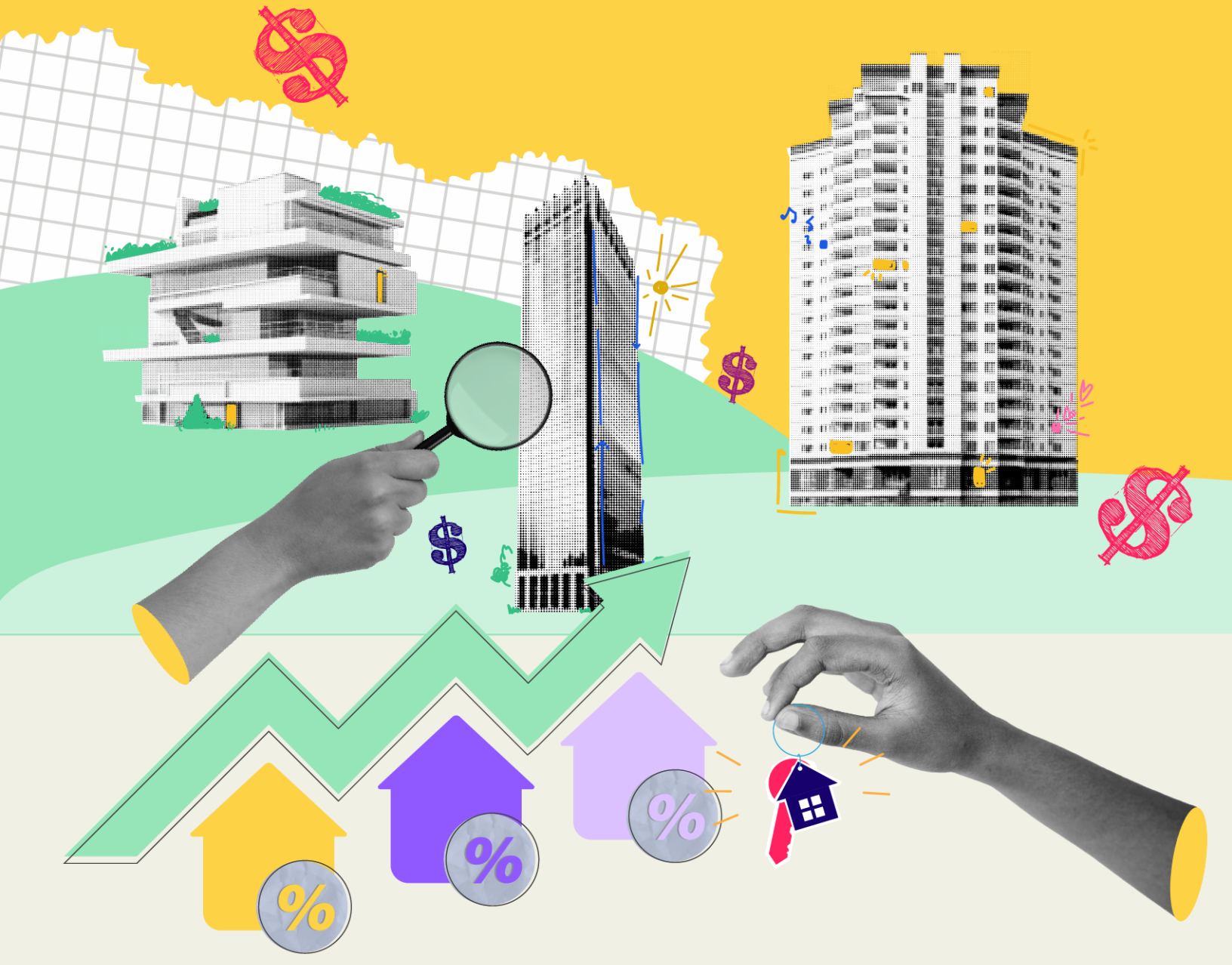
Alianza x la Justicia Fiscal

CUADERNILLO DE IMPUESTOS (A INMUEBLES) PARA HACER CIUDAD



CIEP · Friedrich Ebert Stiftung · fundar Centro de Análisis e Investigación · INDESIG Instituto de Estudios sobre Desigualdad · México Evalúa

