define tu meta u objetivo ¿Para qué quieres un Terreno Residencial en Mérida?

Te comparto las 3 razones más comunes para comprar Terrenos Residenciales en Mérida, define con claridad cuál es tu razón.

1. Inversión comprando y viendiendo el terreno. Esta es la razón más común, en ÉCOLE no la recomendamos debido a la gran cantidad de personas que están adquiriendo terrenos hoy que planean seguir esta estrategia en el futuro, habrá mucha oferta y difícilmente existirá la demanda suficiente.
2. Comprar tu terreno y construir una casa para venderla. Este es un excelente modelo si eliges un muy buen desarrollo, podrás construir una buena casa y venderla a buen precio generando ganancia.
3. Comprar tu terreno y construir una casa para rentarla. Este es otra de nuestras mejores recomendaciones, ya sea que compres un terreno residencial en Mérida para vivienda o de Playa para Turismo, podrás construir una casa y rentarla generando atractivos ingresos recurrentes.

9.2 Descubre tu perfil

Como mencionamos anteriormente no Todos los Terrenos en Mérida y Yucatán son para todos, por esto es importante que descubras tu perfil de comprador de acuerdo al tipo de terreno:

1. De inversión. Este tipo de terreno es ideal si eres un comprador con un presupuesto de 30 a 60 mil MXN y mucha paciencia, que sin problema esperará posiblemente arriba de 20 o 30 años para que llegue la urbanización.

2. Semi urbanizado. Este tipo de terreno es ideal para ti si tu presupuesto es de 50 a 120,000 MXN y puedes esperar de 10 a 15 años que los servicios vayan llegando o en conjunto con otros dueños de terrenos en tu Desarrollo pongan los servicios para poder utilizar tu terreno, además debes estar consciente del riesgo que implica que algunos de estos desarrollos no podrán ser entregados por las legislaciones actuales ya que se está buscando que los desarrollos que no den servicios a sus habitantes no obtendrán los permisos para desarrollar y entregar.

3. Residencial. Este terreno es ideal si eres una persona que busca el modelo más seguro de inversión y generar alto rendimiento y plusvalía, ojo que comprar cualquier terreno residencial en Mérida o Yucatán no garantiza la seguridad y el rendimiento, te recomendamos acercarte a una Inmobiliaria Especialista en el Mercado de los Terrenos en Mérida y Yucatán. El presupuesto para estos terrenos son de 280,000 MXN en adelante.

9.3 Define una fecha de entrega

Existen desde terrenos de entrega, inmediata hasta terrenos que se entregarán en varios años, mientras más pronto te lo entreguen el financiamiento será más corto y las mensualidades más altas, te recomendamos definir muy bien cuando te gustaría recibirlo ya que de no hacerlo podrías recibirlo muy pronto, no utilizarlo y pagar gastos de mantenimiento que no requerirías pagar en un terreno de mayor tiempo de entrega.

9.4 Define los servicios del terreno

Como ya hemos hablado cada servicio que contenga tu terreno lo encarecerá, entonces puedes crear una lista con dos columnas: Servicios Necesarios y por otro

lado Servicios Opcionales.

9.5 Servicios cercanos de la zona

En caso de que tu plan sea construir y vivir en tu terreno en un tiempo específico es muy importante que consideres todos los servicios cercanos que demandará tu situación actual, por ejemplo si tienes hijos necesitarás colegios por lo que te recomendamos Mérida zona norte ya que ahí se encuentran las mejores universidades, preparatorias y colegios; por otro lado posiblemente requieras de bancos, plazas, super mercados, etc.

9.6 Define las amenidades

Las amenidades están alineadas al estilo de vida del usuario final del desarrollo, es decir si estás buscando un desarrollo de tipo vivienda familiar entonces una buena idea sería asegurarte que la oferta de amenidades sea para toda la familia, eso garantizará que cuando vendas tu terreno, rentes tu casa o vendas tu casa el usuario final encontrará gran valor y comodidad en ese desarrollo.

Si estás pensando en construir una casa y tu usarla de forma permanente o eventual, ¡Perfecto! Elige un Desarrollo que tenga esas amenidades que te gustan a ti.

