Tsunami de leyes, iniciativas y programas relacionados a la propiedad inmobiliaria

Por**: Abel M. Hibert Sánchez** (26 de octubre de 2026)[1]

Resumen ejecutivo

En octubre de 2026 coincidieron tres iniciativas que afectan directamente a la propiedad inmobiliaria en México y, en particular, en el Valle de México: la Ley General para el Fortalecimiento y Armonización Catastral y Registral (Ley Catastral), el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México (POZMVM) y la Ley de Relaciones Inquilinarias y Rentas Justas, Razonables y Asequibles para la Ciudad de México (Ley de Rentas). Que se presenten al mismo tiempo, en un contexto de presión sobre las finanzas públicas, ha despertado desconfianza en la ciudadanía sobre sus verdaderos fines.

La ***Ley Catastral*** busca homologar e interconectar los catastros y registros públicos del país con una clave y una cédula únicas, cartografía actualizada y trámites homologados. Puede dar certeza jurídica y facilitar compraventas, créditos y herencias. Por sí misma no aumenta el impuesto predial, pero las rectificaciones de superficies y construcciones sí pueden ampliar la base gravable. Sus principales riesgos son tres: los plazos para implementarla en 2,469 municipios, que podrían no ser suficientes; la seguridad de la información patrimonial que se centralizaría, y su posible uso con fines de fiscalización.

El ***POZMVM*** abarca 84 demarcaciones con 22.8 millones de habitantes. Algunas características en estas demarcaciones son: estrés hídrico de 128.6%, una mancha urbana que crece casi al doble de ritmo que la población, vivienda inaccesible y gobernanza fragmentada. Tiene aciertos, como poner el agua al centro del ordenamiento, contener la expansión urbana y fijar metas medibles. Su instrumento más delicado es el **impuesto al desperdicio urbano**, que gravaría con al menos 1% del avalúo los predios baldíos o subutilizados y podría terminar en una venta forzosa en subasta. Como está diseñado, sin excepciones para adultos mayores, vivienda unifamiliar antigua o chinampas, puede afectar a grupos vulnerables. Además, la propuesta de que los estados cobren el predial invade la potestad tributaria municipal que establece el Artículo 115 constitucional, en un momento en que este impuesto representa el 24.3% de los ingresos propios de los municipios.

La ***Ley de Rentas*** propone elevar a rango constitucional un tope a los incrementos de las rentas equivalente a la inflación, junto con otras medidas de protección a los inquilinos. Sin embargo, los datos oficiales no respaldan el diagnóstico: desde diciembre de 2018, los alquileres en el Valle de México acumulan un aumento de 36.6%, frente a 39.7% de la inflación general y 73.6% del precio por metro cuadrado de la vivienda. El tope no tendría efecto práctico inmediato, pero eliminaría la flexibilidad en la negociación entre particulares. El resultado de la congelación de rentas en la Ciudad de México entre 1942 y 1992 es una clara muestra de los costos de este tipo de controles.

---

[1] Director General del Centro de Estudios Interdisciplinarios y de Formación Profesional, S.C. www.ceip.org.mx; Contacto directo: abel.hibert@ceip.org.mx

Introducción

En las últimas semanas se ha desatado una gran polémica por tres iniciativas de ley que se están discutiendo: la primera de ellas es la Ley General para el Fortalecimiento y Armonización Catastral y Registral (Ley Catastral) que se aprobó el 6 de octubre en la Cámara de Diputados y publicada en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 23 de octubre en su versión vespertina; la segunda es la propuesta de la Jefa de Gobierno, Clara Brugada, que se denomina Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México (POZMVM), actualmente en consulta, e incluye no solo a la Ciudad de México (CDMX) sino a tres entidades federativas más: Estado de México, Hidalgo y Morelos; y la tercera, de la misma Jefa de Gobierno, la Ley de Relaciones Inquilinarias y Rentas Justas y Razonables y Asequibles para la Ciudad de México (Ley de Rentas), que está pendiente de discusión y aprobación en el Congreso de la Ciudad de México. El impacto que tendrían sobre la propiedad privada y la necesidad de recursos fiscales han levantado sospechas en la ciudadanía sobre las intenciones de las autoridades al presentar estas propuestas de manera simultánea.

En la primera parte de este documento se analizarán los puntos principales, tanto negativos como positivos, de la Ley Catastral.

En la segunda, se expondrán los principales puntos del POZMVM, así como los focos rojos más relevantes de esta iniciativa.

En la tercera parte, se explicarán los alcances de la Ley de Rentas.

Por último, se presentan las conclusiones y consecuencias de la aplicación de dichas propuestas en el mercado inmobiliario.

Ley General para el Fortalecimiento y Armonización Catastral y Registral (Ley Catastral)

Características generales

En el caso de la Ley Catastral, hay que resaltar que es una ley general que establece bases, principios y distribución de competencias entre la Federación, los estados, la Ciudad de México y los municipios. Puede tener efectos en todos los órdenes de gobierno concurrentes y los obliga a actuar conforme a lo dispuesto por la ley.

De acuerdo con el dictamen aprobado por los diputados, el objetivo de esta ley es "*fortalecer, modernizar, homologar, actualizar e interoperar los catastros y los registros públicos de la propiedad*".

Puntos a favor de la iniciativa

Un punto positivo de la iniciativa es que permitirá contar con un registro confiable de las propiedades que permita identificarlas con información física, jurídica y territorial compatible, lo que puede facilitar la compraventa de inmuebles, créditos y herencias[2].