OXFAM México · Política Colectiva · Programa Universitario de Estudios del Desarrollo UNAM

ÍNDICE

Resumen ejecutivo 01

1. Introducción 02

2. Panorama general de la vivienda y los impuestos a la vivienda en México 05

2.1 Las dimensiones de la crisis de vivienda en México 05
2.2 Los impuestos a la vivienda como instrumentos para reducir las desigualdades en el acceso a la vivienda 06
2.3 Los impuestos a la vivienda en México 07
2.4 Inversión pública para garantizar el derecho a la vivienda 10

3. Impuesto sobre la adquisición de bienes inmuebles o transmisión patrimonial 13

4. Impuesto predial 23

5. Impuesto por arrendamiento 30

6. Impuesto al hospedaje 35

7. Conclusiones 41

Autores

Alma Luisa Rodríguez
Luis Javier Moreno

Coordinación editorial

Sophia Appl Scorza
Diego Merla López

Diseño editorial

Michelle Acosta

Agradecimientos y revisiones

Alma Luisa Rodríguez Leal Isla
Carlos Brown
Carlos Cabrera
Daniela Castro
Efrén Pérez
Emilio del Río
Emilio Sánchez Salazar
Enrique Provencio
Iván Benumea Gómez
Jorge Cano
José Luis Clavellina

Este documento de trabajo es el resultado de la colaboración entre el Centro de Investigación Económica y Presupuestaria (CIEP), la Fundación Friedrich Ebert, Fundar, Centro de Análisis e Investigación, el Instituto de Estudios Sobre Desigualdad (Indesig), México Evalúa, Oxfam México, el Programa Universitario de Estudios de Desarrollo (PUED) y el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM y Política Colectiva. Desde 2020, se han llevado a cabo espacios de diálogo con personas expertas del ámbito académico, político, de la sociedad civil y el sector público sobre la necesidad de una reforma fiscal justa y progresiva para reducir la desigualdad en México y aumente el financiamiento disponible para fortalecer las instituciones públicas, garantizar derechos e impulsar el desarrollo sostenible.

Contacto:
contacto@alianzajusticiafiscal.mx

#SinImpuestosNoHayDerechos

RESUMEN EJECUTIVO

México enfrenta una crisis de acceso a la vivienda: existe un déficit de vivienda de más de ocho millones viviendas y el 27.5 % de los hogares habitan una vivienda alquilada o prestada. Esta crisis se alimenta estructuralmente de la especulación y acaparamiento de las viviendas, lo que provoca el aumento de los precios y contratos que desfavorecen a las personas inquilinas, y como consecuencia, la gentrificación de los barrios y el desplazamiento de la población histórica.

Los municipios y estados en México hoy cuentan con herramientas fiscales que tienen el potencial de desincentivar estas prácticas y movilizar recursos públicos para fortalecer el acceso a viviendas dignas: el impuesto sobre la adquisición de bienes inmuebles o transmisión patrimonial (ISAI), el impuesto predial, el impuesto por arrendamiento y el impuesto al hospedaje. En este cuadernillo examinamos el diseño, las limitaciones y las oportunidades de estos impuestos en las 32 entidades federativas y en 65 municipios urbanos en el país; también presentamos 16 propuestas para fortalecer dichos impuestos como herramientas al servicio de la agenda de vivienda digna.

Las propuestas apuntan a fortalecer la progresividad de estos impuestos, contrarrestar la gentrificación y disminuir el desplazamiento, así como fomentar la formalidad en los contratos de arrendamiento y etiquetar los ingresos de estos impuestos a programas de vivienda y a la provisión de servicios públicos básicos.

