

v1.5.160226

blueBook Gratuito

Guía para Comprar Terrenos en Mérida Yucatán 2026

Escrito por David y Skarlett
Expertos en Terrenos en Mérida Yucatán

ÉCOLE
Agencia Inmobiliaria



Contenido

- ¿Por qué Mérida Yucatán?
- ¿Y para qué comprar un Terreno en Yucatán?
- Terrenos en Preventa o Entrega Inmediata, ¿qué es mejor?
- ¿Quiénes pueden comprar terrenos y quiénes no?
- ¿Cómo funcionan los financiamientos que otorgan las desarrolladoras?
- Comprar terrenos en Mérida como inversión
- ¿Qué determina el precio del metro cuadrado de un terreno?
- Tipos de terrenos en Mérida Yucatán
- ¿Qué pasos debes dar para comprar?
- Todo lo legal de los terrenos en venta en Yucatán
- ¿Qué es la urbanización?
- ¿Por qué los precios varían tanto dentro de la misma zona?
- ¿Vale la pena comprar terrenos con buena ubicación, múltiples amenidades y todos los servicios?
- Régimen de condominio vs uso de suelo mixto
- ¿Qué es mejor, financiamiento o contado?
- ¿Con quién puedes comprar tus terrenos en Yucatán?
- ¿Cómo evitar los fraudes?
- ¿En qué debes fijarte para comprar tu terreno?
- ¿Qué puntos mínimos debe cubrir un terreno?
- ¿Quién vende más caro, la desarrolladora o la inmobiliaria?
- Evita estos grandes errores
- ¿Por qué es buena idea comprar terrenos con nosotros?
- ¿Qué tipo de terrenos en Yucatán tenemos para ti?
- Conclusión

Sobre los autores

David Arias

- Maestro Ingeniero en Sistemas.
- Perito Valuador de Bienes Inmuebles Certificado por el Instituto Nacional de Desarrollo Jurídico.
- Más de 8 Años de Experiencia en Comercialización de Inmuebles.
- Socio fundador de ÉCOLE Agencia Inmobiliaria.
- Más de 500 Asesorías en Terrenos en Mérida.



Skarlett Rodríguez

- Licenciada en Sistemas Informáticos.
- Agente Inmobiliario Certificada por la SEP CONOCER ECO110.2
- Más de 8 Años de Experiencia en Comercialización de Inmuebles.
- Socia fundadora de ÉCOLE Agencia Inmobiliaria.
- Más de 500 Asesorías en Terrenos en Mérida.



¿Por qué Mérida Yucatán?

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 algunas zonas de Yucatán es ahora y esto continuará por algunos 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. Renovación del 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 así de 15 a 20 años más, actualmente la adquisición de terrenos, casas y departamentos es bastante asequible y sencilla.

Por su seguridad

De acuerdo al último estudio generado del ÍNDICE DE PAZ EN MÉXICO, Yucatán ocupa el 1er lugar, y se mantiene como el Estado más Pacífico de la República Mexicana, esto lo convierte en un lugar atractivo para la recepción de personas que buscan seguridad y tranquilidad.



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

¿Y para qué comprar un Terreno en Yucatán?

Aquí las razones más comunes

Multiplicar tu dinero

Nos hemos dado a la tarea de medir el crecimiento de algunos terrenos en preventa en zonas en desarrollo y hemos encontrado que el crecimiento total del valor de los terrenos residenciales en Yucatán dentro de desarrollos en zonas en crecimiento ha sido arriba del 26% anual.

Construir una casa de playa

Si vives actualmente en la Ciudad de México, Estado de México, Querétaro, Monterrey o Guadalajara 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 Mérida 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, temperatura, estrés o 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 un gran abanico de playas por toda la costa Yucateca y por si fuera poco estarás a 3 horas de Cancún, Playa del Carmen o Tulúm.

Terrenos en Preventa o Entrega Inmediata, ¿qué es mejor?

Este es una duda muy común y con gusto explicaremos el ángulo correcto que debes tener en mente para que tomes una buena decisión.

¿Qué es un Terreno en Preventa en Mérida 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 en Preventa en Mérida Yucatán

Más económico

Un terreno en preventiva puede costarte entre 2 y 3 veces menos 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 se encuentran en zonas de alto desarrollo, o al menos así debería de ser, 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 otros gastos

Cuando compras un Terreno en Preventa en Mérida usualmente no requieres realizar otros gastos como cuando tramitas un crédito con una Institución Financiera, aquí no pagarás apertura de crédito, avalúos, gastos administrativos, seguros de vida, entre otros.

Financiamiento directo y simple

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.

Proceso de compra fácil

Hasta hace algún tiempo adquirir inmuebles era bastante complicado para muchas personas, al menos para aquellas que no tenían ingresos muy altos o no podían comprobar dichos ingresos, ahora ya se ha vuelto mucho más sencillo debido a la facilidad de los trámites y las bajas mensualidades para obtenerlos.

CONTRAS de comprar un terreno en preventiva en Mérida Yucatán

Hay riesgo

No se trata de engañar a nadie, los terrenos en preventiva si representan un riesgo, actualmente hay desarrolladores y pseudo agentes inmobiliarios que engañan y estafan a los compradores con contratos abusivos, entregas tardías, desarrollos que nunca se entregan, terrenos ejidales y mucho más; 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 preventiva no te permitirá construir en un tiempo corto pero con paciencia, planeación y una buena elección, seguro lo podrás hacer en el futuro.

Nota: Es importante que sepas que hay terrenos a la venta en Mérida Yucatán que no cuentan con servicios ni acceso, hay otros que encontrarás con uno o dos servicios, nosotros no los recomendamos debido a que su crecimiento de valor está basado en la especulación de la tierra sin una justificación real de desarrollo de la zona 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 el momento de la entrega y después, tal vez a que su precio aumente lo suficiente para que te sea buen negocio venderlo, debes hacerte a la idea que es una inversión a mediano plazo, típicamente de 3 años en adelante.

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.

¿Qué son los Terrenos en Mérida Yucatán de entrega inmediata?

Son terrenos que ya se encuentran listos para utilizarse, están libres de gravamen, la propiedad se encuentra completamente a nombre del vendedor y ya cuentan con todos los servicios para ser utilizados.

PROS de comprar un terreno en Yucatán de entrega inmediata

El riesgo es menor (debería)

Basicamente este tipo de compra es la que posiblemente tienes en mente:

1. Platicas con el dueño para conocer la información del terreno.
2. Validas la documentación legal.
3. Visitas el inmueble para confirmar que te gusta.
4. Pagas un apartado y firmas un contrato de compraventa con penalizaciones claras por si tanto tú como el vendedor no avanzan en la compra.
5. Pagas tu escrituración y firmas en la Notaría la Escrituración de Traslación de Dominio.
6. ¡Listo el inmueble es tuyo!

Este es el escenario ideal y que debería de ser siempre, sin embargo aquí al igual

que en la compra de Terrenos en Preventa existen múltiples puntos delicados donde debes tener cuidado como:

- Terrenos Ejidales.
- Terrenos donde no podrás construir.
- Terrenos agrarios.
- Terrenos sin servicios.
- Fraudes en la venta con personas que no cuentan con la autoridad para vender.
- Pérdida de apartados.
- Contratos de compraventa abusivos.

Entre muchas otras cosas que nos hemos enterado, en pocas palabras no porque sea una entrega inmediata lo hace 100% seguro.

Puedes disponer de tu Terreno Inmediatamente

Como su nombre lo indica, puedes utilizarlos ya, si deseas construir una casa para mudarte pronto o poner un negocio a trabajar, este tipo de terreno son una gran idea.

Puedes adquirirlo con un crédito bancario

Para este tipo de terrenos (siempre y cuando el terreno cumpla con los criterios necesarios) usualmente las instituciones financieras como bancos, INFONAVIT o FOVISSSTE dan créditos hipotecarios.

CONTRAS de comprar un terreno en Mérida 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 \$6.6 MDP en adelante, mientras un terreno en Preventa en la Zona Country en Privada Residencial con múltiples amenidades y a Financiamiento tiene un Precio Actual de \$1.4 MDP.

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 7% anual.

Pagos de mantenimiento inmediatos

Si vas a comprar un terreno de entrega inmediata, es porque lo vas a usar lo más pronto posible, ya que de otra forma los gastos de mantenimiento podrán convertirse en un despilfarro por no utilizar lo que ya pagaste.

El financiamiento lo da el banco

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

¿Quienes pueden comprar terrenos y quienes 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 Mérida, Yucatán desde México o desde cualquier lugar en el extranjero, no es necesario que vivas en la República Mexicana.

Extranjeros

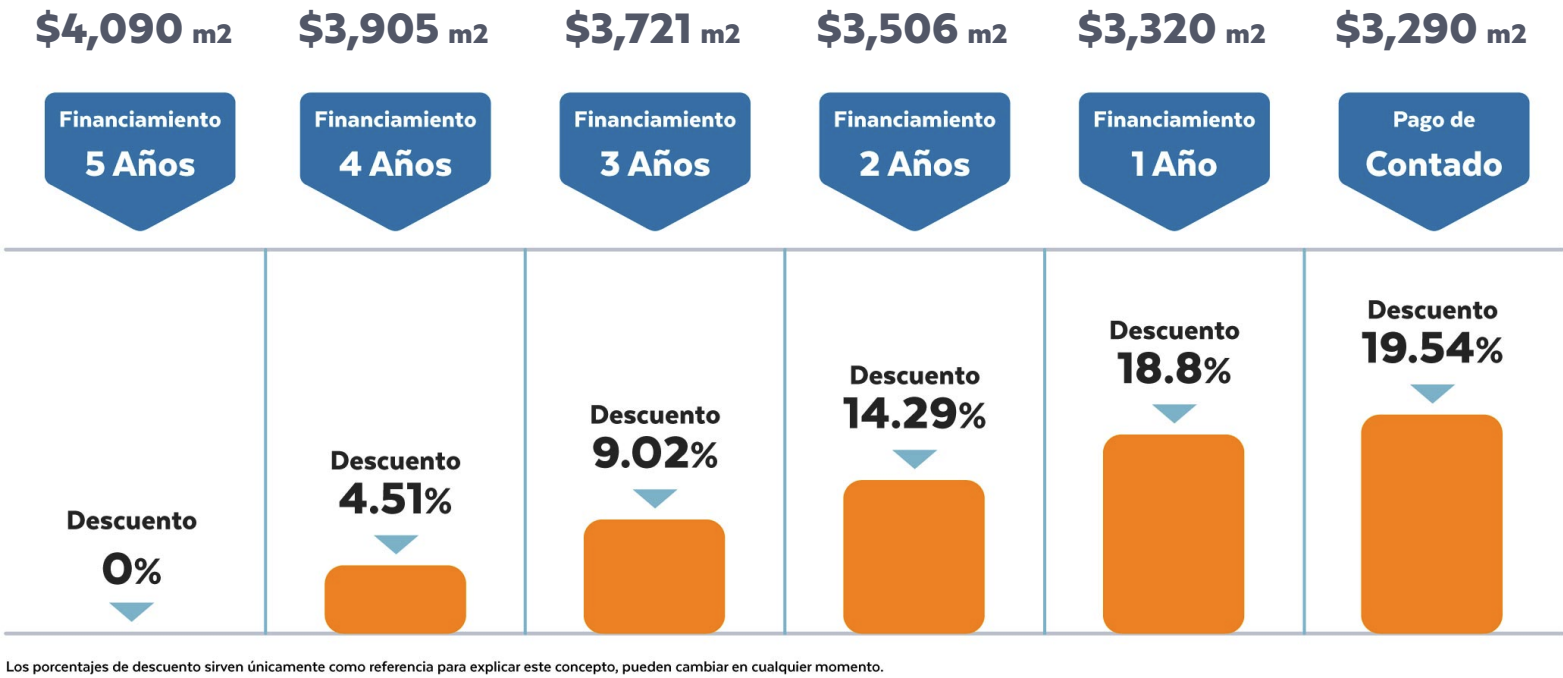
La mayoría de los extranjeros pueden comprar terrenos en Mérida, Yucatán a través de un Fideicomiso, es un proceso legal que tendrá un costo extra para el comprador mismo que pagará antes de la escrituración.

