



GUÍA DE ZONA · EDICIÓN 2026

Yucatán

Guía del comprador para Mérida, la costa del Golfo y el interior colonial

La región

Yucatán propone algo distinto de la Riviera Maya. Donde la costa del Caribe se define por el acceso a la playa, la infraestructura turística y la preventa, Yucatán se define por la arquitectura colonial, una economía local que funciona sin depender del visitante, una costa del Golfo todavía poco desarrollada, y precios que reflejan una etapa temprana en un mercado con fondo real.

El comprador aquí busca más una casa que un vehículo de inversión. Lo que le atrae es Mérida, de las ciudades mejor valoradas de México en seguridad y calidad de vida, y una costa donde entre 250.000 y 400.000 dólares todavía compran una propiedad y un ritmo de vida difíciles de encontrar en Estados Unidos o Canadá a cualquier precio comparable.

Población del área metropolitana de Mérida	1,2 millones
De Mérida a la costa del Golfo	30 minutos
Rendimiento bruto de renta corta, Mérida	5 a 8%
Vuelos directos	Houston, Dallas, Miami

Dónde buscan los compradores

MERCADO	PERFIL	RANGO (USD)
Mérida, Centro	Casas coloniales en torno a un patio interior, techos altos, pasta original. El mercado patrimonial, desde proyectos en bruto hasta residencias restauradas.	200k a 1,5M
Mérida, Norte	Zonas residenciales modernas, privadas, colegios internacionales, hospitales, y la mayor infraestructura de servicios para extranjeros del estado.	250k a 800k
Progreso y la costa del Golfo	Casas de playa, condominios nuevos y lotes, a 30 minutos de la ciudad. Chelem, Chicxulub y Telchac son los corredores consolidados.	150k a 600k
Valladolid	Ciudad colonial entre Mérida y Cancún, en la ruta del Tren Maya, en fase temprana de descubrimiento internacional.	100k a 400k

Tipos de propiedad y el mercado de renovación

En Mérida el inventario dominante son casas coloniales: vivienda de una planta en torno a un patio, desde estructuras sin renovar de 150.000 a 250.000 dólares hasta residencias restauradas con alberca e instalaciones modernas por encima del millón. En el norte de la ciudad hay cada vez más condominios modernos. En la costa, casas de playa pequeñas, condominios en desarrollos emergentes, y lotes que van de lo básico a lo full amenity.

Yucatán tiene un mercado de renovación que no existe igual en la costa del Caribe. Una casa colonial en el Centro de Mérida se consigue por 200.000 a 350.000 dólares y se renueva a buen nivel por 80.000 a 180.000 más. Bien hecho, la propiedad terminada vale bastante más que la suma. Mal hecho, es la forma más rápida de perder dinero en este estado.

Tres cosas deciden cuál de las dos te toca: el estado estructural de un edificio que puede tener un siglo, los permisos, y el contratista. Podemos presentarte gente que hemos usado y volveríamos a usar para las tres.

Antes de renovar en el Centro Histórico. Las casas coloniales de ahí están bajo el INAH, que regula fachadas exteriores y ciertas modificaciones estructurales. El interior en general no está restringido. Un arquitecto acostumbrado a esas reglas no es opcional, y lo que cuesta es una minucia al lado de deshacer una obra mal hecha.

Propiedad: qué aplica de verdad

Aquí es donde peor se describe Yucatán, incluso por quien vende aquí.

Mérida está dentro de la zona restringida y comprar ahí requiere fideicomiso. La franja son 50 kilómetros desde la costa. A Mérida se la llama ciudad de tierra adentro y es frecuente que le digan al comprador que no aplica. Sí aplica. El centro está a 36 kilómetros de la costa a la altura de Chicxulub, y el norte, donde busca la mayoría de los compradores extranjeros, Temozón Norte, Dzityá y Cholul, está a 25 a 29. Hasta el periférico sur, el borde más alejado del municipio, queda a 46.

Si te han dicho lo contrario, no ha sido con mala intención. Es de los errores más repetidos de este mercado. Pero te cambia los gastos de cierre en unos 3.000 dólares y añade una cuota anual, así que tiene que estar en tu presupuesto desde el principio.

UBICACIÓN	ESTRUCTURA	COSTO ANUAL
Mérida, Centro y Norte	Fideicomiso	500 a 800 USD
Costa del Golfo: Progreso, Chelem, Chicxulub, Telchac	Fideicomiso	500 a 800 USD
Valladolid, a 93 km tierra adentro	Escritura directa	ninguno
Haciendas rurales	Según la distancia a la costa. Verificar caso por caso.	

Donde aplica el fideicomiso, da derechos plenos de uso, renta, venta y herencia, dura 50 años y es renovable. Es el mecanismo ordinario, no un rodeo.

Lo que cuesta comprar aquí

Yucatán fija su impuesto de adquisición pueblo por pueblo, y la diferencia es mayor de lo que espera el comprador. Mérida usa una escala progresiva que arranca en 2,5% y llega al 4,5% en las compras más caras. Progreso cobra un 4% plano. Valladolid, 2,5%.

En una compra de 400.000 dólares, los gastos de cierre suman alrededor del 7,0% en Mérida, 7,3% en Progreso y 5,0% en Valladolid. En una compra menor el porcentaje sube, porque varios de los conceptos más grandes son fijos.

Nuestra guía de costos lo desglosa municipio por municipio, y la calculadora de la web te corre tus cifras concretas.

Rendimiento de renta

Los rendimientos de renta corta en Yucatán son más bajos que en la Riviera Maya en términos absolutos, en general del 5 al 8% bruto en Mérida. El perfil de demanda también es distinto: menos estacional, menos dependiente del turismo internacional, y más movido por viaje nacional, visitante de negocios y sector médico.

Son rangos observados del mercado, no un pronóstico ni una promesa. Bruto no es neto. Antes de contar con ello, resta la gestión, la cuota de mantenimiento, el impuesto sobre la renta que generes, y las semanas que pienses usar la propiedad tú.

Esta guía es solo informativa y no constituye asesoría legal, fiscal ni financiera. Los datos de mercado, los precios, las tasas y los requisitos legales cambian. Las cifras de renta son rangos observados del mercado, están expresadas en bruto antes de costos, y no son una proyección de lo que vaya a generar ninguna propiedad concreta. Mexico Luxury Properties recomienda asesoría legal y financiera independiente en toda operación.

MexicoLuxury
PROPERTIES

SIGUIENTE PASO

Dónde entramos nosotros

Mexico Luxury Properties trabaja exclusivamente con compradores y vendedores extranjeros en la Riviera Maya y Yucatán. Nuestros agentes están certificados por el estado de Quintana Roo y son miembros de la National Association of Realtors.

Si buscas una casa colonial en Mérida, una propiedad de playa en la costa del Golfo, o una posición temprana en un corredor todavía tranquilo, el primer paso es el mismo: una conversación directa sobre qué quieres y si podemos ayudarte.

Veinte minutos. Sin discurso de venta y sin presión.

AGENDA UNA LLAMADA DE 20 MINUTOS

calendly.com/mexico-luxury-properties/20min

mexicoluxuryproperties.com

hello@mexicoluxuryproperties.com