

El suelo en Mérida, 2026: dónde se ofrece y cuánto se aleja del valor catastral

8 de octubre de 2026

Analizamos la oferta de terrenos en venta del municipio de Mérida publicada en diversos portales de bienes raíces al 7 de octubre de 2026. Cinco hallazgos le sirven a quien compra, vende o escritura un terreno este año.

Siete de cada diez terrenos en venta están en la periferia norte

De los terrenos en venta que se anunciaban para el municipio en diversos portales de bienes raíces, 68% se ubicaban, según la colonia que declara cada anuncio, en la periferia norte: Temozón Norte, Cholul, Xcanatún, Dzityá, Komchén y sus comisarías. En las colonias consolidadas dentro del Periférico -al norte, oriente, sur y poniente de la ciudad- estaba menos del 8% de la oferta.

La lectura práctica: un lote baldío dentro del Periférico es un bien escaso, y quien lo vende no compite contra cientos de ofertas parecidas. Quien compra en el norte tiene el caso opuesto: mucha oferta entre la cual comparar antes de decidir.

El valor catastral no es una referencia de precio

En todas las zonas que analizamos, el precio de oferta del suelo -ajustado por el margen habitual de negociación- supera al valor catastral 2026 que fijan las tablas de la Ley de Hacienda del Municipio de Mérida: entre 1.1 y 4.9 veces según la zona, y en 8 de 13 zonas entre 2 y 3.5 veces. Ocurre aunque la ley que regula el catastro en Yucatán pide que los valores catastrales sean equiparables o proporcionales a los de mercado.

Dos consecuencias. Quien fija el precio de venta de un terreno tomando el catastral como guía se equivoca de escala. Y al escriturar, el impuesto sobre adquisición de inmuebles de Mérida se calcula sobre el mayor entre el precio pactado, el valor de la cédula catastral y el de un avalúo comercial: con esta distancia entre catastro y mercado, el catastral rara vez es el que manda.

Un lote más grande se ofrece más barato por metro cuadrado

En la oferta habitacional analizada, al duplicar la superficie de un lote el precio por metro cuadrado baja, en promedio, alrededor de 12%. Es una tendencia y no una regla: dentro de una misma zona la ubicación precisa, el frente y la privada pesan tanto o más que el tamaño.

Por eso comparar anuncios solo por su precio por metro cuadrado lleva a conclusiones equivocadas: un lote de 300 m² y uno de 1,200 m² en la misma colonia no deberían costar lo mismo por metro.

En el primer cuadro del Centro no aparece suelo baldío en venta

En la fecha de corte no encontramos un solo terreno sin construcción ofrecido en el primer cuadro del Centro Histórico. Ahí el suelo se vende con lo que tiene encima, y su valor se obtiene separándolo de la construcción, no comparándolo con lotes vacíos de otras zonas.

Lo que dice un anuncio no siempre es lo que parece

Entre los anuncios publicados como de Mérida aparecieron terrenos de Valladolid, Izamal, Tixkokob, Celestún, Telchac y Chuburná Puerto. Y es común que el anuncio lleve una colonia genérica, como "Centro", cuando el oferente no captura la verdadera.

Antes de tomar un anuncio como referencia de precio -para vender, comprar, ofertar o valorar- conviene confirmar dónde está realmente el predio. Un precio de otra ciudad o de otra zona, tomado como si fuera del vecindario, distorsiona cualquier decisión.

Fuentes consultadas

1. Ley de Ingresos y Ley de Hacienda del Municipio de Mérida, Yucatán, para el ejercicio fiscal 2026 (D.O. del Gobierno del Estado de Yucatán, 31 de diciembre de 2025): tablas de valores unitarios de terreno (art. 46) e impuesto sobre adquisición de inmuebles (art. 58)
<https://www.merida.gob.mx/finanzas/content/leyesfiscales/LeyIngresosHacienda26.pdf>

Los datos citados provienen de las fuentes referidas; el análisis es de Valuación Profesional Peninsular.

Aviso

Esta publicación tiene fines informativos. No constituye una opinión de valor sobre un inmueble determinado ni sustituye un avalúo formal, el cual requiere inspección física y es elaborado y firmado por un valuador profesional conforme a la norma aplicable.