[2] Terrenos Industriales de México. Nueva Ley Catastral y Registral. Impacto para propietarios e inversionistas. Análisis Ejecutivo del proyecto aprobado por la Cámara de Diputados y turnado al Senado. Octubre 2026.

También permitirá corregir diferencias de colindancias, metros cuadrados de los terrenos o metros cuadrados construidos. En este último punto es donde puede haber una afectación al pago del impuesto predial.

La Ley Catastral aporta los siguientes nuevos elementos:

- Clave única catastral[3]
- Cédula única
- Cartografía actualizada
- Plataformas interconectadas
- Trámites homologados
- Trazabilidad

De entrada, no implica un aumento en el impuesto predial. Solo puede haber un incremento en la base gravable para el cálculo del impuesto a partir de las actualizaciones y rectificaciones que se hagan a las propiedades y, por ende, de la recaudación.

¿Cuáles serían los puntos negativos de la iniciativa?

Como la están planteando, puede tener muchos problemas de implementación al pretender centralizar toda esta información. Puede tener fines de fiscalización para garantizar el pago de adeudos fiscales y hasta la persecución de particulares. También hay que apuntar la mala experiencia que tiene la ciudadanía con el resguardo de información sensible por parte del gobierno mexicano, que ha sido víctima de ataques cibernéticos. Y los fracasos que han tenido las autoridades cada vez que buscan hacer un registro nacional, como fue el caso de los teléfonos celulares y del parque vehicular. Hay mucha desconfianza de que nuestros datos personales y patrimoniales vayan a caer en manos del crimen organizado.

Esta iniciativa, al ser una Ley General, trasciende la competencia estatal y municipal. Aterrizar esta iniciativa en 2,469 municipios con todas las diferencias que estos tienen, desde territoriales, de población, de recursos financieros, de profesionalización de sus cabildos y funcionarios, en el periodo que se está planteando, se ve como una labor titánica.

En los transitorios se establece que la Ley entrará en vigor a partir de la publicación de esta en el Diario Oficial y la Agencia de Transformación Digital y Telecomunicaciones (ATDT) tendrá 30 días máximo para emitir los Lineamientos para la Implementación de los Planes Nacionales. En el mismo plazo esta dependencia, junto con la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (secretaría) deberán emitir los lineamientos para la integración, adopción e implementación de la Clave Única Catastral y la Cédula Única Catastral, y habilitar las plataformas. Por su parte, las autoridades catastrales y registrales tienen que adoptar e implementar los modelos para la homologación de trámites y servicios catastrales y registrales a más tardar **el 31 de diciembre de 2026**,

[3] La Ley Catastral aclara que la Clave Única no acredita, por si sola, la propiedad, posesión, superficie o colindancias. Tampoco valida actos irregulares ni extingue derechos.

para entrar en operación al día siguiente[4]. En el sexto transitorio se establece que los poderes legislativos de las Entidades Federativas deberán realizar las adecuaciones a su marco legal y emitir la legislación correspondiente para instrumentar la Ley y prever, en sus respectivos presupuestos y leyes de egresos, los recursos necesarios. Estos recursos podrían ejercerse hasta enero de 2028.

Conclusiones

El tiempo dirá si tuvieron cuidado con los tiempos planteados y estaban conscientes de lo que requiere la implementación de la Ley en 2,469 municipios en México. Las autoridades deben redoblar los esfuerzos para mantener la privacidad de la información que pretenden centralizar. Hay que resaltar que esta ley no implica necesariamente un aumento en el impuesto predial. Los municipios podrían incrementar la recaudación de este impuesto solo con base en la actualización de la información de las propiedades.

Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México (POZMVM)

Objetivo principal

Es un instrumento de ordenación territorial y de planeación que se encuentra en consulta pública por parte de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. Busca que los gobiernos que integran la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) planeen de forma conjunta, coordinada y con responsabilidades compartidas entre la Federación, las entidades y los municipios involucrados.

Alcance de la iniciativa

Cubre 84 demarcaciones: 59 municipios del Estado de México, 16 alcaldías de la CDMX, 8 municipios de Hidalgo y 1 de Morelos. Suman unos 22.8 millones de habitantes (estimación para 2025) y alrededor de 912,000 hectáreas.

Diagnóstico de la situación urbana, poblacional y habitacional del Valle de México

- **Problema del agua**. El diagnóstico estima un estrés hídrico de 128.6%.
- **La mancha urbana crece más rápido que la población.** La superficie urbanizada pasó de 156,561 ha en 1990 a 296,859 ha en 2025. Creció 1.84% por año, mientras que la población creció 0.95%.
- **La expansión ha sido desordenada y especulativa.** El programa la atribuye a intereses inmobiliarios, a la poca oferta de vivienda adecuada y a una regulación muy laxa del uso del suelo.
- **Hay una brecha enorme en el precio del suelo dentro de la ZMVM.** En zonas como Polanco, Reforma, Santa Fe o Interlomas, los precios de los terrenos superan los $\$80,000/m^2$, mientras que en la periferia, como Zumpango o Tecámac, los precios de los terrenos oscilan entre $\$1,500$ y $\$2,500/m^2$.
- **La vivienda se volvió inaccesible.** Los ingresos de la población están cada vez más lejos del costo de una vivienda formal bien ubicada. La vivienda económica resulta inviable en

[4] Se aprobó el 23 de octubre. 69 días antes de que comience su implementación a nivel nacional.

al menos 22 demarcaciones: 13 alcaldías de la CDMX y 9 municipios del Estado de México.

