PROPIEDAD INMOBILIARIA EN MÉXICO

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



Ley Catastral



POZMVM



Ley de Rentas

Ley Catastral · POZMVM · Ley de Rentas

Abel M. Hibert Sánchez | Octubre 2026

Centro de Estudios Interdisciplinarios y de Formación Profesional, S.C. (CEIP)

www.ceip.org.mx

CONTEXTO

Tres iniciativas coincidieron en octubre de 2026

Ley Catastral

Ley general · federal

Homologa e interconecta catastros y registros públicos de todo el país.

Aprobada en Diputados el 6 de octubre; publicada en el DOF el 23 de octubre.

POZMVM

Programa metropolitano

Ordena el territorio del Valle de México e introduce el impuesto al desperdicio urbano.

En consulta pública. Abarca CDMX, Estado de México, Hidalgo y Morelos.

Ley de Rentas

Iniciativa local · CDMX

Tope constitucional a los aumentos de renta equivalente a la inflación.

Presentada el 22 de octubre; pendiente en el Congreso de la Ciudad de México.

Simultaneidad + presión sobre las finanzas públicas = desconfianza ciudadana sobre los verdaderos fines: más control sobre la propiedad y más recaudación.

Un registro único y confiable de la propiedad

Es una ley general: fija bases, principios y competencias para la Federación, los estados, la CDMX y los municipios, y los obliga a actuar conforme a ella.

Objetivo del dictamen

Fortalecer, modernizar, homologar, actualizar e interoperar los catastros y los registros públicos de la propiedad.

¿Sube el predial?

Por sí misma, no. Pero corregir superficies, colindancias y metros construidos puede ampliar la base gravable y, con ella, la recaudación.

- **Clave única catastral**
- **Cédula única**
- **Cartografía actualizada**
- **Plataformas interconectadas**
- **Trámites homologados**
- **Trazabilidad**

Beneficios: certeza jurídica y compraventas, créditos y herencias más ágiles. La clave única no acredita por sí sola la propiedad ni valida actos irregulares.

Los plazos y la seguridad de los datos, sus mayores riesgos

23 oct 2026
Publicación en el DOF y entrada en vigor

+30 días
ATDT y SEDATU emiten lineamientos, clave y cédula únicas

31 dic 2026
Trámites homologados; operan desde el día siguiente

Ene 2028
Límite para ejercer recursos estatales

2,469 municipios

Distintos en territorio, población, recursos y profesionalización. Implementarla en estos plazos es una labor titánica.

Seguridad de los datos

Antecedentes de ciberataques al gobierno y de registros fallidos (celulares, parque vehicular). Temor a que la información patrimonial llegue al crimen organizado.

Fiscalización

La centralización podría usarse para cobrar adeudos fiscales e incluso perseguir a particulares.

El Valle de México crece sin agua y sin orden

84

demarcaciones

59 Edomex · 16 CDMX · 8 Hidalgo · 1 Morelos

22.8 M

habitantes

≈ 912,000 hectáreas (est. 2025)

128.6%

estrés hídrico

Se usa más agua de la disponible

1.84%

crecimiento anual de la mancha urbana

vs 0.95% de la población (1990–2025)

Brecha en el precio del suelo

Más de $80,000/m² en Polanco, Santa Fe o Interlomas frente a $1,500–2,500/m² en Zumpango o Tecámac.

Vivienda inaccesible

La vivienda económica es inviable en al menos 22 demarcaciones (13 alcaldías y 9 municipios).

Suelo desaprovechado

Baldíos y predios subutilizados, sobre todo antiguos terrenos industriales y ferroviarios.

Gobernanza fragmentada

Normas distintas por entidad, sin mecanismos financieros metropolitanos; pierden los municipios más pobres.

Qué propone el programa y en qué acierta

PROPUESTAS PRINCIPALES

Refuncionalización

Industria y corredores logísticos a usos mixtos; baldíos a equipamiento; edificios abandonados a vivienda asequible.

Recuperar vivienda abandonada

Mediante convenios voluntarios con propietarios con papeles en regla.