¿Cómo funcionan los financiamientos que otorgan las desarrolladoras?

A diferencia de un crédito hipotecario, el financiamiento otorgado por una desarrolladora de Terrenos en Preventa, es mucho más ágil, directo y no requerirás comprobar tus ingresos ni realizarán consultas a tu Buró de Crédito.

Ahora explicaremos el sistema de precios y descuentos para la mayoría de los Terrenos en Preventa en Mérida; **primero debes conocer que es el Precio de Lista**, es el precio máximo de un terreno, representa el precio del terreno al plazo de financiamiento más largo.

A continuación te comparto una tabla comparativa del precio del metro cuadrado de un mismo terreno a diferentes plazos:



En el ejemplo anterior el Precio de Lista del metro cuadrado (m2) es de \$4,090 MXN, y el precio de contado baja en un 19.54%, es decir, si compras el terreno a plazos más cortos el precio total del mismo terreno va a bajar, llegando a su descuento máximo cuando compras de contado.

Si tu presupuesto no te permite adquirir 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 el desarrollador podría rescindir el contrato y aplicarte las penalizaciones correspondientes.

Nota: Comunmente puedes encontrar agentes inmobiliarios ofreciendo "Terrenos a Meses Sin Intereses", esto es una verdad a medias, debido a que realmente sí 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 más alto.

Otra Nota: También hay desarrolladoras que otorgan financiamientos que permiten que el valor del terreno pueda subir si el financiamiento no es liquidado en un periodo determinado, ¡este tipo de terrenos no los compres! Ya que pagarás el terreno a un precio muy alto.

Ya hablando de esto, trataré cinco dudas comunes:

¿Se puede pagar el terreno de preventa en Mérida Yucatán con un crédito INFONAVIT, FOVISSSTE o Bancario?

La respuesta es no, debido a que estas instituciones solicitan que el desarrollo lleve determinado avance y cuente con todos los servicios al momento de solicitar el crédito, y en los terrenos en preventa usualmente esto no pasa.

¿Se pueden realizar pagos adelantados?

Si se pueden realizar 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?

Sí, puedes realizar abonos directo al adeudo de tu terreno sin problema, pero 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 pasaría si dejas de pagar?

Dependiendo del desarrollo no tendrás problema si te retrasas uno o dos meses, sin embargo te recomendamos ser muy cauteloso con esto ya que en general los contratos indican que en caso de incumplimiento de pagos el contrato será rescindido con una penalización para ti; en ÉCOLE colaboramos únicamente con Desarrolladoras que son flexibles a pequeños imprevistos y que no buscarán rescindir tu contrato a la primera de cambios.

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

No siempre es así, en Mérida, Yucatán existen dos tipos de Desarrolladores:

1. Los que definen el precio total del terreno en el contrato de Promesa de Compraventa y no puede subir por ningún motivo.
2. Los desarrolladores ventajosos que incluyen cláusulas en su contrato donde el precio final puede subir de acuerdo a indicadores macroeconómicos como el ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS DEL CONSUMIDOR, inflación o cualquier razón que se les ocurra.

En ÉCOLE trabajamos únicamente con Desarrolladores que no pueden subir el precio total del terreno ya 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 financiamientos 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 compres, puedes acercarte a un Agente ÉCOLE que con gusto te asesorará en estos puntos.

Compra terrenos en Mérida como Inversión

Ahora veamos a los terrenos en preventa en Mérida como un producto de inversión: Como lo mencioné al inicio de esta guía tenemos una enorme variedad de opciones para este mismo fin, para ayudarte en esta elección de producto te comparto los datos básicos de los más comunes:

CETES

Invertir en CETES es una de las mejores formas de invertir hoy en México, básicamente este tipo de inversión te permitirá proteger tu dinero de la inflación, como tal no te dará grandes rendimientos, pero como sistema de protección es muy bueno, el rendimiento anual actual es del 7.37%.

Bitcoins y criptomonedas

Modelo de inversión que está en crecimiento, ofrece altos rendimientos, sin embargo debido a su baja regulación, falta de información real 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 anual promedio en México en los últimos 10 años ha sido de 3.7%, mientras que 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, realmente es una pésima idea como inversión.

Oro puro de 24 kilates

El oro es un instrumento de inversión bastante común, conoce aquí los datos sobre su aumento de valor por KG de Oro de 24 Kilates (oro puro) en los últimos 10 años:

- \$631,446.4 MXN en Agosto de 2015.
- \$2,022,649.00 MXN en Agosto de 2025.



De acuerdo a este análisis, el Oro puro de 24 Kilates:

- Tuvo un incremento total en 10 años: 220.32 %
- Incremento anual promedio (CAGR Tasa de Crecimiento Anual Compuesta): de 12.35 % anuales.

Esto significa que, en una década, el precio del oro por kilogramo en México prácticamente se triplicó, y lo hizo con un crecimiento sostenido de alrededor de 12 % anual compuesto.

Dólares estadounidenses

Lo que debemos entender es que en sí, el dólar no sube de precio, sino que el peso mexicano pierde valor, es decir si tú 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.

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 inmobiliarias

En las zonas de alto desarrollo y con el cuidado necesario las preventas inmobiliarias generan una ganancia muy alta. Este producto tiene un riesgo bajo (siempre y cuando el desarrollo cumpla con todas las características legales necesarias para protegerte en la compra y te entreguen tal cual se acordó inicialmente).

¿En cuánto tiempo se multiplicará tu dinero comprando terrenos en venta en Mérida, Yucatán?

La respuesta corta es: Al momento de la entrega de tu Terreno, una vez que hayas terminado de pagarlo y escriturado.

Pero el objetivo de esta guía es que aprendas realmente como funciona la Inversión en Terrenos en Mérida, entonces lo explicaremos paso a paso.

¿Cómo funciona la inversión de los Terrenos en Mérida?

La idea es comprar lo más barato posible el día de hoy en un desarrollo que aumente lo más posible su valor con el paso del tiempo, hasta llegar al momento de la entrega del terreno, aquí te compartiré un ejemplo de un Terreno en uno de nuestros desarrollos:



En el ejemplo anterior podemos ver como un terreno de 200.69 m2 en el Residencial MAHAL ya ha aumentado su valor de \$260,897 MXN a \$618,155.30 MXN, es decir se duplicó y más, en menos de 4 años, generando una plusvalía total para el

inversionista de \$357,258.30 MXN.

Para avanzar es importante que conozcas que este desarrollo tiene dos fechas de entrega:

1. La primer entrega de la etapa 1 y 2 será en diciembre de 2027.
2. La Etapa 3 y 4 será en diciembre de 2029.

¿Pero qué ha provocado este aumento de valor? El mismo desarrollador ha incrementado los precios, y por favor pon mucha atención, que aquí se encuentra la clave para multiplicar tu dinero con la Inversión en Terrenos en Mérida:

1. El Desarrollador Inmobiliario inicia la comercialización con un precio de metro cuadrado bastante bajo, ya que la entrega está lejana y requiere capital para desarrollar, pero cada cierto porcentaje de terrenos vendidos aumentará el precio del metro cuadrado y con estos aumentos tu terreno ganará plusvalía (a esta plusvalía se le llama plusvalía controlada).
2. Además, si tu terreno se encuentra en una zona real de desarrollo y de Alta Especulación, es decir que haya otros desarrolladores y crecimiento urbano, el Desarrollador podrá subir más los precios de m², mismos aumentos que se verán reflejados para ti en Plusvalía.

Ahora recordemos que este desarrollo ejemplo aún no se entrega, pero al momento que se entregue por completo en Diciembre de 2029 sucederá algo que se llama revalorización, es el momento donde un terreno realmente debería de obtener su verdadero valor en el mercado, ya se podrá acceder al terreno, se podrán ver las amenidades, tendrá su barda perimetral y demás, será un bien tangible de uso inmediato y es aquí cuando tu terreno tomará un valor real en un mercado de usuarios finales, o sea las familias o personas que lo usarán para construir y vivir.

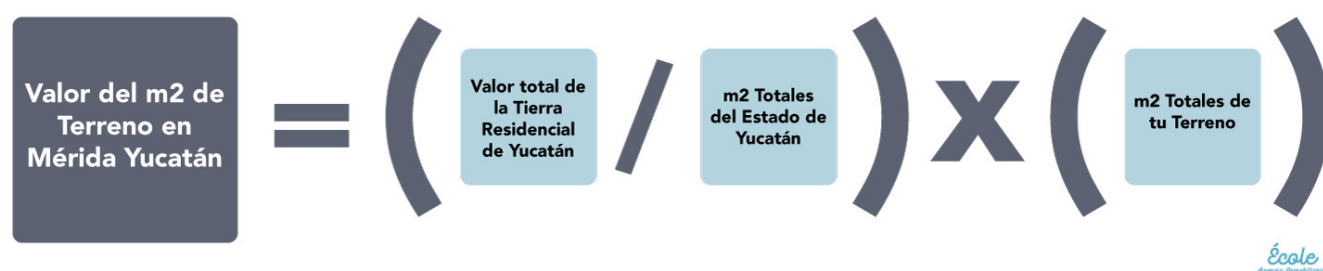
En resumen, para multiplicar tu dinero deberás esperar el momento de entrega del desarrollo.