- **Hay suelo urbano desaprovechado.** Existen terrenos baldíos y predios subutilizados, sobre todo antiguos predios industriales y ferroviarios en zonas centrales.
- **La gobernanza está fragmentada.** Las normas cambian de una entidad a otra, no existen mecanismos financieros metropolitanos y los presupuestos están divididos. Por eso los proyectos dependen de fondos extraordinarios o de la coyuntura política, y los municipios con menos recursos son los más afectados.

¿Cuáles son las propuestas principales de la iniciativa?

1. **Política de Refuncionalización:**
    - Convertir antiguas instalaciones industriales en nuevos usos urbanos
    - Transformar corredores logísticos e industriales en corredores de usos mixtos
    - Recuperar terrenos baldíos para equipamientos urbanos
    - Aprovechar edificios abandonados para vivienda asequible
2. **Recuperar vivienda abandonada.** Las viviendas desocupadas que tengan sus papeles en regla se incorporarían mediante “convenios voluntarios” con los propietarios.
3. **Impuesto al desperdicio urbano.** Es la medida más relevante del Programa:
    - **Objetivo:** desincentivar que haya predios sin construir o subutilizados en zonas consolidadas. No grava adicionalmente la propiedad en sí, sino que se grava el desaprovechamiento de esta, y se plantea un nuevo gravamen distinto del impuesto predial que cobran los municipios.
    - **¿Quién pagaría el nuevo gravamen?** Personas físicas y morales dueñas de: predios baldíos; predios con un coeficiente de utilización del suelo menor a 0.25; inmuebles en abandono o ruina; y predios cuya construcción valga menos del 50% del valor del terreno.
    - **¿Cómo se calcularía el nuevo gravamen?**
        - La base sería un avalúo hecho por un perito acreditado
        - La tasa sugerida es de al menos 1%
        - Se aplicaría un factor de 1 a 1.5 según cuántas veces el predio supere el tamaño del lote más común de la colonia
    - **Forma de pago del nuevo gravamen:** se pagaría en dinero, o mediante la entregade suelo (de preferencia en la misma demarcación) o con obra pública donde las autoridades lo indiquen.
    - **¿Cuál es el fundamento de este nuevo gravamen?** Lo que se busca es que la sociedad recupere parte de la plusvalía generada por los usos de suelo y los potenciales de construcción que asigna el gobierno y que hoy

se quedan con los propietarios, de acuerdo con el diagnóstico de la propuesta.

4. **Obligación para los tres órdenes de gobierno** de tomar medidas contra la especulación con inmuebles aptos para vivienda y desarrollo urbano.

Gobernanza

El programa lo coordinaría un **Consejo de Desarrollo Metropolitano del Valle de México (CDMVM)**. Sería un órgano permanente con representantes del Gobierno Federal, la CDMX, el Estado de México, Hidalgo y Morelos. Aprobaría los criterios, proyectos e instrumentos de planeación y financiamiento, y daría seguimiento a la Agenda Metropolitana. Tendría el apoyo técnico de un secretariado y de Comisiones Metropolitanas.

Puntos positivos del POZVM

- **El agua como eje del ordenamiento.** Usar la cuenca hídrica como escala de análisis y el enfoque de "Metrópoli Esponja" (infiltrar y retener el agua en vez de solo desalojarla) son un cambio de paradigma para resolver el problema del agua en el Valle de México.
- **Contención de la expansión territorial.** Declara no urbanizable casi dos tercios del territorio y orienta el crecimiento hacia la ciudad ya construida y los corredores de transporte.
- **Metas medibles.** Presenta un sistema de indicadores que tiene un escenario base y dos alternativos: por ejemplo, se propone reducir los traslados de 180 a 90 minutos diarios e incrementar a la población a 300 metros de un espacio público.

Preocupaciones de política pública

- **Contradicción sobre el alcance jurídico.** La introducción dice que el programa "no modifica directamente los usos del suelo" ni sustituye los planes locales. Pero la instrumentación afirma que, una vez aprobado el Programa, será "vinculante, de aplicación obligatoria para todas las autoridades" y ordena a 19 alcaldías y municipios incorporar "de forma obligatoria" los polígonos de construcción prioritaria.

- **Instrumentos fiscales mal comunicados y con riesgos de diseño.**

    - **Gravamen al desperdicio urbano:** aplicaría a predios con coeficiente de utilización menor a 0.25 o con construcción que represente menos del 50% del terreno, con una tasa de al menos 1% sobre el "máximo y mejor uso". Puede alcanzar vivienda unifamiliar antigua, adultos mayores en posesión de terrenos valiosos o predios agrícolas intraurbanos como las chinampas en el sur de la Ciudad de México. En la propuesta no se establecen excepciones ni protección para grupos vulnerables, como las personas de la tercera edad.
    - **Venta forzosa en subasta:** si el propietario no construye en un lapso de 2 a 4 años, la propiedad va a la venta forzosa en subasta. Si bien es legal desde el punto de vista del artículo 85 de la Ley General de Asentamientos Humanos, es coercitiva y sin salvaguardas detalladas para propietarios de bajos ingresos, incluyendo a adultos mayores cuyos ingresos dependen principalmente de pensiones.

