RESUMEN GRÁFICO

ABEL M. HIBERT SÁNCHEZ · 26 DE OCTUBRE DE 2026

Tsunami de leyes sobre la propiedad inmobiliaria

Tres iniciativas simultáneas cambian las reglas para propietarios, inquilinos y municipios en México y el Valle de México, en un contexto de presión por más recaudación.

01 · FEDERAL

Ley Catastral

Publicada en el DOF · 23 oct 2026

Ley general que homologa e interconecta catastros y registros públicos de la propiedad en todo el país.

69 días para que 2,469 municipios homologuen sus trámites (31 dic 2026)

+ Clave y cédula única catastral, cartografía actualizada
+ Más certeza en compraventas, créditos y herencias
– Plazos muy cortos para municipios con capacidades desiguales
– Centraliza datos patrimoniales sensibles
– Las rectificaciones pueden elevar la base del predial

02 · METROPOLITANO

POZMVM

En consulta pública

Ordenamiento conjunto de 84 demarcaciones de CDMX, Edomex, Hidalgo y Morelos (22.8 millones de habitantes).

≥1% nuevo impuesto al desperdicio urbano sobre el avalúo de predios baldíos o subutilizados

+ El agua como eje (estrés hídrico de 128.6%)
+ Contiene la expansión urbana y fija metas medibles
– Venta forzosa si no se construye en 2 a 4 años, sin excepciones para adultos mayores
– Los estados cobrarían el predial: choca con el art. 115

03 · CIUDAD DE MÉXICO

Ley de Rentas

Pendiente en el Congreso CDMX

Tope constitucional: las rentas de vivienda no podrían subir más que la inflación.

26.9% de las viviendas de la CDMX son alquiladas; renta promedio de $6,840 al mes

+ Defensoría inquilinaria y fin del exceso de garantías
+ Contratos anuales estables
– Los alquileres ya crecen por debajo de la inflación
– Desincentiva la inversión en vivienda en renta (precedente: congelación 1942–1992)

Las rentas no son el problema

Crecimiento acumulado, dic 2018 – sep 2026, Valle de México



El problema es la oferta y el precio del suelo, no el alza de las rentas.

Lo que arriesgan los municipios

Predial como % de los ingresos propios, 2025



*Municipios del país, sin CDMX.

CONCLUSIONES

1. Las tres iniciativas apuntan a **más control sobre la propiedad y más recaudación**.
2. La Ley Catastral es necesaria, pero **depende de la ejecución** y de proteger los datos.
3. El POZMVM acierta en el diagnóstico; **sus instrumentos fiscales deben rediseñarse**.
4. Coordinar 4 entidades y 84 gobiernos locales es **políticamente complejo**.
5. El tope a rentas atiende un problema que los datos no muestran y **puede reducir la oferta**.
6. La política de vivienda debe **ampliar la oferta, no fijar precios**.

Fuentes citadas en el documento: INEGI (ENIGH 2024, Encuesta Intercensal 2025, INPC, EFIPEM 2025), SHF y SEDATU. Resumen de «Tsunami de leyes, iniciativas y programas relacionados a la propiedad inmobiliaria», de Abel M. Hibert Sánchez.