Otros factores importantes a considerar al invertir

- No todas las Zonas son Iguales para invertir, existen Zonas con mayor urbanización que otras, algunas son de mayor especulación y otras cuentan con mayor desarrollo urbano.
- Es crítico que una vez que elegiste una zona para invertir compres el m2 al precio más bajo posible, algunas inmobiliarias como nosotros nos especializamos en esto y contamos con Financiamientos y Promos especiales que te permitirán comprar a un excelente precio.
- El último punto es que compres con un Desarrollador Formal ya que de nada sirve que compres a un súper precio, en una excelente zona, si cuando llegue la fecha de entrega el desarrollo sea de mala calidad o peor aún, no haya entrega; en estos casos la revalorización podría no llegar nunca o será muy baja.

¿Qué define el valor del metro cuadrado de un Terreno en Mérida, Yucatán?

Me encantaría explicarte la fórmula matemática para calcular el valor del metro cuadrado de un Terreno en Mérida:

$$\text{Valor del m2 de Terreno en Mérida Yucatán} = \left(\frac{\text{Valor total de la Tierra Residencial de Yucatán}}{\text{m2 Totales del Estado de Yucatán}} \right) \times \left(\text{m2 Totales de tu Terreno} \right)$$


¿Está padre no? Investigamos el valor total de la tierra residencial en Yucatán, lo dividimos entre los metros cuadrados totales de tierra residencial de Yucatán, y ese resultado lo multiplicamos por el número de metros cuadrados que quieras, no importa, puedes multiplicarlo por 160, 200, 1,000 o ¿por qué no? Varias hectáreas.

Pero, ¡Esto no existe! La realidad es que el valor del metro cuadrado de un Terreno en Mérida no está definido por una fórmula matemática, es resultado de la

especulación inmobiliaria, ¡Así es! Ni bueno, ni malo, lo que define verdaderamente el valor de un Terreno no es la matemática directa sino la Especulación Inmobiliaria, ¿Y qué es la especulación inmobiliaria? Básicamente es la determinación del valor de la tierra hasta donde el mercado aguante en este momento de tiempo y subirlo todo lo que se pueda antes de que se ralentice demasiado la venta.

¡Atención!

Esta guía no está enfocada en realizar un juicio de valor sobre las implicaciones morales o económicas de la Especulación Inmobiliaria, buscamos explicarte a detalle y sin tapujos este importante tema sobre el valor del Metro Cuadrado de los Terrenos en Mérida.

¡Importante también! Esto no pasa únicamente en Yucatán, prácticamente pasa en todos los mercados inmobiliarios mundiales que cuentan con un Sistema Económico Capitalista, así es, pasa en todo México y en muchos lugares más. Y si lo piensas bien, es básico este concepto, "La ley de oferta y demanda" Si hay muchas personas que lo quieran comprar el dueño subirá el valor del terreno lo más posible para obtener la mayor ganancia posible, por otro lado, si hay pocas personas que lo quieran comprar el valor no podrá subir mucho porque dejaría de venderse.

Pero pongamos un poco el freno, ¡No todo es especulativo! Bueno si es especulación, pero para que alguien desee comprar algo y pagar dinero por este terreno, su valor debe estar justificado de alguna forma; en el caso de los Terrenos en Mérida pasa así, te enumeraré lo que hemos encontrado en ÉCOLE que define valores más altos de Terrenos en Mérida Yucatán:

- Servicios. Definitivamente ¿no podrían valer lo mismo terrenos sin ningún servicio a otros que son 100% Urbanizados listos para usarse, verdad? Cuidado aquí, que en Yucatán sí hay venta de terrenos sin servicios o con pocos servicios aparentemente económicos, pero que podrían convertirse en un problema futuro.

- Zonas con mejores equipamientos urbanos, como vigilancia, recolección de basura, alumbrado público, semáforos, pavimentación, calidad de banquetas, entre otros.
- Zonas más seguras, siempre las zonas más seguras tienen más valor.
- Clase social que habita en la zona, el tipo de vecinos claro que importa.
- Cercanía con servicios secundarios como escuelas, hospitales, centros comerciales, etc.
- Transporte público, esto aplica para zonas de clase media y clase baja, donde el transporte público es importante, para zonas de clase alta pasa lo contrario, es mejor dificultar la llegada de personas que no pertenecen a esta clase con el objetivo de mantener la zona lo más aislada posible.

Estos son algunos factores que hacen que unas Zonas sean más Deseadas que otras, y a mayor deseo (Demanda) el valor de la tierra será más alto; si haces una pequeña reflexión encontrarás este tipo de Zonas en cualquier lugar en el que te encuentres.

¿Qué son los servicios de un Terreno en Mérida?

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.

Es importante que sepas que el gobierno requiere de dinero para urbanizar una zona, ¿pero de dónde viene ese dinero? Fácil, de los cobros de impuesto predial, y entonces ¿cómo va a urbanizar una zona si no hay gente viviendo? ¡No la va a urbanizar! Es por esta razón por la que nadie puede prometerte que la urbanización llegará en un tiempo determinado, a menos... que la ponga el Desarrollador, vamos al siguiente punto.

El Desarrollador

Hay dos tipos de urbanización que puede realizar un Desarrollador:

- Urbanización Interior: Aquí el Desarrollador colocará todos los servicios necesarios para que el terreno pueda ser utilizado, como calles pavimentadas, banquetas, alumbrado público, luz y agua a pie de lote, espacios de esparcimiento y seguridad.
- Urbanización Exterior: De nada sirve tener un desarrollo espectacular en medio de la nada, entonces aquí el Desarrollador se encargará de abrir y pavimentar caminos, llevar la energía eléctrica a la zona, construir la red hidráulica para proveer de agua esa zona, generar los espacios para servicios secundarios, se encargará también de obtener todos los permisos de urbanización necesarios y en sí, dejar lista la zona para que los habitantes del desarrollo puedan vivir

cómodamente.

Nota Importante: No todos los desarrolladores requieren realizar la urbanización exterior, ya que algunos optan por realizar sus desarrollos en zonas ya urbanizadas, pero si tú estás buscando adquirir un terreno en una zona que no esté urbanizada, asegúrate que el Desarrollador se encargará de la urbanización exterior.

El comprador

Esto sucederá si eliges adquirir un terreno semiurbanizado o un terreno sin servicios, aquí tú tendrás que encargarte de todo:

- Tramitar permisos ante las instituciones que intervienen, como el Ayuntamiento, CFE, Agua, Protección Civil, entre otros.
- Pagar por las instalaciones necesarias para tener agua y luz.
- Pagar por la realización de accesos a tu terreno, además requerirás pagar un mantenimiento para que este acceso se mantenga habilitado, ya que la fauna de Yucatán crece fácilmente.
- Pagar por la pavimentación de calles y elaboración de banquetas, así como el mantenimiento de las mismas.

Nota: La suma de estos costos es muy elevada y demandará de mucho de tu tiempo, adicionalmente a la larga habrás pagado más que si compras un terreno 100% Urbanizado, ¡No lo recomendamos!

¿Y para qué comprar un Terreno en Mérida?

Conoce las razones más comunes para comprar un Terreno en Mérida:

Para invertir

Si tu objetivo es comprarlo y dejarlo unos años para después tal vez 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.

Para usar el terreno en el futuro

Si buscas comprar un Terreno para en unos años construir una casa para vacacionar o venirte a vivir, definitivamente te recomendamos comprar un terreno con todos los servicios dentro de una Privada Residencial. El que cuente con todos los servicios te dará la tranquilidad de poder utilizarlo fácilmente y el que se encuentre dentro de una Privada Residencial te evitará el problema de la invasión ya que contarás con vigilancia 24/7 impidiendo el acceso a tu Terreno, además que podrás adquirirlo a un excelente precio y financiamiento.

¿Qué son las amenidades?

Ahora definamos qué son las amenidades: Son el conjunto de atributos especiales de un desarrollo que le aporta valor al usuario pensando en su estilo de vida, aquí te compartimos algunos ejemplos:

- Casa Club
- Parque de mascotas
- Parque botánico
- Albercas
- Zonas de yoga
- Salón de usos múltiples
- Canchas de pádel
- Zonas de spa
- Gimnasio

Si eres un inversionista, piensa en el usuario final que comprará tu terreno en el futuro o en aquellas personas a quienes les venderás o rentarás la casa que construyas en tu terreno, no todos los desarrollos son iguales, algunos están pensados en vivienda mientras otros para usuarios vacacionales. Esto pregúntalo a tu Asesor Inmobiliario.

Por otro lado si piensas utilizar el terreno en el futuro para construir y venirte a

vivir a Mérida o usarlo en vacaciones, es importante también que las amenidades estén alineadas a tu estilo de vida y tus gustos.

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

Por ejemplo, hay un desarrollo de terrenos 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.

¿Cuáles son las mejores zonas para invertir en Terrenos en Mérida?

Las Mejores Zonas para Invertir en Terrenos en Mérida son los llamados Corredores de Valor Residenciales, en ÉCOLE nos enfocamos en la Zona de Alto Valor que corresponde a la Clase Media, Media Alta y Alta, el motivo es simple, es en esta zona donde se está concentrando la mayor inversión pública y privada lo que está provocando un aumento de valor en dichas zonas y plusvalía potencial para ti.

Antes de continuar empecemos con la explicación del Concepto **Corredor de Valor**.

¿Qué es un Corredor de Valor?

Un corredor de valor es una zona o franja territorial que concentra una alta dinámica económica, comercial o habitacional y que, por su ubicación estratégica, infraestructura y conectividad, impulsa la plusvalía de los predios y desarrollos ubicados en ella. Generalmente, estos corredores se forman a lo largo de avenidas principales, carreteras, zonas de crecimiento urbano o polos de inversión, donde se instalan comercios, servicios, desarrollos residenciales y proyectos de infraestructura que atraen población y capital. Para los inversionistas, un terreno

dentro de un corredor de valor representa una oportunidad segura de incremento constante en su precio, ya que el mercado reconoce el potencial y la demanda de esa ubicación.

¿Y dónde se encuentra el equipamiento urbano para esta Zona?

Empecemos explicando qué es el **Equipamiento Urbano** y por qué es importante.

El equipamiento urbano se refiere al conjunto de instalaciones, edificaciones, espacios y servicios que complementan la infraestructura básica de una ciudad o comunidad, con el objetivo de satisfacer necesidades sociales, culturales, de salud, educación, recreación y seguridad de la población.

En otras palabras, mientras que la infraestructura urbana suele enfocarse en servicios básicos como agua, drenaje, electricidad y transporte, el equipamiento urbano se encarga de proporcionar servicios y espacios que mejoran la calidad de vida de los habitantes.