9.7 Define un presupuesto

¿Cuánto dinero invertirás para lograr esa meta? ¿Cuánto dinero tienes ahorrado para el enganche? ¿Te gustaría pagarlo de contado para obtener un descuento o usarás el financiamiento de la desarrolladora? En caso de elegir el financiamiento define una cantidad para el enganche y otro para las mensualidades.

Los enganches de los Terrenos Residenciales en Mérida y Yucatán inician desde los 30,000 MXN en adelante, mientras que las mensualidades inician a partir de los \$2,550 MXN.

9.8 Define una fecha de compra

Si tu meta es relevante vale la pena poner una fecha de compra, ¿no crees? Ya que de otra forma podrías dejar pasar la oportunidad.

9.9 Define una zona

Nuevamente, te recomendamos comprar ¡Dentro del triángulo dorado! Ya dentro elige una zona, conócelas todas.

9.10 Elige un desarrollo

Recomendamos ampliamente compres dentro de desarrollos establecidos y no terrenos aislados, esto te dará mayor garantía de lo que tendrás en el momento de la entrega.

9.11 Encuentra un terreno que cubra tus requerimientos

Siempre partiendo del punto 1 “para que lo quieres” ya que de otra forma es muy fácil perderse en desarrollos llenos de amenidades que podrían quedar sobrados o cortos para lo que tú estás buscando.

9.12 Acércate a una inmobiliaria SERIA y CONFIABLE.

Un asesor inmobiliario profesional recibirá toda esta información que hemos mencionado en estos pasos y podrá dirigirte hacia uno de sus terrenos que tenga en catálogo o en caso de que no lo tenga te lo dirá.

TIP. Si notas que el asesor inmobiliario solo te manda información por whatsapp o correo, no te escucha y trata de convencerte de comprar, por favor “Huye despavoridamente, no es profesional y solo busca una comisión, no le importas, solo se importa él.”

10. Todo lo legal de los Terrenos Residenciales en Preventa en Yucatán

Una vez que te encuentres convencido solicita todos los documentos legales, como:

1. Machote de promesa de compra - venta.
2. Oficio de régimen maestro y planos.
3. Publicación en gaceta de SEMARNAT.
4. Chepina de todos los terrenos del desarrollo ya lotificados.

5. Haz una revisión ante el INSEJUPY con el dato del catastro.

Si tu asesor no te quiere proporcionar los documentos legales "antes de dar el anticipo o apartado" No deposites nada ni te recomiendo comprar, muy posiblemente sea fraude.

11. ¿Qué es la urbanización?

Empecemos con la definición: Urbanización significa acondicionar una porción de terreno y prepararlo para su uso urbano, abriendo calles y dotándose de luz, pavimento y demás servicios.

Pero ¿por qué es relevante la urbanización además de que naturalmente es lo que te permitirá usar tu terreno? Sencillo porque la urbanización cuesta y siempre la pagarás tú, de forma directa o indirecta:



Pero, ¿qué significa que tú eres quién realmente pagará por la urbanización? Con gusto te platicaré:

Desarrollador

Mientras más servicios, amenidades y mejor ubicación tenga el terreno, el desarrollador te la cobrará y es natural, para él, comprar un terreno en una mejor zona le es más caro que en una zona en desarrollo, poner amenidades y servicios también le costará, entonces el desarrollador sumará todo esto dentro de sus costos y por consiguiente el precio de tu terreno será más alto, en pocas palabras el lo paga ahora pero te lo cobrará a ti, el beneficio principal es que tu no te preocuparás de esto.

Gobierno

El gobierno urbaniza únicamente cuando existe una auténtica necesidad si el volumen de población lo amerita y cuando esto pasa se convierte en una zona ya desarrollada como es la ciudad de Mérida y siempre un terreno en una zona ya desarrollada tendrá un precio más alto que uno en una zona de desarrollo. OK pero mencioné que aquí también lo pagas tú, ¿pareciera que no es así? ¿ya te salvaste no? Pues no, porque un terreno urbanizado por el gobierno ya tiene un precio alto y nuevamente: "Te costará a ti".

