



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

◆ SUPERFICIE

Metros según catastro

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

✓ 335.59 m² construcción · 474.80 m² terreno

◆ INGRESOS

Historial de renta

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

✓ Pago ago 2026 · 42,639 MXN

◆ FIDEICOMISO

Estado del fideicomiso

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

✓ Fideicomiso al corriente · cuotas 2026 pagadas

◆ IMPUESTOS

Predial y agua

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

✓ Predial 2026 · pagado

◆ CIERRE

Lo que cuesta comprar

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

✓ Casa Mila · [calcula los gastos](#)

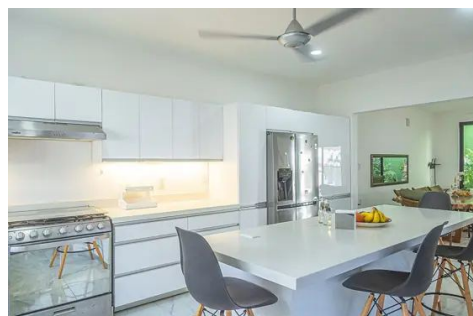
Casa Mila, Dzityá

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

\$10,500,000 MXN

≈ US\$593,220 · 17.70 MXN por USD

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 "Favorito de los huéspedes" 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
- ✓ 20 paneles solares
- ✓ Cochera techada
- ✓ Gimnasio en casa
- ✓ Aire acondicionado y ventiladores
- ✓ Amueblada y equipada para 7
- ✓ 3 camas king + 1 individual
- ✓ Lavavajillas y estufa de gas
- ✓ Lavadora y secadora
- ✓ Espacio de trabajo, Wi-Fi
- ✓ Pisos de mármol, techos altos
- ✓ 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; si compras, hasta siete de tus noches se acreditan al precio en la firma.

Ofrecida directamente por su dueño, Jamie Nitze. Sin comisión para el comprador. Título en fideicomiso bancario inscrito; lista para comprador mexicano o extranjero.

LO QUE DICEN LOS HUÉSPEDES

Quince reseñas. Calificación 5.0.

5.0 ★★★★★ 15 reseñas · Favorito de los huéspedes · [Airbnb](#)

★★★★★

“Muchas gracias Jamie 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.



Alberca privada y jardín



Alberca bajo la lona de so...



Jardín y alberca cercada



Hamaca en el jardín



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



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	USD
Impuesto de adquisición (ISAI) 4.14% · tabla de Mérida	\$434,500 MXN	US\$24,548
Honorarios notariales 1.5% del precio	\$157,500 MXN	US\$8,898
Registro Público de la Propiedad	\$8,000 MXN	US\$452
Avalúo	\$8,000 MXN	US\$452
Permiso de la SRE para el fideicomiso	\$21,650 MXN	US\$1,223
Apertura del fideicomiso	\$44,250 MXN	US\$2,500

Cuota del fideicomiso, primer año	\$10,620 MXN	US\$600
Gastos de cierre		
6.5% DEL PRECIO	\$684,520 MXN	US\$38,673
Efectivo para cerrar: precio + gastos	\$11,184,520 MXN	US\$631,894
Después, cada año: cuota del fideicomiso	\$10,620 MXN	US\$600

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 noches rentadas al año	\$603,000 MXN ≈ US\$34,516 bruto al año	\$386,400 MXN ≈ US\$22,118 neto tras comisión y gastos	3.7% rendimiento neto sobre el precio
-------------------------------	--	--	---

Comisión de administración	\$120,600 MXN	US\$6,903
Gastos, 12 meses	\$96,000 MXN	US\$5,495
Estimado del dueño, primer año, bruto	\$500K-750K MXN	