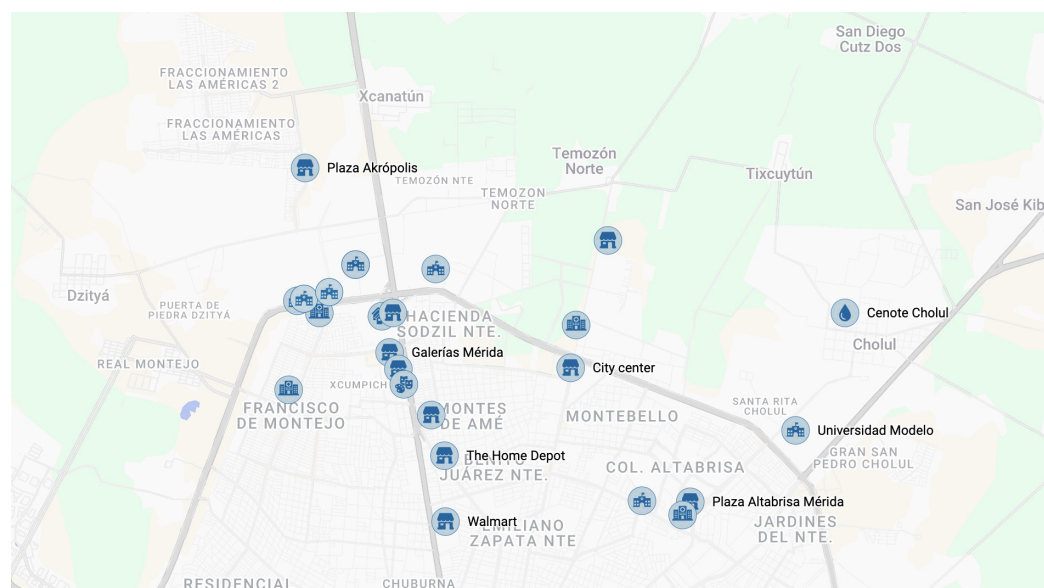
Ejemplos de equipamiento urbano:

- Educativo: escuelas, universidades, bibliotecas, guarderías.
- De salud: hospitales, clínicas, centros de salud, laboratorios.
- Cultural: museos, teatros, centros comunitarios, auditorios.
- Deportivos y recreativos: parques, canchas deportivas, gimnasios públicos, centros recreativos.
- De seguridad y protección: estaciones de policía, estaciones de bomberos, protección civil.
- Comerciales y de abasto: mercados, tianguis, centros de distribución, centrales de abasto, supermercados, tiendas de conveniencia.
- Administrativos y de servicios públicos: oficinas de gobierno, juzgados, módulos de atención ciudadana.
- Religiosos: iglesias, templos y centros de culto.

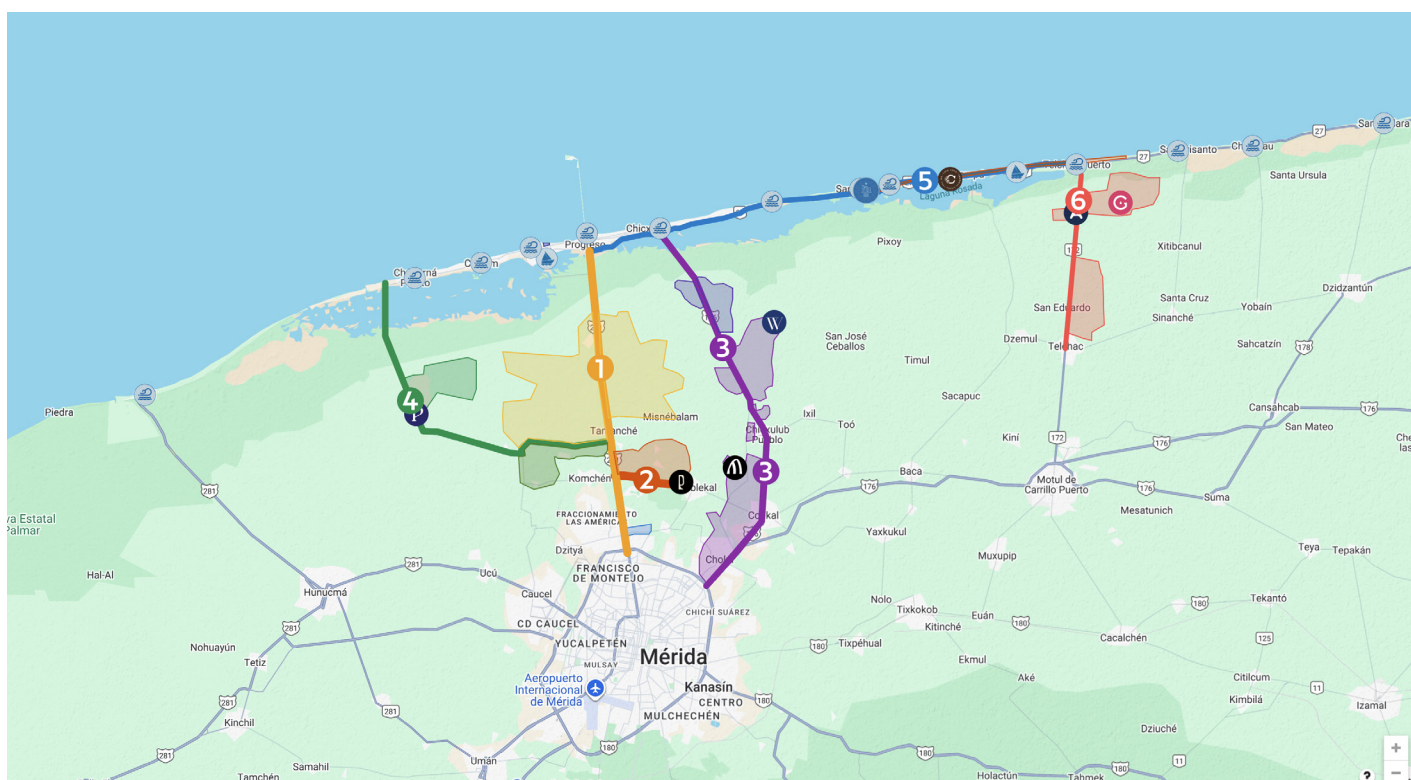
En resumen, el equipamiento urbano no es “decorativo”, sino que cumple funciones clave para que una ciudad sea habitable, funcional y equitativa, garantizando el acceso de sus habitantes a servicios esenciales.

Equipamiento Urbano para la Zona Norte de Mérida Yucatán

Es en la Zona Norte dentro y fuera de periférico donde están emergiendo los nuevos servicios para proveer a toda esta zona residencial que se encuentra en crecimiento, a continuación te mostramos en un mapa algunos de estos servicios:

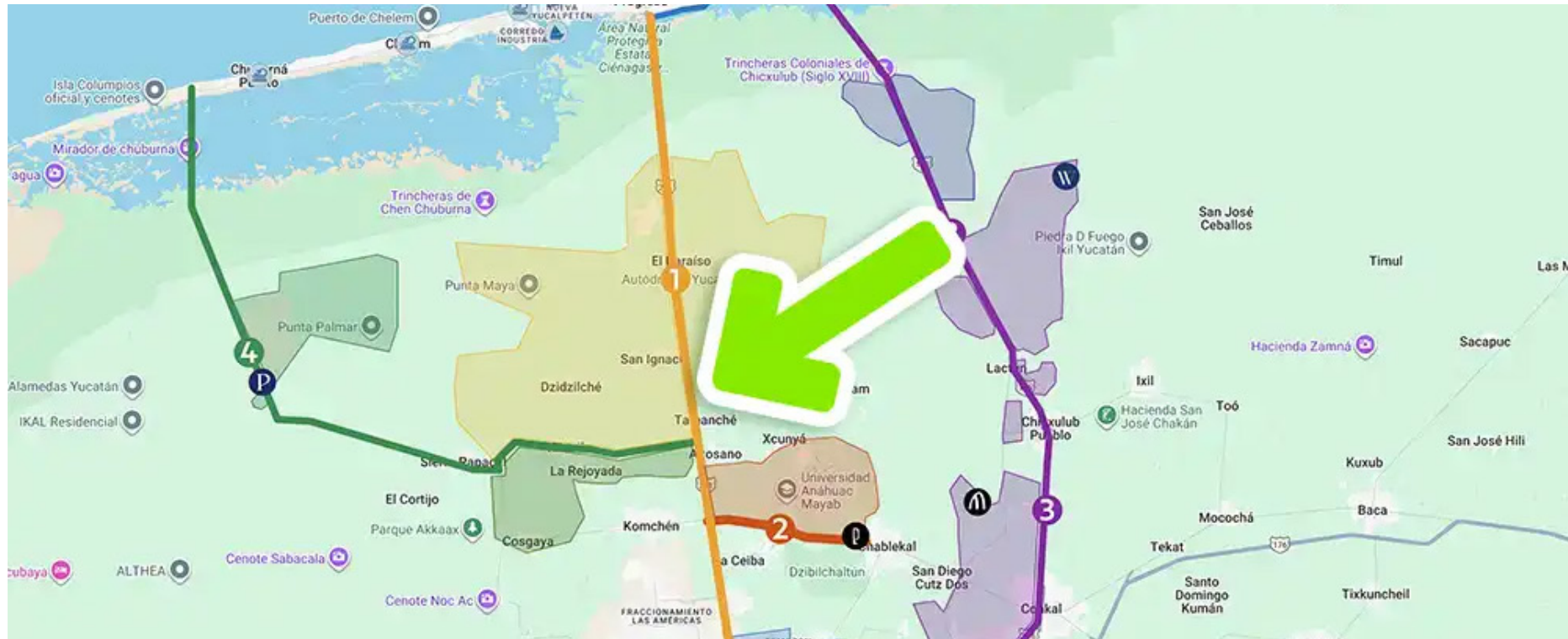


Los 6 Corredores de Valor Residencial para Invertir en Terrenos y sus Precios por Zona



En Mérida Yucatán existen 4 corredores de valor residencial para invertir en Terrenos, del 1 al 4 son de tipo residencial habitacional, 5 y 6 son de tipo residencial vacacional.