- **La propuesta atenta contra la autonomía municipal:** propone que los estados puedan cobrar el predial municipal y acercar los valores catastrales a los de mercado mediante una valuación masiva de casas y terrenos. Aunque se presenta como "indicativo", en la práctica equivale a ampliar la base gravable, y un “valor comercial” no se puede saber hasta que se ejecuta y se conviene una transacción inmobiliaria.
- **El impuesto al desperdicio urbano** impactaría directamente a los dueños de predios baldíos o con poca construcción. Lo más importante será cómo se definan “subutilizado” y el avalúo que sirva de base.
- **La propuesta es una violación del artículo 115 de la Constitución**, ya que la recaudación del impuesto predial es potestad tributaria de los municipios y se estaría transfiriendo esta facultad a los estados.
- **El impuesto predial es una de las principales fuentes de recursos de los municipios.** Sin incluir a la CDMX[5], el impuesto predial representó, en 2025, el 24.3%[6] de los ingresos propios de los municipios[7]. Para los municipios de Hidalgo y Estado de México, los ingresos por predial representan hasta el 33.5% y el 41.1% de sus ingresos propios. Para Ciudad de México y Morelos representan el 27.7% y el 17.8%, respectivamente. ¿Estos municipios van a consentir perder el control de estos recursos? Dejo la pregunta.

- **Coordinación de diferentes marcos legales y fiscales**. La ejecución exitosa del programa depende de que cuatro entidades, con marcos legales y fiscales distintos, lleguen a acuerdos consensuados sobre temas complejos. Aunque las entidades federativas y los congresos de los 4 estados están controlados por el partido Morena, las alcaldías son ocupadas por diferentes fuerzas políticas. De los 84 municipios que se involucrarían, 65 son de Morena, 14 de la coalición PAN-PRI-PRD y 5 de Movimiento Ciudadano.
- **Inconsistencia en el documento sobre quién realiza la consulta pública:** el texto de la propuesta establece que la versión la sometió a consulta pública el gobierno de la CDMX, pero la nota al pie la atribuye a la SEDATU (primera edición 2026).

Ley de Relaciones Inquilinarias y Rentas Justas y Razonables y Asequibles para la Ciudad de México (Ley de Rentas)

El pasado 22 de octubre[8] la jefa de gobierno, Clara Brugada, presentó la iniciativa de Rentas Justas, Razonables y Asequibles en la Ciudad de México[9]. El objetivo es regular las

[5] Hay que destacar que, en la Ciudad de México, el impuesto predial es recaudado por el Gobierno de la Ciudad de México y no por las alcaldías. En el resto del país, el impuesto predial es un impuesto que recaudan los municipios, no las entidades federativas.
[6] Elaboración propia con base en datos del INEGI. Finanzas Públicas Estatales y Municipales (EFIPEM) 2025. Finanzas Públicas Estatales y Municipales (EFIPEM)
[7] Excluyendo, de los ingresos totales, los ingresos provenientes de participaciones y aportaciones federales a los municipios, establecidas dentro del Convenio de Coordinación Fiscal de 1980.
[8] Esta propuesta ya había sido presentada por la jefa de gobierno el 22 de abril de 2026 En un hecho histórico, Clara Brugada presenta Reforma de Rentas Justas; Seremos la Primera Ciudad del Mundo en establecer límites al alquiler
[9] Clara Brugada Molina. Clara Brugada Molina en X: "Presentamos la iniciativa de Rentas Justas, Razonables y Asequibles en la Ciudad de México para regularlas, evitar que suban por encima de la

rentas de habitación para evitar que estas se incrementen por encima de la inflación, frenar los abusos en los alquileres y consolidar una política integral para ampliar la oferta de vivienda social.

Los principales elementos de la iniciativa contemplan los siguientes elementos:

1. Establecer a nivel constitucional que los precios de las rentas no puedan ser mayores a la inflación
2. Incluir en la Constitución local la obligación del gobierno de articular una política integral para incrementar la oferta de vivienda social y asequible y que el Gobierno capitalino amplíe su reserva territorial para la producción de vivienda
3. Eliminación del exceso de garantías cobradas
4. Nueva defensoría inquilinaria
5. Contratos estables por año
6. Protección social ante despojos
7. Observatorio público para evaluar costos del suelo

El diagnóstico que hace la jefa de gobierno es que 2 millones de personas viven bajo el régimen de renta; “en las zonas centrales, más del 40 por ciento de sus ingresos lo destina parte (sic) de sus ingresos al alquiler, y en muchos casos, los hogares más pobres llegan a gastar hasta la mitad de sus ingresos en este rubro”.

Información relevante sobre la situación de vivienda en CDMX

¿Cuántas viviendas habitadas existen en la CDMX? De acuerdo con la Encuesta Intercensal 2025 presentada por el INEGI, en la CDMX hay 3,022,557 viviendas particulares habitadas. El 30.9% son departamentos en edificios, 38% son casas que comparten terreno con otras y 27.6% son casas únicas en terreno.