Tú

Esta última opción aplica para los terrenos Semi urbanizados, recuerda que te hemos recomendado **NO COMPRAR TERRENOS DE INVERSIÓN**, cuando mencionamos que tu puedes pagar por la urbanización nos referimos a que en vez de comprar un terreno 100% urbanizado puedes comprar un semi urbanizado con al menos la luz y acceso a tu terreno y ya tu en el futuro poner los demás servicios tu mismo. "Igual lo pagas tú".

12. ¿Por qué los precios varían tanto dentro de la misma zona?

Creo que en este momento ya sabes demasiado de zonas, terrenos, costos y precios como para responder esto, pero con gusto lo trataremos, dos terrenos en la misma zona no contarán con:

- Mismas amenidades.
- Mismos servicios.
- Mismos materiales.
- Mismo diseño arquitectónico u otras monerías que se le ocurrieron al desarrollador para darte un mayor valor.

Veamos una comparativa

Wayúum	130 a 440 m2	\$1,950.24	Chicxulub 2028 Yucatán		Amenidades Desarrollo  Amenidades Casa Club 
Gran Telchac	160 a 440 m2	\$2,300.09	Telchac 2029 Yucatán		Amenidades Desarrollo  Amenidades Casa Club 

En el ejemplo anterior podemos ver dos terrenos en preventa dentro de la zona del Triángulo Dorado, sin embargo Wayúum tiene un precio de m2 de \$1,950.24 MXN el M2 vs \$2,300.09 en el caso de Gran Telchac, ¿por qué tienen precios diferentes? ¿Será porque Gran Telchac está más bonito? No es así, revisemos punto a punto:

1. Gran Telchac se encuentra en una zona más cara, Telchac se perfila para ser una zona de valor alto de tipo turístico.
2. En cuanto a los servicios no hay diferencia, ambos son Residenciales 100% urbanizados.
3. En cuanto al usuario final si hay una diferencia, Gran Telchac está enfocado en uso vacacional de semi lujo proporcionando una experiencia estilo Riviera Maya, mientras que Wayúum es para vivienda, se espera que la renta de Gran Telchac sea más alta que la de Wayúum.

Precios con fines ilustrativos, favor de revisar estos precios directo en la página de cada desarrollo.

13. ¿Vale la pena comprar terrenos residenciales con buena ubicación, múltiples amenidades y

todos los servicios?

No hay una respuesta única a esta pregunta, entonces la responderé desde varios ángulos, regresando al “Para qué quieres el terreno”

Si buscas rendimiento y plusvalía

Definitivamente la plusvalía y el rendimiento están en los Terrenos Residenciales en Preventa en Yucatán, a diferencia de Terrenos Semi Urbanizados o de Inversión donde posiblemente el crecimiento de valor será demasiado lento.

Si buscas generar ganancia

Adquirir un Terreno Residencial en preventa en Mérida para contruir y vender una casa es una buena idea ya que los inmuebles en Yucatán se están vendiendo a muy buen precio.

Si buscas generar ingresos recurrentes

Adquirir un terreno residencial en preventa en Mérida para contruir y rentar una casa para vivienda o renta vacacional puede generarte ingresos recurrentes importantes debido a que las rentas en Yucatán están incrementando aceleradamente gracias a la gran cantidad de personas que llegan al Estado.

14. Régimen de condominio vs régimen de suelo mixto

Hablando de terrenos encontrarás dos tipos: condominio y uso de suelo mixto, no soy experto en el tema pero en general significa que:

Terreno en Régimen de Condominio

Los propietarios de los terrenos del desarrollo se convierten en responsables de las áreas comunes como calles, parques, amenidades, etc. Entonces típicamente los residentes pagarán por un mantenimiento para que el desarrollo se mantenga lindo, lo positivo de esto es que los dueños podrán poner únicamente construcciones de uso habitacional. “Si no te gusta la idea de que te pongan de repente un taller mecánico al lado o una tiendita, este tipo de terreno puede ser el mejor”.