1. Corredor de Valor Residencial: Carretera Mérida Progreso

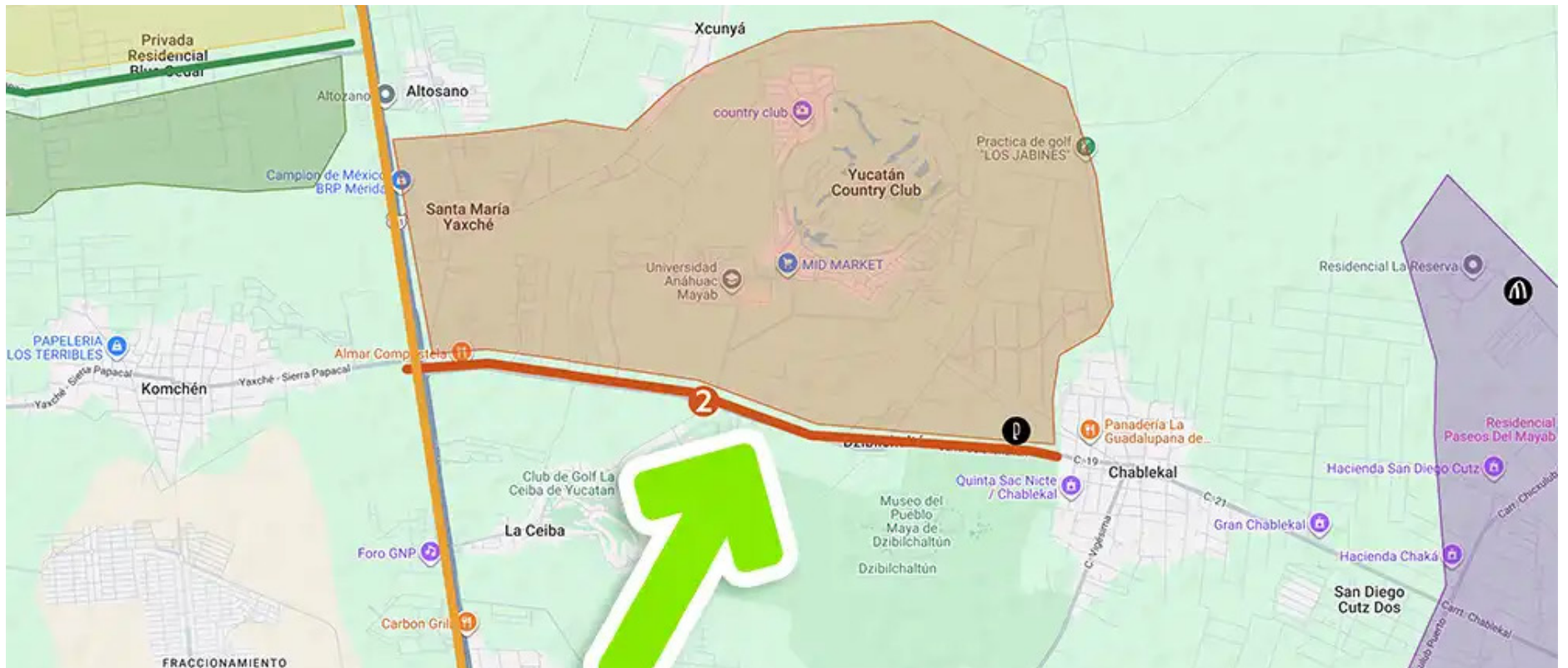


Este es el primer corredor de Valor de tipo Residencial Habitacional, está conformado por una carretera de 8 carriles (4 de ida y 4 de vuelta) que recorre 25.8 km en total desde el periférico Norte de Mérida hasta Puerto Progreso; dentro del periférico de Mérida encontrarás desarrollos verticales y fuera del periférico a lo largo de toda la carretera encontrarás desarrollos horizontales de vivienda de tipo unifamiliar a ambos lados de la carretera.

En la Zona más cercana a la Zona Norte ya se encuentra gente viviendo, urbanización y demás.

Nota importante: No todos los desarrollos en este corredor son recomendables, hay algunos que se encuentran demasiado alejados de la urbanización o que no cuentan con servicios y accesos pavimentados.

2. Corredor de Valor Residencial Zona Country



Este corredor de valor recorre 6 km con dos carriles de ida y dos carriles de vuelta en la Zona de Mayor Lujo que hay en Mérida, Yucatán; va desde la carretera Mérida Progreso hasta poco antes del pueblo de Chablekal; aquí además de contar con residenciales de alto valor de departamentos y casas también se está conformando un corredor de valor comercial con negocios y plazas que ya proveen la demanda de los nuevos habitantes de la zona.

Es una Zona ya desarrollada con gente habitando y una infraestructura de muy buena calidad.

Precio de Terreno Residencial en Zona Country

- Terreno de 225 m²
- Entrega: Diciembre de 2027

Contado

- Precio Total: \$1,010,497.50 MXN

Financiamiento

- Precio Total: \$1,422,990 MXN

- Enganche: \$213,448.5 MXN
- Mensualidades: \$20,159.03 MXN
- Plazo de Financiamiento: 5 Años

Precio de Terreno Comercial en Zona Country

- Terreno Comercial de 10,000 m2
- Entrega Inmediata

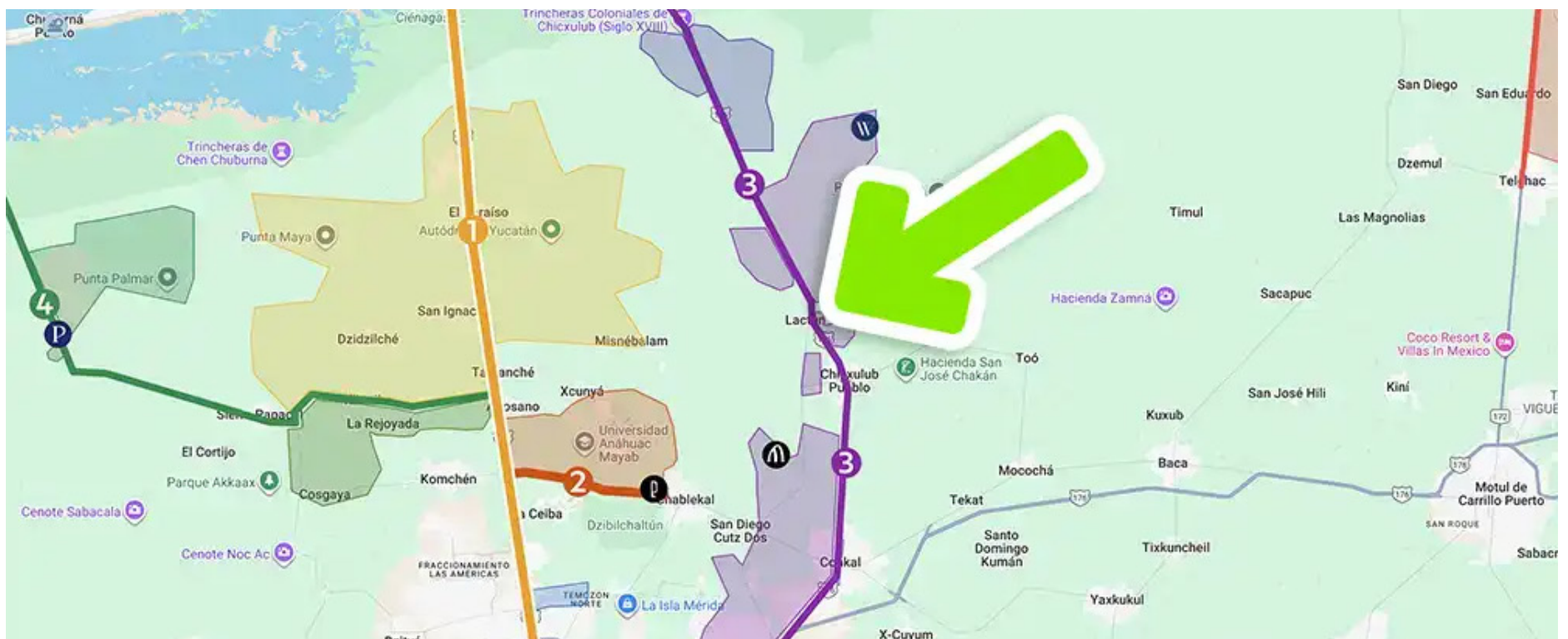
Contado

- Precio Total: \$42,900,000.00 MXN

Financiamiento

- Precio Total: \$60,500,000.00 MXN
- Enganche: \$9,075,000.00 MXN
- Mensualidades: \$857,083.33 MXN
- Plazo de Financiamiento: 5 Años

3. Corredor de Valor Residencial Cholul - Conkal - Chicxulub



Este Corredor de Valor está conformado por una carretera de 4 carriles (2 de ida y 2 de vuelta) recorriendo 34 km en total, aquí encontrarás desarrollos horizontales de casas y nuevos servicios emergentes, este corredor va por la carretera Cholul, Conkal y Chicxulub.

En la Zona de Cholul y Conkal ya hay servicios, urbanización y personas viviendo, por otro lado la Zona de Chicxulub está en vías de desarrollo y actualmente se está llevando toda la infraestructura, esto se refleja en los diferentes precios de cada lugar.

Precio de Terreno Residencial en Conkal

- Terreno Residencial de 187.14 m2
- Entrega: Diciembre de 2029

Contado

- Precio Total: \$590,223.99 MXN

Financiamiento

- Precio Total: \$724,454.43 MXN
- Enganche: \$72,445.44 MXN
- Mensualidades: \$10,866.81 MXN
- Plazo de Financiamiento: 5 Años

Precio de Terreno Residencial en Chicxulub

- Terreno Residencial de 160 m2
- Entrega: Diciembre de 2030

Contado

- Precio Total: \$385,995.41 MXN

Financiamiento

- Precio Total: \$642,480 MXN
- Enganche: \$64,248 MXN
- Mensualidades: \$3,212.40 MXN
- Plazo de Financiamiento: 15 Años

Precio de Terreno Comercial en Chicxulub

- Terreno Comercial de 509.99 m2
- Entrega: Diciembre 2030

Contado

- Precio Total: \$1,529,280.93 MXN

Financiamiento

- Precio Total: \$2,232,996.96 MXN
- Enganche: \$223,299.70 MXN
- Mensualidades: \$11,164.98 MXN
- Plazo de Financiamiento: 15 Años

4. Corredor de Valor Residencial Kikteil - Sierra Papacal - Chuburná



Este Corredor de Valor recorre 30 km por una carretera de 2 carriles (1 de ida y 1 de vuelta, va desde la Carretera Mérida - Progreso, pasando por Kikteil, Sierra Papacal y termina en Chuburná, encontrarás desarrollos privados de uso de suelo mixto y residenciales horizontales de casas de tipo unifamiliar.

En general es una zona en vía de desarrollo, donde la gente que habita principalmente es la de los pueblos cercanos como Sierra Papacal y Kikteil y poco a poco están llegando los nuevos habitantes de los nuevos desarrollos.