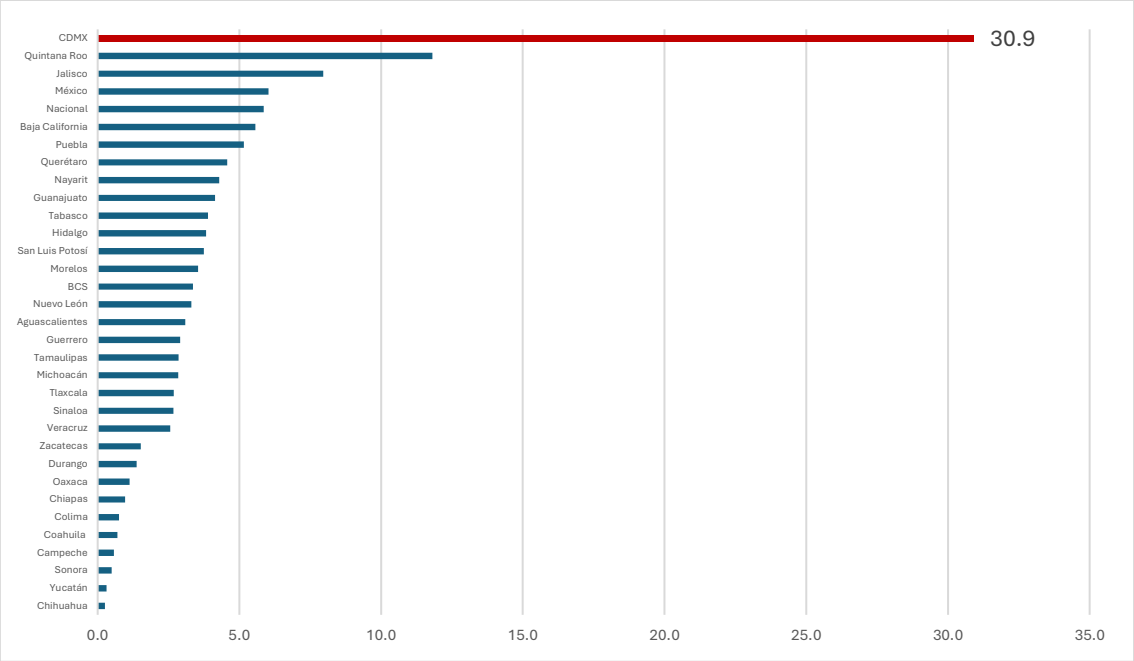
¿Cuántas viviendas son alquiladas en la CDMX y qué porcentaje son departamentos en edificios? Con base en la Encuesta Intercensal, de las viviendas habitadas, el 50.8% es vivienda propia, el 26.9% es vivienda alquilada y el 18.3% es vivienda prestada.

La CDMX es la entidad federativa con más edificios en proporción a las viviendas habitadas y la cuarta con viviendas alquiladas como porcentaje del total de viviendas habitadas.

inflación y frenar los abusos en los alquileres. Esta iniciativa contempla 7 ejes estratégicos: 1. Límite al aumento según la… / X

Gráfica 1

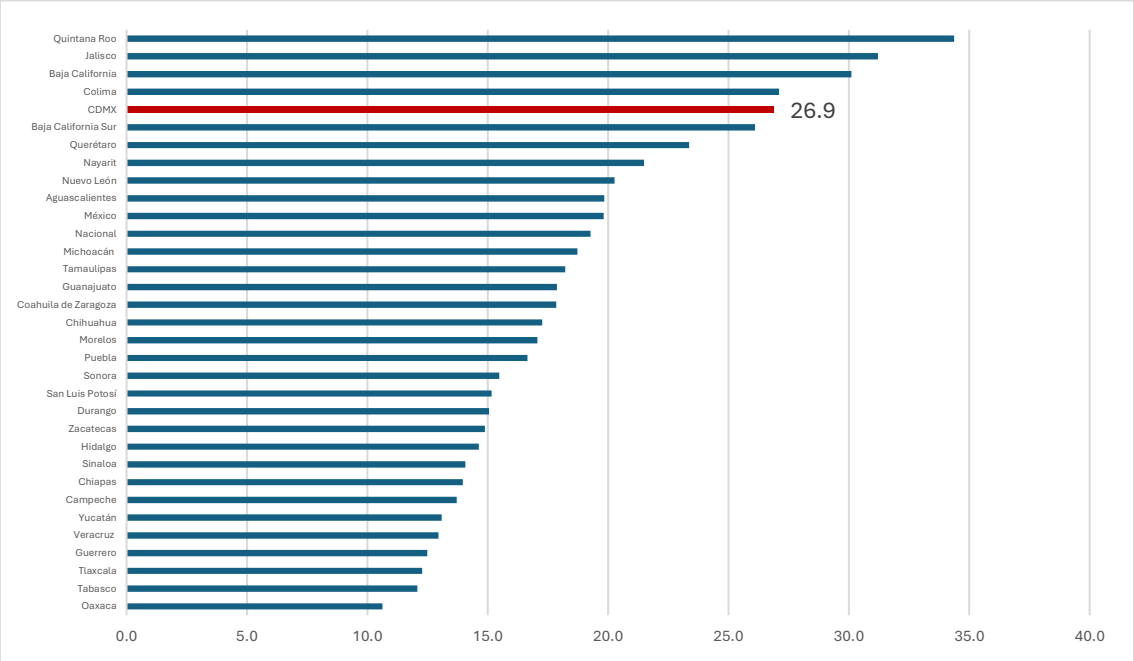
Departamentos en edificio como % de las viviendas particulares habitadas