Terreno de Uso de Suelo mixto

Aquí los propietarios son únicamente responsables de sus terrenos, las áreas públicas son propiedad y responsabilidad del ayuntamiento. "Si te gustaría vivir en un desarrollo con negocios o tu mismo poner uno, este uso de suelo es para ti".

15. ¿Qué es mejor, financiamiento o contado?

Para mi hay de dos sopas:

Quieres el mejor precio y pagar lo menos por el terreno

Si tienes el efectivo y confías al 100% en la desarrolladora definitivamente la compra de contado te conviene, obtendrás el mejor precio por tu terreno.

Si quieres pagar mensualidades chiquitas

Algunas desarrolladoras tienen buenos planes de financiamiento. "Puedes encontrar planes desde los \$2,132 MXN mensuales".

16. ¿Con quién puedes comprar tus terrenos en Yucatán?

Básicamente existen cuatro formas de comprar terrenos:

Inmobiliaria chafa

Usualmente conformada por uno o dos vendedores que buscan dinero fácil y su beneficio propio, como signo distintivo atienden mal, mandan mucha info, no escuchan y te corretean hasta la muerte para que les compres. A estas definitivamente no les compres, por cierto "hay un montón de estas inmobiliarias o agentes independientes".

Inmobiliaria profesional

En lo personal este es el mejor modelo que te recomendamos ya que las inmobiliarias no están casadas con ningún desarrollador y ponen tu beneficio siempre al frente sobre el beneficio de la desarrolladora, funcionará como un excelente aliado para ti en esta importante adquisición; conoce el mercado, ya ha seleccionado

sus productos, ha revisado contratos y te ayudará a salir de problemas con el desarrollador que muy difícilmente podrías salir tu solo tratando directo con el desarrollador.

Desarrolladora patito

Hay desarrolladoras muy pequeñas con grandes factores de riesgo como falta de capital, malos contratos o malos equipos de trabajo; el problema es que en internet y en los renders se confunden con las desarrolladoras grandes; podrías hacer preguntas como: Cantidad de clientes satisfechos, número de m2 vendidos, años en el mercado, fotografías de los desarrollos entregados, etc. Yo no te recomiendo comprarle a estas desarrolladoras, pueden ser un dolor de cabeza futuro.

Desarrolladora seria

Aquí encontrarás en algunas ocasiones vendedores profesionales pero con el gran problema de estar casados con sus productos, entonces podrán ayudarte siempre y cuando busques algo de lo que ellos tienen. Definitivamente te sigo recomendando comprar tus terrenos a través de una inmobiliaria profesional por lo ya mencionado, además de que las condiciones comerciales como precios, financiamientos y demás son exactamente los mismos en las inmobiliarias que en las desarrolladoras.

17. ¿Cómo evitar los fraudes?

Las cosas como son: "Sí hay fraudes en Mérida" pero también existen excelentes opciones, entonces la pregunta es ¿cómo distinguirlos? Aquí te comparto en qué debes poner atención:

a. Elige una desarrolladora seria.

Nosotros categorizamos a las desarrolladoras en dos:

Chafa

Usualmente tienen las siguientes características:

- Son socios o independientes con mala planeación y poco capital que posiblemente no lograrán entregar y te dejarán botado.

- Engañan a los ejidales y hacen acuerdos de compra a mediano plazo.
- Venden tierra sin permisos para construcción.
- Esconden los contratos.
- No están lotificados, no hay escrituración inmediata.
- No constituyen personas morales por desarrollo.

Seria

Usualmente tienen las siguientes características:

- Son una desarrolladora legalmente constituida con experiencia y un robusto equipo de trabajo.
- Compran por completo la tierra, obtienen los permisos y cuando son 100% escriturables ahí es cuando los venden.
- Investigan seriamente las zonas en las que crecerá el valor.
- Exponen abiertamente contratos y todos los documentos legales.
- Los terrenos ya están 100% lotificados ante el INSEJUPY.
- Constituyen una persona moral por cada desarrollo.

b. Conoce el marco legal

- Existe la documentación de los terrenos que avala la propiedad ante la ley.
- Cuenta ya con todos los permisos de lotificación.
- Son propiedad privada, con escrituración inmediata.
- Hay un contrato de promesa de compra.