Precio de Terreno Residencial en Chuburná

- Terreno Residencial de 161 m2
- Entrega: Diciembre de 2031

Contado

- Precio Total: \$408,940 MXN

Financiamiento

- Precio Total: \$481,390 MXN
- Enganche: \$72,208.69 MXN
- Mensualidades: \$6,819.69 MXN
- Plazo de Financiamiento: 5 Años

Precio de Terreno Comercial en Chuburná

- Terreno Comercial de 952.32 m2
- Entrega Inmediata

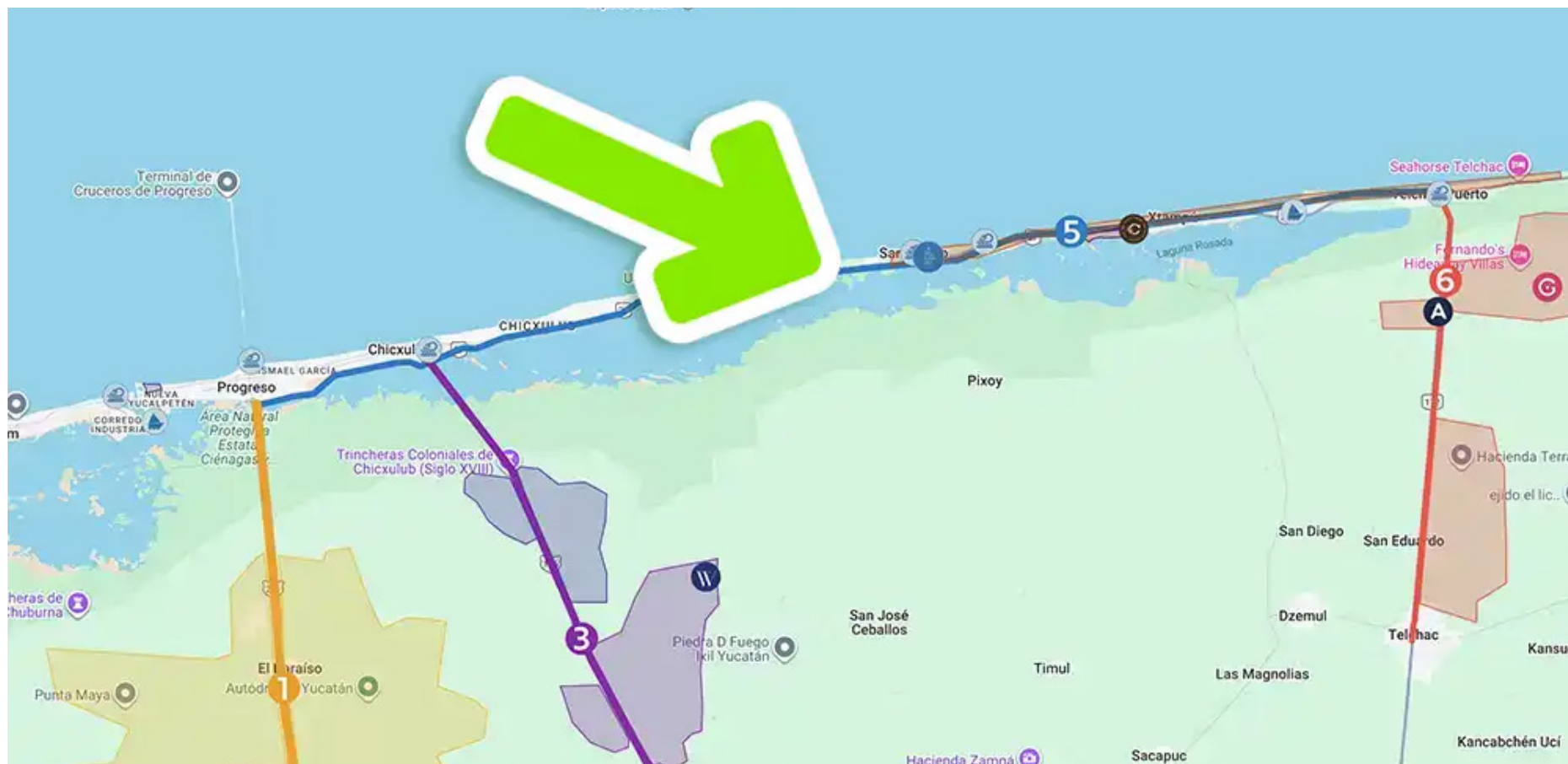
Contado

- Precio Total: \$2,418,892.80 MXN

Financiamiento

- Precio Total: \$2,847,436.80 MXN
- Enganche: \$427,115.52 MXN
- Mensualidades: \$40,338.69 MXN
- Plazo de Financiamiento: 5 Años

5. Corredor de Valor Residencial Vacacional Carretera Costera Puerto Progreso - Chicxulub Puerto - San Benito - San Bruno - Telchac Puerto.



Este Corredor de Valor es principalmente de tipo Residencial Vacacional, recorre 41 km, encontrarás torres de departamentos, villas, privadas residenciales horizontales de casas y servicios de tipo vacacional, en esta zona ya hay gente viviendo y ya está urbanizada.

Si buscas invertir en una Zona con Objetivos Vacacionales, esta es una excelente opción.

Precio de Terreno Residencial en San Bruno

- Terreno Residencial de 160 m2
- Entrega: Diciembre de 2028

Contado

- Precio Total: \$498,000 MXN

Financiamiento

- Precio Total: \$664,000 MXN
- Enganche: \$66,400 MXN
- Mensualidades: \$8,300 MXN
- Plazo de Financiamiento: 6 Años

Precio de Terreno Comercial en San Bruno

- Terreno Comercial de 578.87 m2
- Entrega Inmediata

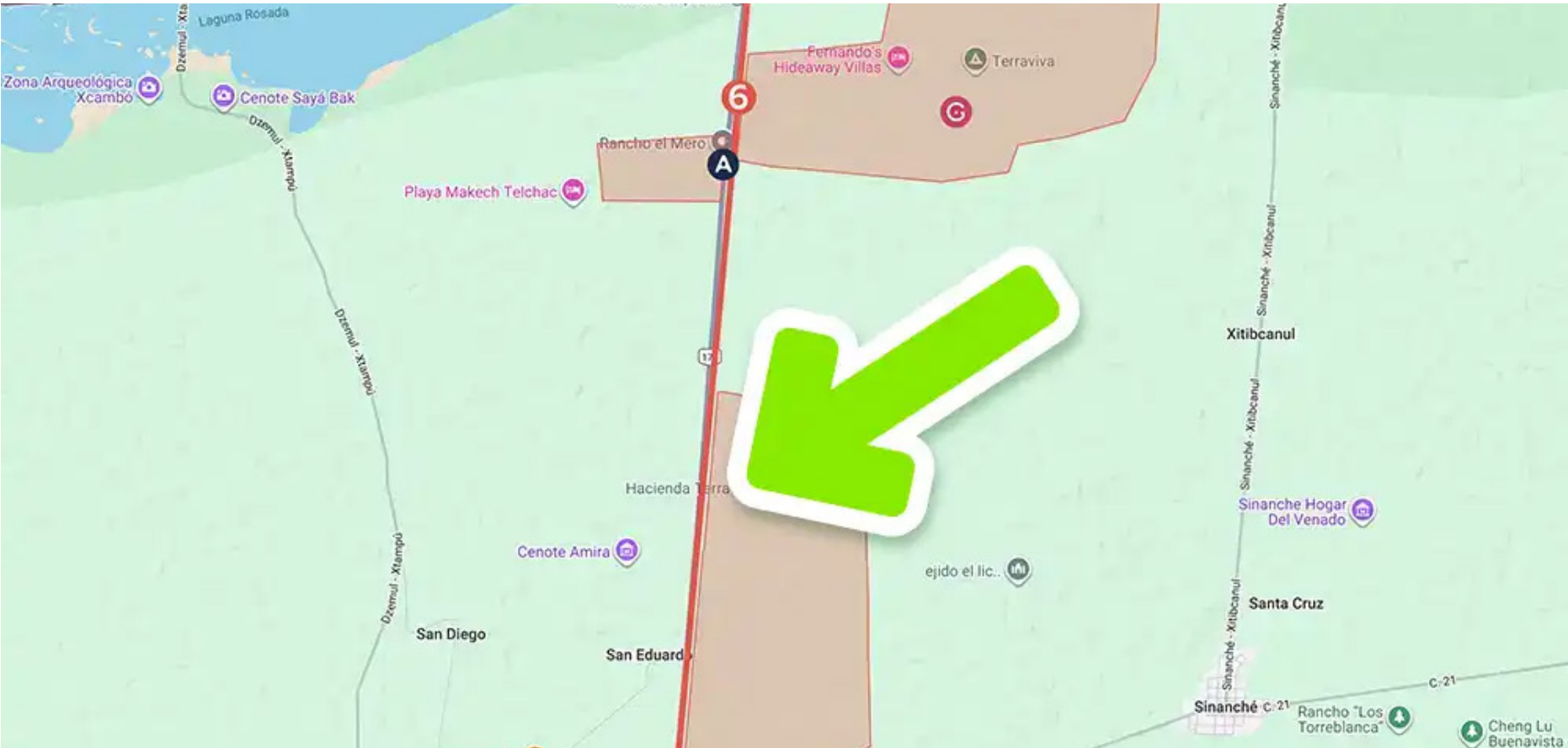
Contado

- Precio Total: \$2,279,300.63 MXN

Financiamiento

- Precio Total: \$3,039,067.50 MXN
- Enganche: \$303,906.75 MXN
- Mensualidades: \$37,988.34 MXN
- Plazo de Financiamiento: 6 Años

6. Corredor de Valor Residencial Vacacional Telchac Puerto a Telchac Pueblo



Este último corredor de valor residencial vacacional recorre 15.9 km, encontrarás desarrollos de tipo residencial horizontal a ambos lados de la carretera, es una zona emergente en vías de desarrollo.

Precio de Terreno Residencial en Telchac

- Terreno Residencial de 160 m2
- Entrega: Diciembre de 2030

Contado

- Precio Total: \$408,476.35 MXN

Financiamiento

- Precio Total: \$776,042.11 MXN
- Enganche: \$77,604.21 MXN
- Mensualidades: \$3,888.22 MXN

- Plazo de Financiamiento: 15 Años

Precio de Terreno Comercial en Telchac

- Terreno Comercial de 1,437.13 m2
- Entrega Inmediata

Financiamiento a un año

- Precio Total: \$2,673,061.80 MXN
- Enganche: \$400,959.27 MXN
- Mensualidades: \$189,341.88 MXN
- Plazo de Financiamiento: 1 Año

Financiamiento a 5 Años

- Precio Total: \$4,673,546.76 MXN
- Enganche: \$701,032.01 MXN
- Mensualidades: \$66,208.58 MXN
- Plazo de Financiamiento: 5 Años

¿Cuánto puedes ganar invirtiendo en Terrenos en Mérida?

Mucho se dice alrededor de Mérida, Yucatán y que invertir en Terrenos es una excelente opción, pero... ¿realmente cuánto puedes ganar?

Para responder esto debemos hablar de la Plusvalía, la Plusvalía es el aumento de valor de los Terrenos a lo largo del tiempo, eso pasa típicamente en todos los terrenos de la República Mexicana, pero ¿cuánta plusvalía tienen los terrenos en Mérida? Aquí veamos una tabla con datos reales desde la plusvalía anualizada más alta, hasta la mas baja, todo esto lo hemos tomado de nuestros registros

históricos.

Plusvalía Terrenos en Mérida ÉCOLE 2026	
Desarrollo	Plusvalía
Desarrollo 1	28.3%
Desarrollo 2	25.89%
Desarrollo 3	23.76%
Desarrollo 4	22.88%
Desarrollo 5	17.23%
Desarrollo 6	13.93%
Desarrollo 7	10.47%
Promedio	20.35%

Definitivamente invertir en Terrenos en Mérida es una gran idea, pero no se trata de lanzarte a comprar cualquier terreno, para tener éxito en tu compra y ganar dinero con la plusvalía, te recomendamos hacerlo con cautela e idealmente de la mano de un Asesor Experto, en ÉCOLE contamos con una Asesoría Personalizada en Inversión en Terrenos en Mérida.

