02 EL EXPEDIENTE MBH

Cada casa viene con *sus números.*

Mérida no tiene MLS y la mayoría de los anuncios traen un precio y poco más. Antes de publicar una casa, revisamos seis cosas en documentos oficiales. La línea bajo cada una es el resultado real de Casa Mila.

TÍTULO

Escritura y folio registral

Leemos la escritura y la confirmamos en el Registro Público.

✓ Escritura 296 · 2024 · inscrita

FIDEICOMISO

Estado del fideicomiso

Para compradores extranjeros, el fideicomiso debe estar al corriente antes de cerrar.

✓ Fideicomiso al corriente · cuotas 2026 pagadas

SUPERFICIE

Metros según catastro

Construcción y terreno salen de la cédula catastral, no de un folleto.

✓ 335.59 m² construcción · 474.80 m² terreno

IMPUESTOS

Predial y agua

Predial y servicios al corriente, para que ninguna deuda siga a la casa.

✓ Predial 2026 · pagado

INGRESOS

Historial de renta

Si la casa genera ingresos, mostramos los pagos reales, mes por mes.

✓ Pago ago 2026 · 42,639 MXN

CIERRE

Lo que cuesta comprar

ISAI, notario, registro y fideicomiso, desglosados antes de ofertar.

✓ Casa Mila · calcula los gastos

03 NUESTRA PRIMERA CASA

Casa Mila, Dzityá

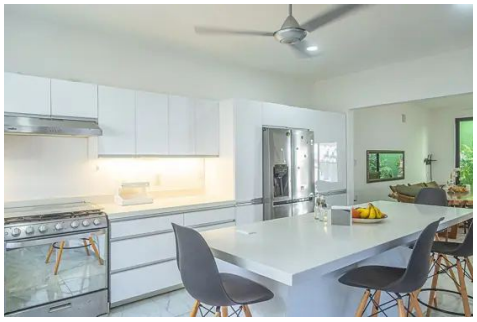
Casa con alberca, llave en mano, al norte de Mérida, operando como Airbnb de 5 estrellas.

MXN 7,950,000

Se vende amueblada







4 recámaras	**5.5** baños	**335 m²** construcción
475 m² terreno en esquina	**20** paneles solares	**2018** año de construcción

Casa Mila es una propiedad comprobada que genera ingresos, en una de las zonas de mayor crecimiento de Mérida. Tiene cuatro recámaras y 5.5 baños en 335 m² de construcción, sobre un terreno en esquina de 474.8 m², con alberca privada cercada, gimnasio, cochera y 20 paneles solares que mantienen baja la luz aun en el verano yucateco.

Se vende totalmente amueblada y equipada para siete huéspedes. El nuevo dueño puede vivirla, rentarla o ambas cosas. Como renta vacacional tiene calificación de 5.0 y la distinción de Superanfitrión de Airbnb, con reservas en el calendario y un equipo local de administración operando.

Dzityá es el pueblo artesano del norte de Mérida: calles tranquilas y un centro tradicional, a minutos de las mejores plazas, escuelas y hospitales, y a una media hora de la playa en Progreso.

Qué incluye

- ✓ Alberca privada cercada
- ✓ Cochera techada
- ✓ Aire acondicionado y ventiladores
- ✓ 3 camas king + 1 individual
- ✓ Lavadora y secadora
- ✓ Pisos de mármol, techos altos
- ✓ 20 paneles solares
- ✓ Gimnasio en casa
- ✓ Amueblada y equipada para 7
- ✓ Lavavajillas y estufa de gas
- ✓ Espacio de trabajo, Wi-Fi
- ✓ Cámaras de seguridad exteriores

DESEMPEÑO COMO RENTA

- En Airbnb desde julio de 2026
- Pagos al anfitrión: 36,315 MXN en julio, 42,639 MXN en agosto (temporada baja)
- Temporada alta: 3,200–3,500 MXN por noche
- Reservas confirmadas para noviembre y diciembre
- Equipo local de administración operando

Estimado del dueño para el primer año como renta de tiempo completo: de 500,000 a 750,000 MXN brutos. ¿Quieres sentirla antes de decidir? Reserva una estancia.

Ofrecida directamente por su dueño. Título en fideicomiso bancario inscrito; lista para comprador mexicano o extranjero. Asesor con licencia del INSEJUPY: 5% hasta el 31 dic 2026, luego 2.5%. Solo asesores con licencia del INSEJUPY.

LO QUE DICEN LOS HUÉSPEDES

Dieciocho reseñas. Calificación 5.0.

5.0 ★★★★★ 18 reseñas · Superanfitrión · Airbnb

★★★★★

“Muchas gracias por hospedarnos, nos encantó tu hogar. Mis hijos disfrutaron mucho de la alberca. La ubicación fue genial para las actividades.”

Alexander · julio de 2026

★★★★★

“Espero volver pronto. Tuvimos una estancia estupenda y disfrutamos todo de la casa. Gente encantadora, muy servicial y fácil de contactar.”

Andrea · agosto de 2026 · TRADUCIDO

★★★★★

“En todo momento muy atento. La casa está genial y se disfruta mucho. Es muy cómoda, tiene todo para pasar una estancia cómoda, privada y segura.”

Juan · agosto de 2026

Reseñas de huéspedes del anuncio de Casa Mila en Airbnb, de julio a septiembre de 2026, con sus propias palabras; las reseñas en inglés se traducen donde se indica.










Terraza del piso superior


Fachada y cochera techada


Fachada y portón


Camino de jardín a la entr...


Cochera vista desde el jar...


Sala


Sala vista desde la escalera


Sala y comedor abiertos



Vestíbulo y escalera



Detalle de la sala



Comedor con vista al jardín



Comedor y sala

Fotos: Pam Andrade Photography, usadas con permiso.

---

04 LA CALCULADORA DE BALAM

Lo que *de verdad* cuesta comprar.

Cada peso por delante. Escribe un precio, di quién compra, y Balam desglosa los gastos de cierre como lo hará el notario: impuesto de adquisición, notario, registro, avalúo y el fideicomiso si eres comprador extranjero.

CONCEPTO	MXN
Impuesto de adquisición (ISAI) 4.05% · tabla de Mérida	$321,975 MXN
Honorarios notariales 1.5% del precio	$119,250 MXN
Registro Público de la Propiedad	$8,000 MXN
Avalúo	$8,000 MXN
Permiso de la SRE para el fideicomiso	$21,650 MXN
Apertura del fideicomiso	$44,250 MXN

Cuota del fideicomiso, primer año	$10,620 MXN

Gastos de cierre

6.7% DEL PRECIO

$533,745 MXN

Efectivo para cerrar: precio + gastos	$8,483,745 MXN
Después, cada año: cuota del fideicomiso	$10,620 MXN

DESPUÉS: LO QUE PUEDE RENTAR

Casa Mila como *negocio.*

Mueve los controles. Balam convierte las noches, la comisión de administración y los gastos en una cifra anual y un rendimiento sobre el precio. Los valores iniciales están dentro del estimado del propio dueño.

201	$603,000 MXN	$386,400 MXN	4.9%
noches rentadas al año	≈ US$32,402 bruto al año	≈ US$20,763 neto tras comisión y gastos	rendimiento neto sobre el precio

Comisión de administración	$120,600 MXN	US$6,480
Gastos, 12 meses	$96,000 MXN	US$5,159
Estimado del dueño, primer año, bruto	$500K–750K MXN	