Elaboración propia con base en datos del INEGI Encuesta Intercensal 2025

Gráfica 2

Viviendas en alquiler como porcentaje de las viviendas particulares habitadas



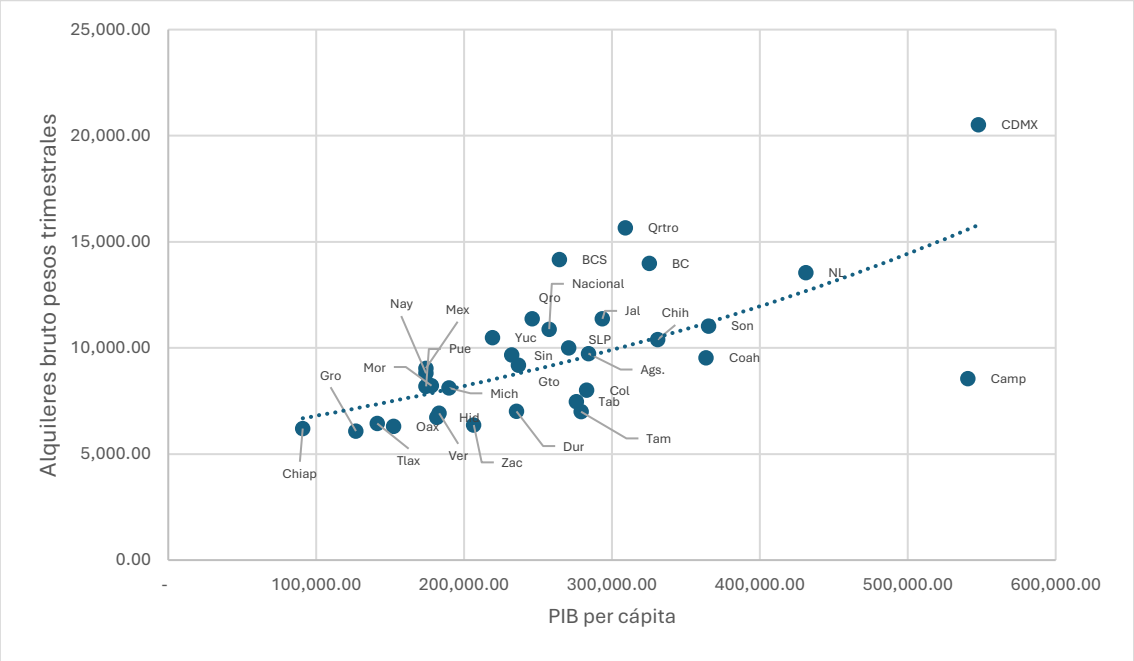
Elaboración propia con base en datos del INEGI Encuesta Intercensal 2025

¿Cuánto pagan los hogares por el alquiler?

En la Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto de los Hogares 2024 (ENIGH24) se reportan 3,225,006 hogares, de los cuales 693,228 (22.5%) pagan alquileres de vivienda y 2,531,778 (82.14%) son propietarios. El gasto promedio de los hogares en alquiler es de 20,519.7 pesos trimestrales (6,839.9 pesos mensuales). Los ciudadanos de la CDMX que alquilan vivienda son quienes gastan, en promedio, más que en el resto de las entidades federativas, lo cual refleja: 1) la alta densidad por km^2 de la CDMX en comparación con el resto del país (6,133 habitantes por km^2 vs 66.5 habitantes por km^2 en el resto del país) y 2) el mayor PIB per cápita en comparación con otras entidades.

Gráfica 3

Alquileres brutos en pesos trimestrales vs. PIB per cápita por entidad federativa (2024)



Elaboración propia con base en datos del INEGI

¿Los alquileres han crecido más que la inflación?

Uno de los argumentos para regular los alquileres de vivienda en la CDMX es que estos han crecido más que la inflación y se propone fijar esta como tope para el incremento de los mismos,

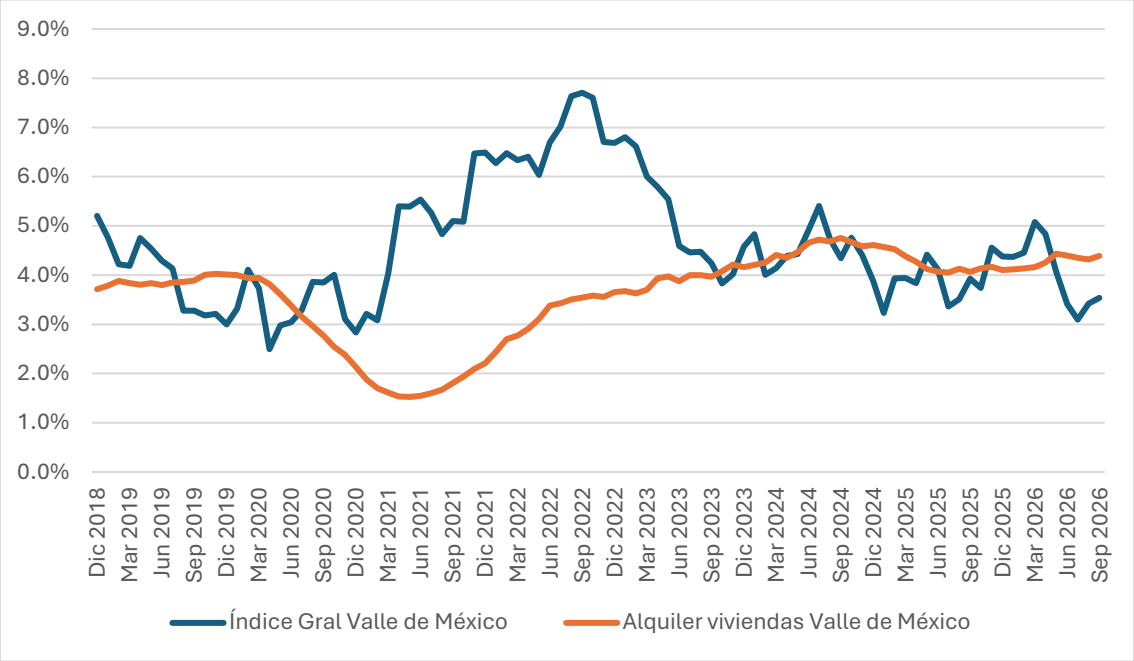
¿Qué dicen los datos oficiales? De diciembre de 2018 a la fecha, el índice general de precios del área metropolitana de la CDMX (Valle de México) ha crecido en promedio anual 4.6%, mientras que el alquiler de casas ha crecido en promedio anual 3.6%. Entre junio de 2020 y octubre de 2023, el periodo de la pandemia, el crecimiento promedio anual de los alquileres fue de 3.6% contra 4.8% del nivel general de precios del Valle de México.