¡CUIDADO! Estos datos que estás viendo no son típicos de todos los Terrenos en Mérida, son propios de nuestros desarrollos y los hemos logrado a través de asesorías personalizadas a nuestros clientes, los resultados de otros terrenos en Mérida pueden ser mucho más bajos de los números mostrados previamente.

Tipos de Terrenos en Mérida Yucatán

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



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. El verdadero dueño de las tierras ejidales es el Estado y las "presta" a un grupo de personas llamados ejidatarios, pero en caso de que el Estado lo decida las podría pedir de vuelta, en resumen un terreno ejidal no cuenta con un título de propiedad. A menos que seas un abogado experimentado ¡No los compres, usualmente dan más problemas que beneficios!

Sin Servicios

Terrenos en medio de la nada, en algunas ocasiones los Vendedores de Terrenos los llaman Terrenos de Inversión, Terrenos Campestres o Terrenos Rústicos, ten cuidado de esto ya que los vendedores que buscan engañarte los llaman de muchas formas para que no te des cuenta lo que son: "Terrenos sin servicios ni acceso", o sea que no podrás ni acceder a ellos; ten mucho cuidado ya que usualmente te 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 70 a los 200 mil pesos mexicanos. "Técnicamente si serás el dueño de la tierra, ya que usualmente son de propiedad privada, pero sin acceso ni servicios no podrás hacer uso de ellos, no valen la pena, tampoco los compres".

Semiurbanizados

Son aquellos terrenos que cuentan de algún servicio básico para poder ser habitados o utilizados, típicamente son entregados con acceso al terreno con calles blancas.

Tampoco te recomendamos este tipo de terrenos ya que la habilitación de servicios como la luz, el agua, entre otros será bastante costosa y demandará de mucho tiempo en caso de que lo logres, usualmente estos terrenos también se encuentran en malas ubicaciones que carecen de estudios de urbanización y construcción, nuestra recomendación: "No los compres pueden ser un gran problema futuro."

Residenciales 100% Urbanizados de Uso de Suelo Mixto

Este es un tipo de desarrollo de terrenos poco común, ya que implica que el Desarrollador dote de todos los servicios básicos y una vez comercializado y entregado le ceda al ayuntamiento correspondiente la gestión y mantenimiento de todas las áreas comunes, esto no es fácil.

Como su nombre lo indica son terrenos completamente urbanizados (calles pavimentadas, luz y agua a pie de lote, banquetas, alumbrado público) y con un uso de suelo que permitirá poner una casa o un negocio, este tipo de terrenos siempre los encontrarás en zonas ya desarrolladas y urbanizadas.

Residenciales 100% Urbanizados en Régimen de Condominio

Son terrenos que cuentan con toda la urbanización dentro de desarrollos típicamente bardeados, con seguridad y diferentes amenidades. Su uso es exclusivo habitacional, son recomendables para habitar en un futuro determinado, 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 \$400,000 MXN en adelante.

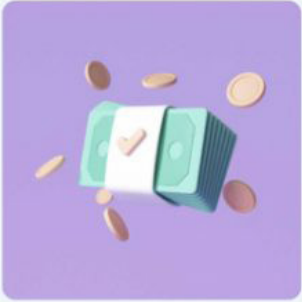
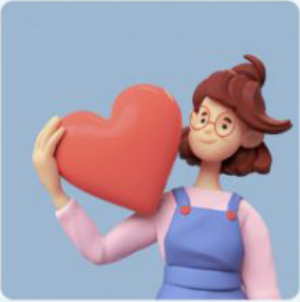
¿Qué pasos debes dar para comprar?

Muy bien, ¿te está llamando la atención comprar terrenos en Mérida? Pero ¿cómo hacerlo de forma ordenada y segura? Te comparto los pasos que definitivamente

te llevarán a una buena compra:

1. Define tu meta u objetivo ¿Para qué quieres un terreno en Mérida?

Te comparto las 4 razones más comunes para comprar terrenos en Mérida, define con claridad cuál es tu razón.

			
↑	↑	↑	↑
Logra tu libertad financiera multiplicando tu dinero.	Dale un boost a tu vida viviendo en el lugar más seguro y tranquilo.	Obtén tu casa de descanso y pasa una vez relajada y tranquila.	Vive en eternas vacaciones súper cerca de las bellas playas Yucatecas.

2. Descubre tu perfil

Si eres una persona que tiene mucho tiempo y espíritu de Indiana Jones, un terreno con pocos servicios no te generará problema, es más ¡Te divertirás! Por otro lado si eres una persona que gusta de todo al 100% y no tienes tiempo para invertir en implementar servicios, te recomendamos terrenos completamente urbanizados.

3. Define una fecha de entrega

Existen terrenos de entrega inmediata hasta terrenos que se entregarán en varios años, mientras más pronto te lo entreguen típicamente más alto será su precio, 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.

4. Define los servicios del terreno

Como ya hemos hablado, cada servicio que contenga tu terreno incrementará el precio, entonces puedes definir un presupuesto y crear una lista con dos columnas: Servicios Necesarios y por otro lado Servicios Opcionales.

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.

6. Define las amenidades que requieres

Las amenidades son igual a estilo de vida, es decir esas actividades que realizas diario en las que te la pasas muy bien, que van contigo; entonces escribe una lista de las actividades que te gustan a ti y a tu familia realizar diariamente como: correr, descansar, nadar, pasear a tus animalitos, hacer ejercicio, ir al gimnasio, hacer deporte, hacer fiestas, etc.

7. Define un presupuesto

¿Cuánto dinero invertirás para lograr esa meta? ¿Tienes dinero ahorrado para el enganche? ¿Te gustaría pagarlo de contado para obtener un descuento o con financiamiento para no descapitalizarte? En caso de ser con financiamiento define un rango para el enganche y otro para las mensualidades.

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. Define una zona

Nuevamente, te recomendamos comprar en un Corredor de Valor Residencial, hay

diferentes opciones y de diversos presupuestos.

10. Elige un desarrollo

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

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.

12. Acércate a una inmobiliaria SERIA y CONFIABLE.

Un asesor inmobiliario profesional certificado 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.

Todo lo legal de los Terrenos en Preventa en Yucatán

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

1. Chepina del terreno que te interesó, ya lotificado ante el INSEJUPY.
2. Contrato de Compraventa Adherido a PROFECO.
3. Escrituras de División.
4. Boleta de Inscripción al Registro Público de la Propiedad.
5. Acta Constitutiva de la Desarrolladora.

6. Poder de Actos de Dominio del Representante Legal para firmas de contrato de compraventa y traslaciones de dominio a nombre de la desarrolladora.
7. Autorización de Desarrollo Inmobiliario.
8. Factibilidad Urbana Ambiental.
9. Licencia de Uso de Suelo.
10. Alta ante SHCP de la persona moral a cargo del desarrollo.

OPCIONALES

1. Resolutivo del INAH.
2. Manifestación de Impacto Ambiental.

Estos dos últimos documentos son importantes si el desarrollo ya se encuentra dentro de los dos años previos a la entrega, no siempre se tramitan con anticipación.

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

¿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:

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

Veamos una comparativa en la Zona de Telchac

Terrenos en la Zona de Telchac
Todos los Terrenos son en Privada Residencial

**GRAN TELCHAC**
RESIDENCIAL DE PLAYA

\$3,176 m2

Mensualidad
\$4,766 m2

Financiamiento
10 años

Entrega
2030

**PLAYALES**
Telchac Residencial

\$3,400 m2

Mensualidad
\$6,455 m2

Financiamiento
5 años

Entrega
2027

**ALDEA BALHÁ**
REFUGIO ENTRE AGUAS

\$2,500 m2

Mensualidad
\$11,479 m2

Financiamiento
2 años

Entrega
2027

En el ejemplo anterior podemos ver tres terrenos en preventiva dentro de la zona de Telchac, notarás que la tercer opción Aldea Balhá tiene el precio del m2 más bajo pero la mensualidad más alta, ¿por qué pasa esto? Simple, el financiamiento es más corto y la entrega es más corta, en las otras dos opciones el financiamiento es más largo lo que permite que la mensualidad sea más baja.

Notarás en este ejemplo que si bien las mensualidades son muy diferentes, el precio del m2 tampoco es abismalmente diferente, Aldea Balhá tiene un precio de m2 de \$2,500 MXN y el más alto es para Playales con \$3,400 MXN, pero ahora vamos a otra comparativa.

     @ecoleagenciainmobiliaria



© 2026 blueBook Gratuito. Todos los derechos reservados.

48

Terrenos en la Zona de Telchac

Privada Residencial

**ALDEA BALHÁ**
REFUGIO ENTRE AGUAS

\$2,500 m2

Mensualidad
\$11,479 m2

Financiamiento
2 años

Entrega
2027

Semiurbanizado

**Punta Pelicano**
Telchac

\$350 m2

Mensualidad
\$2,784 m2

Financiamiento
3 años

Entrega
Entregado

¿Qué diferencia de precio de m2 no crees? A primera vista pareciera que Punta Pelicano es una ganga, o que el Desarrollo de Aldea Balhá está dando demasiado caro, ¡Cuidado no es así! Punta Pelicano es un semiurbanizado que solamente contará con calle blanca en la avenida principal, mientras que Aldea Balhá es un desarrollo dentro de privada residencial de muy alta calidad, todos los permisos, construcción de calles, amenidades y demás. Entonces si lo leemos nuevamente, por una mensualidad de \$2,874 MXN Punta Pelicano es caro, ya que podemos encontrar Terrenos Residenciales 100% Urbanizados en Privada Residencial, en buenas zonas de Mérida por mensualidades muy similares y la calidad es completamente diferente. ¡No caigas en esta trampa! Los Terrenos Residenciales tienen precios de metro cuadrado muy similares en la misma zona y si algo sale del rango como en este ejemplo, ten mucho cuidado, algo está mal.

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

¿Vale la pena comprar terrenos 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 multiplicar tu dinero

Si simplemente buscas la plusvalía de la tierra, prácticamente cualquier terreno funciona, el reto vendrá cuando quieras vender o construir en ese terreno. ¡Aquí sí que importa el tipo de terreno! Un terreno residencial 100% urbanizado en una buena zona es esencial para garantizar el uso del terreno y facilitar ya sea la venta del mismo, venta o renta de casa en caso de que elijas construir, esto se debe a que las personas que te comprarán o rentarán seguro buscarán estar en un buen lugar para vivir.

En resumen, si solo quieres ser dueño de un pedazo de tierra y no tienes intención de usarlo, cualquier terreno es bueno, pero si buscas generar ganancia de la plusvalía de tu terreno siempre la mejor idea es que compres un terreno residencial 100% en una buena zona.