Impuesto al desperdicio urbano

Nuevo gravamen, distinto del predial, a predios baldíos o subutilizados.

Consejo de Desarrollo Metropolitano

Órgano permanente: Federación, CDMX, Edomex, Hidalgo y Morelos.

ACIERTOS

El agua como eje

La cuenca hídrica como escala de análisis y el enfoque de “Metrópoli Esponja”: infiltrar y retener en vez de solo desalojar.

Contener la expansión

Casi dos tercios del territorio, no urbanizable; crecer hacia la ciudad construida y los corredores de transporte.

Metas medibles

Indicadores con escenarios: por ejemplo, bajar los traslados diarios de 180 a 90 minutos.

Impuesto al desperdicio urbano: el foco rojo

¿Quién paga?

- Predios baldíos
- Coeficiente de utilización < 0.25
- Inmuebles en abandono o ruina
- Construcción < 50% del valor del terreno

¿Cómo se calcula?

- Base: avalúo de perito acreditado
- Tasa de al menos 1%
- Factor de 1 a 1.5 según tamaño vs lote típico de la colonia

¿Cómo se paga?

- En dinero
- Entregando suelo (de preferencia en la misma demarcación)
- Con obra pública

Si no construye

- En 2 a 4 años: venta forzosa en subasta
- Legal (art. 85 LGAH), pero coercitiva y sin salvaguardas

SIN EXCEPCIONES NI PROTECCIÓN PARA:

Adultos mayores con terrenos valiosos y pensión como ingreso

Vivienda unifamiliar antigua

Predios agrícolas intraurbanos, como las chinampas

Cobrar el predial desde los estados choca con el artículo 115



Fuente: elaboración propia con datos de INEGI, EFIPEM 2025. Ingresos propios excluyen participaciones y aportaciones federales. *En la CDMX el predial lo recauda el gobierno central, no las alcaldías.

Potestad municipal

El predial es potestad tributaria de los municipios (art. 115); la propuesta la transferiría a los estados.

Valuación masiva

Acercar valores catastrales a los de mercado amplía la base gravable, aunque se presente como “indicativo”.

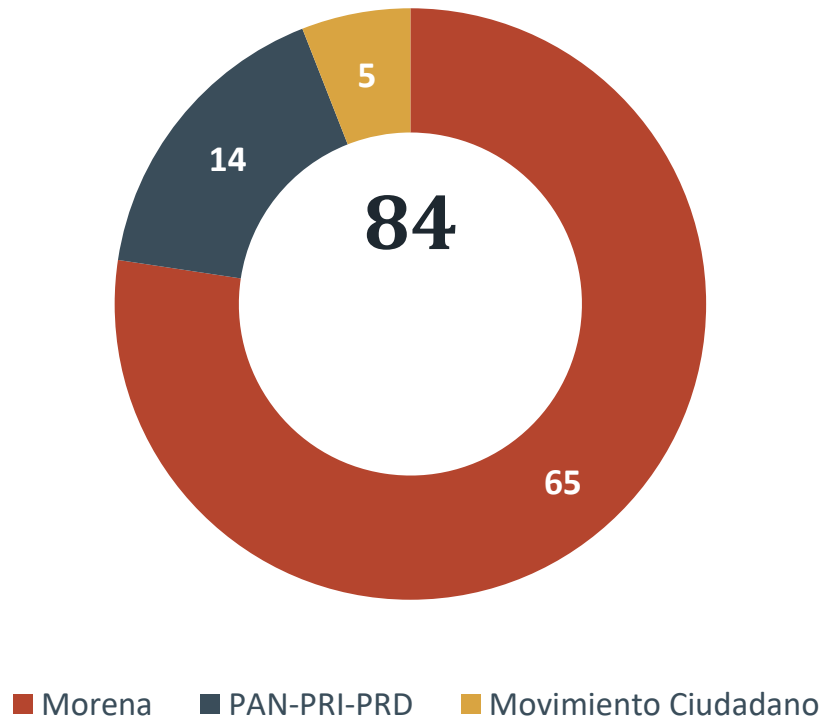
Valor comercial incierto

Un valor de mercado solo se conoce cuando se pacta y ejecuta una transacción.