La propuesta de regular los precios de los alquileres de tal manera que no sobrepasen la inflación no tendría ningún efecto práctico, pero sí eliminaría la flexibilidad en las negociaciones entre particulares para fijar el alquiler.

Gráfica 4

Índice de precios al consumidor Zona Metropolitana del Valle de México vs Índice alquiler de vivienda Zona Metropolitana del Valle de México

(Var. % anual)



Elaboración propia con base en datos del INEGI, Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC). Por entidad. Ciudad de México.
inegi.org.mx/app/indicesdepreciosv2/Estructura.aspx?idEstructura=1120017000700090&T=Índices de Precios al Consumidor&ST=9. Ciudad de México (mensual)

Un elemento que hay que apuntar es que los alquileres de vivienda en el Valle de México y en las principales zonas metropolitanas del país han crecido menos que la inflación general y significativamente menos que los incrementos de los precios de las viviendas. En el caso del Valle de México, el alquiler de viviendas ha crecido, acumulado en el periodo comprendido entre diciembre de 2018 y septiembre de 2026, un 36.6%, mientras que la inflación general creció 39.7% y los precios por metro cuadrado de las viviendas se incrementaron 73.6%.

Una hipótesis para explorar es que los inversionistas están menos dispuestos a invertir en inmuebles para vivienda y están prefiriendo destinar esas inversiones a otros mercados como parques industriales, que tienen todavía potencial con el *nearshoring*, y la renta de oficinas.

La intención de las autoridades de la CDMX, y que podrían seguir en otras ciudades donde sus gobiernos tengan la afinidad política del grupo de Morena, tiene un objetivo electoral para 2027 y no solucionará el problema de la falta de vivienda de alquiler. Al contrario, lo hará más severo. Solo hay que repasar la historia y se recordará que, en julio de 1942, en plena Segunda Guerra Mundial, el presidente Manuel Ávila Camacho decretó el congelamiento de rentas en la Ciudad de México. Esta medida duró hasta 1992, cuando fue derogada por el presidente Carlos Salinas de Gortari. El deterioro urbano que sufrió,

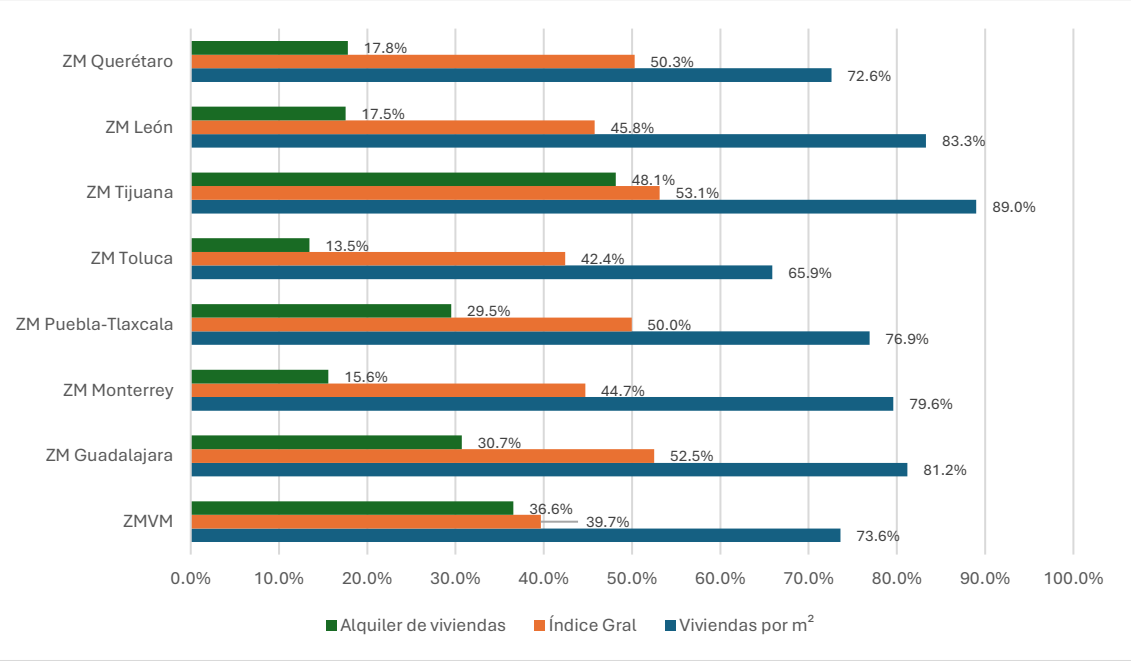
sobre todo el centro de la CDMX, fue enorme y en parte explica la emigración del centro de la ciudad hacia las áreas periféricas del Valle de México.