Si buscas darle un boost a tu vida y venir a vivir a Mérida

Solo es importante si tu estilo de vida lo demanda, no puedes irte a vivir en medio del matorral si estás acostumbrado a un buen lugar actualmente. “Eso no sería un boost, sería un downgrade”.

Construir tu casa de retiro

Aquí sí te recomendamos ponerle ganas, piensa que la fuerza que tu cuerpo tendrá mañana no es la misma que tienes hoy, entonces mientras mejor esté el terreno que elijas mejor te la pasarás. “Hazte un favor futuro y cómprate algo bonito”.

Régimen de propiedad en condominio vs. uso de suelo mixto

En general encontrarás dos tipos: régimen de propiedad en condominio y uso de suelo mixto.

Régimen de Propiedad en Condominio

Los propietarios de los terrenos del desarrollo se convierten en propietarios y responsables de las áreas comunes como calles, parques, amenidades, etc. Entonces típicamente se pagará 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 uso puede ser el mejor para ti".

Uso de suelo mixto

Como su nombre lo indica, en este tipo de terreno se puede cambiar el uso de suelo de habitacional a comercial si el ayuntamiento lo permite, además 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 tú quieres poner uno, este uso de suelo es para ti".

¿Qué es mejor, financiamiento o contado al comprar en una preventa?

Para mí hay de dos opciones:

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 un descuento importante por tu terreno.

Si quieres pagar mensualidades chiquitas

Algunas desarrolladoras tienen buenos planes de financiamiento. "Puedes encontrar planes desde los \$2,305 MXN mensuales".

21. ¿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 información, no escuchan y te corretean hasta la muerte para que les compres. A estas definitivamente no les compres, por cierto "estas son las más".

Inmobiliaria profesional

En lo personal este es el mejor modelo que te recomendamos ya que las inmobiliarias no están casadas con ningún desarrollo 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 demás.

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 clave como: Cantidad de clientes satisfechos, número de m2 vendidos, años en el mercado, fotografías de los desarrollos entregados, etc. No te recomendamos 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 seguimos recomendando comprar tus terrenos a través de una inmobiliaria profesional por lo ya mencionado, además de que algunas contamos con mejores condiciones de

compra como descuentos y financiamientos especiales.

¿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:

1. Elige una desarrolladora seria.

Nosotros categorizamos a las desarrolladoras en dos:

Chafa

Usualmente tienen las siguientes características:

- Son clubes de amigos (socios) con mala planeación y poco capital que detonarán un problema futuro.
- 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 constituyen personas morales.
- No cuentan con el permiso del ayuntamiento para desarrollo inmobiliario.

Seria

Usualmente tienen las siguientes características:

- Son una desarrolladora legalmente constituida con experiencia y un robusto equipo de trabajo.
- Son dueños de la tierra o constituyen un fideicomiso con el objetivo de proteger a todos los inversionistas.
- 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 para el desarrollo y comercialización.

2. 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.
- Hay un contrato de promesa de compraventa adherido a PROFECO.

3. Elige una ubicación con potencial de desarrollo

Solo compra en alguno de los corredores de valor residencial anteriormente mencionados, adquirir en otras zonas podría resultar en falta de urbanización o fraude y deshacerte de tu terreno podría ser un dolor de cabeza.

4. Elige una inmobiliaria formal y seria

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

Nota: No te recomendamos recibir asesoría de muchas inmobiliarias al mismo tiempo, ya que usualmente esto te generará confusión y abrumamiento.

¿Qué puntos mínimos debe cubrir un terreno?

1. Luz a pie de lote, este servicio es muy complicado y costoso de obtener por ti.
2. La sublotificación del desarrollo debe estar completada, es decir que todos los lotes ya estén divididos, esto se revisa en el INSEJUPY. "Aguas aquí".
3. Todo lo legal transparente y a la mano.

4. El dueño de los terrenos de cada desarrollo sea una persona física o moral, y sea la misma de la cuenta bancaria a dónde pagarás los terrenos. Revisa esto en el INSEJUPY y el contrato de promesa de compraventa.
5. Ubicación del desarrollo en algún corredor de valor residencial.
6. Que te garanticen el acceso al desarrollo y a tu terreno.

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

Técnicamente tanto las inmobiliarias como la desarrolladora tienen los mismos precios, una inmobiliaria profesional te podría dar las siguientes ventajas:

- Otorgarte descuentos y financiamientos especiales, con lo que podrías adquirir el mismo terreno con mejores condiciones de compra.
- Obtendrás regalos especiales como proyectos arquitectónicos, cuotas de mantenimiento de regalo, entre otros.
- Asesoría especializada enfocada que obtengas la mayor plusvalía en el futuro.

En conclusión, si el precio será el mismo comprando directamente con la desarrolladora o a través de una inmobiliaria profesional, pero al hacerlo con esta última obtienes acompañamiento estratégico, análisis legal, negociación, asesoría personalizada y mayor protección en tu proceso de compra, la decisión es clara.

No se trata solo de comprar un terreno, se trata de comprar bien.

Por eso, te recomendamos elegir una inmobiliaria profesional que defienda tus intereses y te ayude a tomar una decisión inteligente, informada, segura y alineada a tus objetivos.

Evita estos grandes errores

1. Buscar un terreno Premium a precio Ejidal

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 premium a un bajo precio y es aquí donde surgen los fraudes**, sospecha demasiado de ofertas de terrenos premium de menos de \$200,000 MXN.

2. Pedir información como loco

El exceso de información sin alguien que la conozca y te ayude a ordenarla no te servirá de mucho y solo te hará perder tiempo, en vez de esto obtén una asesoría profesional, nosotros te la podemos dar de forma gratuita y ahorrarás enormemente tu tiempo y en un proceso definido y ordenado podrás descubrir si es una gran idea para ti la compra de un terreno.

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 compraventa

Siempre lee el contrato, 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 conocer a tu asesor

¿Tú te casarías con alguien sin siquiera verlo? ¡Claro qué no! Aquí sucede igual, estamos hablando de tu patrimonio y es esencial que conozcas, escuches y veas a la persona que está del otro lado para validar que es el asesor correcto que te ayudará a tomar una buena decisión, no importa si te encuentras fuera de Mérida, Yucatán, bien lo puedes hacer a través de videollamadas.

6. 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 ya que hay que reconocerlo “No eres experto en la compra de terrenos en Yucatán y él o ella sí”

¿Por qué es buena idea comprar tu terreno con nosotros?

Somos una Agencia Inmobiliaria Profesional ubicada en Mérida y todos nuestros terrenos cumplen con las siguientes condiciones:

- **Dentro de Privadas Residenciales.** De esta forma tienes la certeza de contar con los servicios y amenidades que buscas, además que tu terreno no podrá ser invadido porque al momento de la entrega contará con seguridad 24/7 y barda perimetral.
- **Cumplen con nuestros 40 Estándares de Calidad.** Hemos desarrollado un sistema de 40 estándares que deben cumplir todos los terrenos antes de entrar a nuestro catálogo, mismos que están enfocados en darte certeza y seguridad en tu compra.
- **Certeza Legal.** Ya hemos revisado la carpeta legal de todos nuestros desarrollos en catálogo validando sus permisos, contrato y estructura para que compres de forma segura.
- **Excelente plusvalía.** Hemos elegido solo los terrenos que te darán excelente plusvalía.
- **Alta usabilidad.** Todos nuestros terrenos contarán con servicios y amenidades, esto los hará usables para venderlos, construir y rentar o construir y vender; no tendrás que esperar que llegue la urbanización.
- **Nuevos.** Queremos que estrenes junto con tus seres queridos.
- **Seguros.** No hay de qué preocuparse solo manejamos propiedad privada.
- **En preventa.** Así podrás adquirir a excelentes precios y facilidades.
- **Asequibles.** Buscamos que una gran mayoría tenga la posibilidad de adquirir un bien inmueble en este maravilloso estado de Mérida, Yucatán.

SOMOS LA ÚNICA INMOBILIARIA QUE ESTÁ 100% DE TU LADO, ¿Y qué significa esto? Quien verdaderamente nos importa eres tú, siempre anteponemos tu beneficio y cuidado por encima de cualquier comisión o venta. ¡Confía en nosotros, esto lo notarás!

Nuestros VALORES

HONESTIDAD. Siempre te diremos las cosas tal cual son, no esperamos tu aprobación, deseamos tu beneficio.

CALIDEZ EN EL TRATO. Antes de querer venderte algo, te tratamos como a un amigo.

INTELIGENCIA. Ayudamos a nuestros clientes a realizar su compra inteligente y bien informada, con los elementos necesarios en la mesa para tomar la mejor decisión.

¿Qué tipo de terrenos en Yucatán tenemos para ti?

En **ÉCOLE** solo manejamos terrenos nuevos en preventa dentro de desarrollos, de las siguientes categorías:

- Terreno en Privada Residencial.
- Terreno Comercial.

Conclusión

Comprar terrenos en Mérida Yucatán no es una moda, no es suerte y no es especulación al azar.

Es una decisión estratégica.

A lo largo de esta guía viste:

- Por qué Yucatán está creciendo.
- Cómo funciona realmente la plusvalía.
- La diferencia entre preventa y entrega inmediata.
- Los riesgos que debes evitar.
- Los corredores de valor.
- Los tipos de terrenos que NO debes comprar.

- Y los pasos correctos para invertir con inteligencia.

La realidad es esta:

- No todos los terrenos en Mérida son buena inversión.
- No todas las zonas crecerán igual.
- No todos los desarrolladores cumplen.
- Y no todas las inmobiliarias asesoran correctamente.

La diferencia entre multiplicar tu dinero o cometer un error costoso está en con quién compras y cómo eliges.

En ÉCOLE no vendemos “terrenos”.

Te ayudamos a construir una estrategia patrimonial clara, segura y con fundamento.

Si después de leer esta guía, estás considerando invertir en Terrenos en Mérida Yucatán, el siguiente paso no es comprar.

El siguiente paso es asesorarte correctamente.

Agenda una asesoría personalizada con nuestro equipo y descubre:

- Qué corredor de valor se alinea con tu meta.
- Qué plazo de entrega te conviene.
- Qué desarrollo cumple los estándares legales correctos.
- Y cuál es la mejor forma de estructurar tu inversión.

Hazlo con información.

Hazlo con estrategia.

Hazlo con acompañamiento experto.

Agenda tu asesoría hoy y compra tu terreno con inteligencia.

ÉCOLE - Expertos en Terrenos en Mérida Yucatán.

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 lograr una compra inteligente, segura y bien informada.

David y Skarlett
ÉCOLE Agencia Inmobiliaria

blueBook Gratuito

Guía para Comprar Terrenos en Mérida Yucatán 2026

Conoce más de Terrenos en Mérida:

www.ecolecua.com.mx

Solicita una Asesoría al WhatsApp:

+52 990 1206 907

ÉCOLE
Agencia Inmobiliaria