c. Elige una ubicación positiva

Compra en ubicaciones estratégicas si vas a comprar en ciudad que realmente sea cercano y usable, si vas a comprar en playa que realmente sea cercano a la playa; comprar en otras zonas podría resultar en falta de urbanización o fraude

y vender tu terreno te será difícil o imposible.

d. Elige una inmobiliaria formal y seria

Elige una Inmobiliaria que te otorgue una Asesoría Profesional especializada, te proporcionará documentos legales y te ayudará a elegir el mejor terreno.

e. Ninguna o pocas incidencias legales

Que la persona moral del desarrollo en donde comprarás no tenga o tenga muy pocas incidencias legales (digo las normales).

18. ¿En qué debes fijarte para comprar tu terreno?

1. Desarrolladora sólida.
2. Ubicación dentro del triángulo dorado.
3. Inmobiliaria formal y seria (como nosotros).
4. Idealmente haz una búsqueda de incidencias legales de la persona moral del desarrollo de tu interés.
5. Investiga comentarios de la desarrolladora o el desarrollo en redes sociales.
6. Revisa en INSEJUPY el desarrollo.

19. ¿Qué puntos mínimos debe cubrir un terreno?

1. Tener acceso y luz.
2. Escrituración inmediata si pagas de contado.
3. El proceso legal de lotificación debe estar terminado, es decir que todos los lotes ya estén divididos. "Aguas aquí".
4. Todo lo legal transparente y a la mano.

5. El dueño de los terrenos de cada desarrollo sea una persona moral, misma que la cuenta bancaria a dónde pagarás los terrenos.
6. Ubicación del desarrollo.
7. Acceso al desarrollo.

20. ¿Quién vende más caro, la Desarrolladora o la Inmobiliaria?

Las inmobiliarias operamos como comercializadores, no como revendedores, esto significa que los precios son exactamente los mismos. El valor de la inmobiliaria es la asesoría que usualmente es de mucho mayor valor para él comprador que la otorgada por las desarrolladoras.

21. Evita estos grandes errores

1. Buscar un Terreno Residencial a Precio de Terreno de Inversión

Existe una creencia común “Mérida es baratísimo” y la realidad es que no es así, si bien los precios son mucho más bajos que en otros puntos como Ciudad de México, Querétaro o Monterrey **no puedes encontrar terrenos residenciales a un precio muy bajo y es aquí donde se abre la oportunidad para los fraudes**, sospecha demasiado de ofertas de terrenos residenciales de menos de \$200,000 MXN.

2. Realizar tu compra sin ayuda de un Experto en Terrenos

Comprar un Terreno en Mérida es algo serio y te recomendamos encarecidamente que así lo trates, un Experto en Terrenos te explicará las zonas, tipos de terrenos, financiamientos, tipos de desarrollos y mucho más; en pocas palabras te ayudará a tener éxito en tu compra evitándote grandes riesgos y facilitando el proceso.

3. Dar anticipo sin revisar documentos legales

Nunca deposites el anticipo de un terreno “porque se acaban” o “porque es una gran oportunidad”, en vez de eso primero acude a tu asesor y revisa tanto los aspectos legales como los servicios y amenidades con los que contará tu terreno.

4. No leer el contrato de promesa de compra

Siempre lee el contrato de promesa de compra, hemos encontrado contratos ventajosos muy a favor de la desarrolladora (con las que naturalmente no trabajamos) que podrían perjudicarte en vez de beneficiarte.

5. No abrir comunicación con tu asesor

Si no abres comunicación con tu asesor y le expresas tus dudas, no lograrás diseñar un plan y te puedes llevar sorpresas negativas.

Esperamos hayas disfrutado y aprendido todo lo importante para comprar Terrenos en Preventa en Yucatán, hemos preparado esta guía con la mejor intención para ayudarte a ti a lograr una compra inteligente y bien informada.

David Arias

ÉCOLE Agencia Inmobiliaria

blueBook Gratuito

Guía para Comprar Terrenos Residenciales en Mérida y Yucatán

www.ecolecua.com.mx

ÉCOLE
Agencia Inmobiliaria