En el libro de Principios de Economía de Gregory Mankiw[10] hay una cita que resume la discusión sobre los efectos de los controles de renta en una ciudad. "*El objetivo de esta política es volver asequible el costo de la vivienda para ayudar a los pobres. Los economistas frecuentemente critican el control del alquiler, pues sostienen que es una forma muy ineficiente de ayudar a los pobres a mejorar su nivel de vida*. ***Un economista llamó al control del alquiler la mejor forma de destruir una ciudad, además de bombardearla***".

Gráfica 5

Incremento de precios en metros cuadrados de vivienda vs Índice de precios al consumidor general y el alquiler de vivienda

(Var. % anual acumulado dic 2018-septiembre 2026)



Elaboración propia con base en datos del INEGI y de la Sociedad Hipotecaria Federal

Conclusiones generales

1. **Las tres iniciativas apuntan en la misma dirección: más control público sobre la propiedad y más recaudación.** Por separado, cada una tiene una justificación defendible. En conjunto, generan incertidumbre jurídica y fiscal para propietarios e inversionistas, y explican la desconfianza ciudadana.
2. **La Ley Catastral es necesaria, pero su éxito depende de la ejecución.** Un registro confiable de la propiedad beneficia a todos. Sin embargo, los plazos fijados por los transitorios, las enormes diferencias de capacidad entre municipios y los antecedentes de registros nacionales fallidos y de vulneraciones de datos del

[10] Mankiw, G (2012). Principios de economía. Sexta edición. Cengage Learning.

gobierno obligan a las autoridades a garantizar la protección de la información. Los ciudadanos deben estar atentos a que la actualización catastral no se traduzca en un aumento del predial por otra vía, sin el correlativo de mejores servicios públicos.

3. **El POZMVM acierta en el diagnóstico, pero sus instrumentos fiscales necesitan rediseñarse.** El impuesto al desperdicio urbano y la venta forzosa requieren definiciones precisas de "subutilizado" y de la base de avalúo, además de hacer explícitas excepciones claras para adultos mayores, vivienda unifamiliar y suelo agrícola intraurbano. La contradicción entre el carácter "indicativo" y el "vinculante" del programa, junto con la intención de trasladar el cobro del predial a los estados, abre un frente de controversia constitucional y de conflicto con los municipios que dependen de este impuesto.
4. **La coordinación metropolitana es indispensable, pero políticamente compleja.** El programa exige acuerdos entre cuatro entidades con marcos legales y fiscales distintos y 84 gobiernos locales de diferentes fuerzas políticas. Sin mecanismos financieros metropolitanos y sin incentivos para los municipios, el riesgo es que se quede en papel.
5. **El tope a las rentas resuelve un problema que los datos no muestran y puede agravar el que sí existe.** Los alquileres han crecido por debajo de la inflación. El verdadero problema es la falta de oferta de vivienda en renta y el encarecimiento del suelo y de la vivienda en venta. Un control de rentas desincentiva la inversión en vivienda para alquiler, que ya compite con otros destinos más rentables como los parques industriales y las oficinas, y puede reducir aún más la oferta, deteriorar el parque habitacional y expulsar población a la periferia, como ocurrió después de 1942 con el Decreto de Congelación de Rentas del presidente Manuel Ávila Camacho.
6. **La política de vivienda debe promover la oferta, no los precios.** Las medidas con mayor potencial son las que aumentan la vivienda disponible: aprovechar el suelo subutilizado con incentivos y no solo con castigos, reconvertir predios industriales, recuperar vivienda abandonada y ofrecer certeza jurídica a quien invierta en vivienda en renta. Un predial más eficiente puede ser parte de la solución, siempre que respete la autonomía municipal y se base en valores catastrales técnicos y transparentes, no en "valores comerciales" que no se conocen hasta que se realiza una transacción inmobiliaria.
7. **¿Tiene prevalencia el derecho humano a la vivienda sobre el derecho a la propiedad privada?** El derecho humano a la vivienda está consagrado por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el artículo 4º que a la letra dice: "*Toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo*". En el artículo 27 se establece que "la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional *corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada*".

   El Estado puede resolver el derecho humano a la vivienda a través de políticas públicas que faciliten una mayor disponibilidad de vivienda (créditos, ayudas directas, subsidios, políticas urbanas, etc.), pero no a costa del derecho a la propiedad. Las personas tienen sus riquezas en efectivo (el activo más líquido en el

que se encuentra la riqueza) o en una propiedad inmobiliaria, que es el activo menos líquido. En el caso de la riqueza invertida en una propiedad inmobiliaria, se tiene el derecho a recibir un flujo por esa inversión, como es el caso de un bono gubernamental o, si uno la habita, como ingreso que se imputa.