¿Estos municipios van a consentir perder el control de estos recursos?

Una coordinación metropolitana muy compleja

Partido que gobierna las 84 demarcaciones



¿Indicativo o vinculante?

La introducción dice que no modifica usos del suelo ni sustituye planes locales; la instrumentación lo declara obligatorio y ordena a 19 alcaldías y municipios incorporar polígonos de construcción prioritaria.

Cuatro marcos legales y fiscales

Morena controla los cuatro gobiernos estatales y sus congresos, pero no todas las alcaldías y municipios.

Inconsistencia en el documento

El texto atribuye la consulta pública al gobierno de la CDMX; la nota al pie, a la SEDATU.

Ley de Rentas: un tope constitucional atado a la inflación

EL DIAGNÓSTICO DEL GOBIERNO

2 M

personas viven en renta en la CDMX

+40%

del ingreso se destina a la renta en zonas centrales

Hasta 50%

en los hogares más pobres

Renta no mayor a la inflación
Rango constitucional local

Política de vivienda social
Ampliar oferta y reserva territorial

Sin exceso de garantías
Fin de cobros excesivos

Defensoría inquilinaria
Nueva instancia de apoyo

Contratos estables por año
Certeza en la duración

Protección ante despojos
Protección social

Observatorio público
Evaluar los costos del suelo

La CDMX vive en edificios y en renta

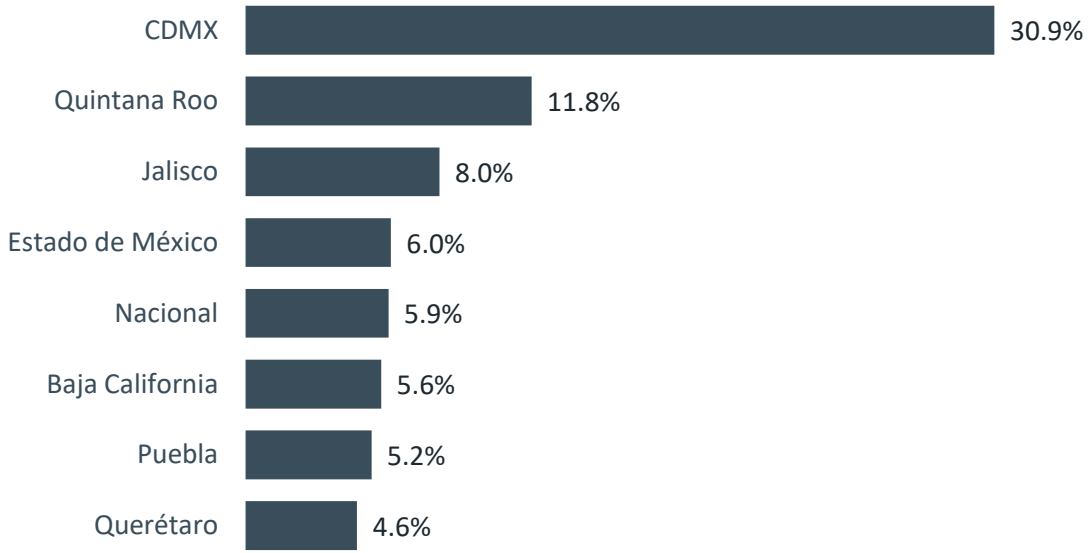
3.02 M
viviendas habitadas en la CDMX

30.9%
son departamentos: 1.º lugar nacional

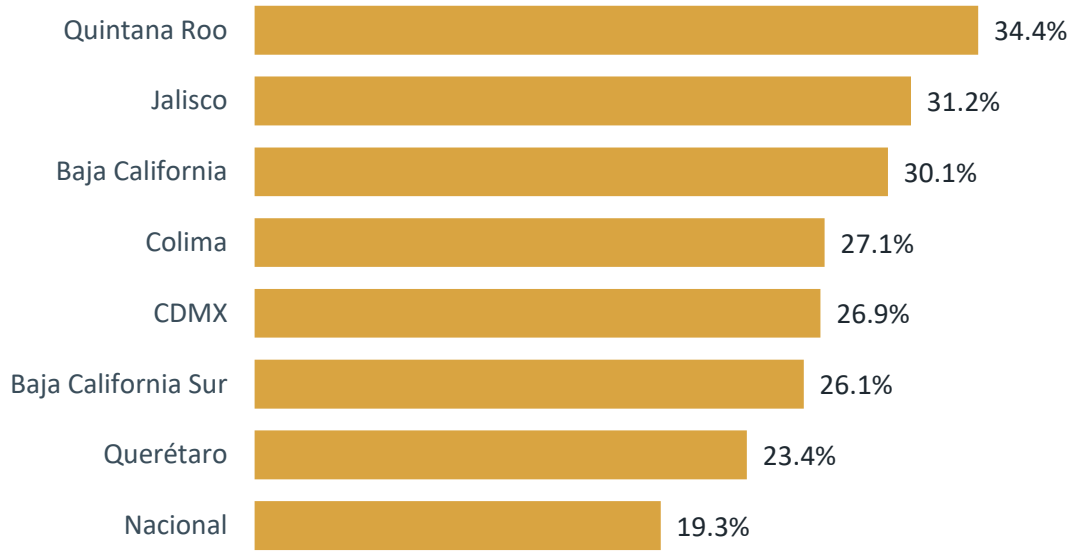
26.9%
son alquiladas (50.8% propias, 18.3% prestadas)

$6,840
gasto mensual promedio en renta: el mayor del país

Departamentos en edificio, % de viviendas habitadas

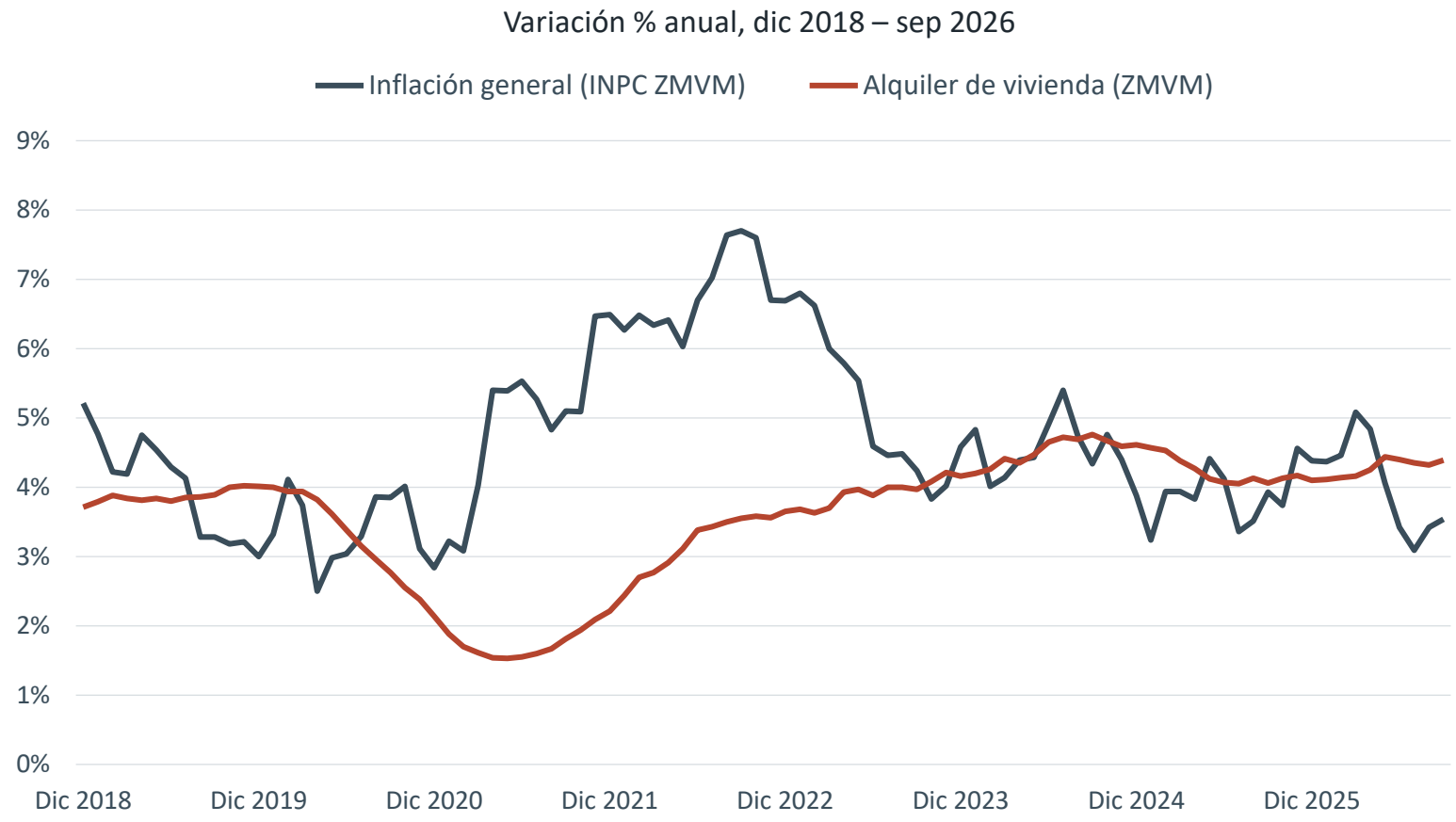


Viviendas en alquiler, % de viviendas habitadas



Fuente: elaboración propia con datos de INEGI, Encuesta Intercensal 2025 y ENIGH 2024. Se muestran las siete entidades más altas y el promedio nacional.

Los alquileres han crecido menos que la inflación



Fuente: elaboración propia con datos de INEGI, INPC.

Promedio anual dic 2018 – hoy

4.6%	3.6%
inflación	alquiler

Pandemia (jun 2020 – oct 2023)

4.8%	3.6%
inflación	alquiler

El tope no tendría efecto práctico inmediato, pero eliminaría la flexibilidad en la negociación entre particulares.

Se encarece la vivienda en venta, no la renta

VALLE DE MÉXICO

73.6%

precio por m² de vivienda

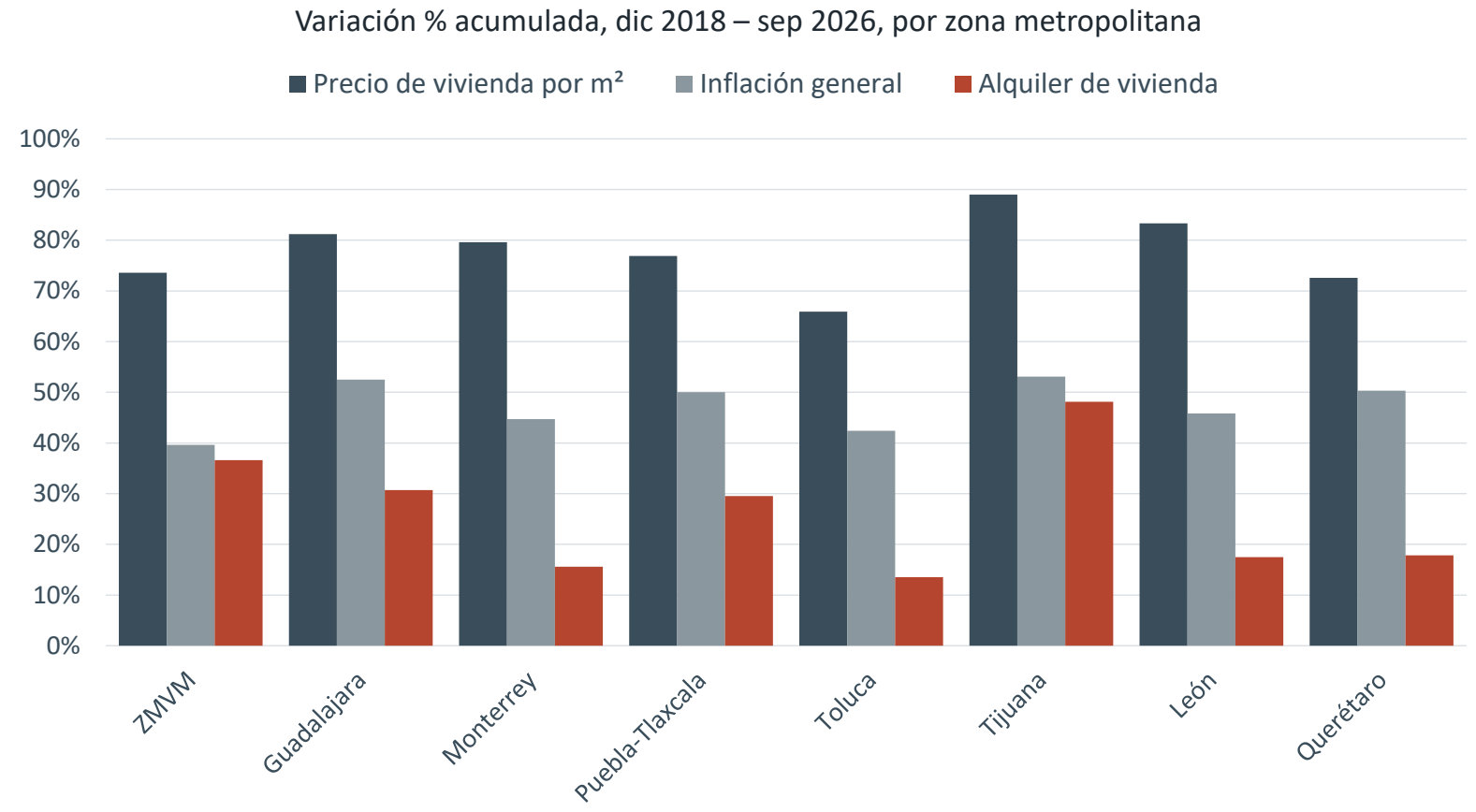
39.7%

inflación general

36.6%

alquiler de vivienda

Hipótesis: el capital migra de la vivienda en renta a parques industriales (nearshoring) y oficinas.



Fuente: elaboración propia con datos de INEGI y Sociedad Hipotecaria Federal.

La lección de 1942–1992: la congelación de rentas

1942

Manuel Ávila Camacho decreta la congelación de rentas en la CDMX, en plena Segunda Guerra Mundial.

50 años

Deterioro urbano del centro de la ciudad y emigración hacia la periferia del Valle de México.

1992

Carlos Salinas de Gortari deroga el decreto.

> *Un economista llamó al control del alquiler la mejor forma de destruir una ciudad, además de bombardearla.*
> Citado en G. Mankiw, Principios de economía (2012)

- **Menos inversión** en vivienda para alquiler
- **Menor oferta** y deterioro del parque habitacional
- **Expulsión** de población a la periferia

CONCLUSIONES

Más control público sobre la propiedad y más recaudación

Ley Catastral

Necesaria, pero su éxito depende de la ejecución y de proteger los datos. Vigilar que no sea un predial más alto sin mejores servicios.

Instrumentos fiscales

El impuesto al desperdicio y la venta forzosa requieren definir “subutilizado”, la base de avalúo y excepciones claras.

Autonomía municipal

Trasladar el predial a los estados abre un frente constitucional y de conflicto con los municipios.

Coordinación

4 entidades y 84 gobiernos locales: sin mecanismos financieros e incentivos, el programa se queda en papel.

Tope a las rentas

Resuelve un problema que los datos no muestran y puede agravar la falta de oferta.

Promover la oferta

Incentivos al suelo subutilizado, reconversión industrial, vivienda recuperada y certeza para invertir en renta.

PARA LA DISCUSIÓN

¿Vivienda por encima de la propiedad privada?

Artículo 4.º

Toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

Artículo 27

La propiedad de las tierras y aguas 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 garantizar la vivienda con créditos, subsidios, ayudas directas y políticas urbanas, **pero no a costa del derecho a la propiedad.**

Un inmueble es riqueza ilíquida: su dueño tiene derecho a recibir un flujo por esa inversión —como un bono— o, si lo habita, un ingreso imputado.