I. INTRODUCCIÓN

Hay una crisis de acceso a la vivienda a nivel global. Diversos autores han documentado cómo, en este contexto, las inversiones urbanas han priorizado en muchos casos la rentabilidad financiera sobre el acceso equitativo a la ciudad (Harvey, 2012).

En México, 27.5 % de los hogares viven en una vivienda alquilada o prestada, pero 53 % de los ingresos por alquiler en los hogares se concentran en el 10 % de hogares de mayores ingresos (INEGI, 2025a). Es decir, existen transferencias de ingresos recurrentes de los hogares más pobres a los más ricos, incluso cuando intervienen subsidios estatales, puesto que la desposesión y el derecho a la vivienda se presentan como un servicio (Rolnik et al., 2021). En 18 estados, más de la mitad de la población renta porque no tiene acceso a un crédito o no tiene recursos para adquirir una vivienda, mientras que el promedio nacional de quienes rentan por esta razón es de 51.4 % (INEGI, 2021). Además, podría estimarse un déficit de 8.2 millones de viviendas de acuerdo con la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) (INEGI, 2021).

La crisis también se manifiesta en estas cifras: existen 10.3 millones de personas con carencias por calidad y espacios de la vivienda, y 70 % de las viviendas habitadas tiene alguna necesidad de construcción, ampliación o reparación (INEGI, 2021).

Los espacios, en sí mismos, no son la totalidad de la problemática, ya que también es muy importante donde se ubican. Aproximadamente una a dos de cada cinco personas está insatisfechas con la ubicación de sus viviendas: 23.8 % de las personas están poco o nada satisfechas con la distancia entre sus viviendas y sus lugares de trabajo, al mismo tiempo que el 28.2 % están poco o nada satisfechas con la distancia entre sus viviendas y centros de salud. Por su parte, la mitad de las personas (51.6 %) está poco o nada satisfecha con la distancia entre sus viviendas y centros de recreación o instalaciones culturales (INEGI, 2021).

A partir de 1990, las políticas de vivienda han ido empujando hacia las periferias a las personas de menores ingresos. La mayoría de estas zonas, con poco acceso a empleo, educación, salud y, en general, a equipamientos urbanos, obligan a la población a trasladarse por horas en transporte público poco eficiente para acceder realmente al derecho a la ciudad (Peraza-Mues et al., 2025).

Las tareas asociadas a la configuración urbana recaen, en mayor medida, en los gobiernos locales, ya que los municipios son responsables del ordenamiento territorial y de la regulación de los procesos de conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los asentamientos humanos en sus territorios, al igual que de generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para las personas en situación de pobreza o vulnerabilidad. Temas cotidianos que le dan forma a las ciudades —como lo es expedir los permisos de construcción, el uso de suelo, la zonificación, la altura que pueden tener las edificaciones, el mantenimiento de las calles, parques y jardines, y, con frecuencia, también el transporte, así como los reglamentos de vialidad, tránsito y disposiciones sobre estacionamientos— son atribuciones de los ayuntamientos.

Estos temas se relacionan con nuestro derecho a la ciudad y a la vivienda, porque si las zonas centrales mantienen reglamentos que limitan el uso de suelo a vivienda unifamiliar en lotes muy grandes, difícilmente podría construirse ahí vivienda asequible para la mayor parte de la ciudadanía. Si se establece que los negocios y edificios de departamentos en zonas centrales tienen que asignar un mínimo de cajones de estacionamiento, el espacio urbano más abastecido de equipamientos y servicios se destina a guardar vehículos temporalmente.

En México, a nivel local también se aplican varios impuestos a bienes inmuebles que tienen el potencial de incidir en la disponibilidad de vivienda, incluyendo el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles (ISAI), el impuesto predial y los impuestos estatales al arrendamiento y al hospedaje. Estos impuestos pueden desincentivar prácticas acaparadoras y especulativas, además de generar recursos que puedan ser destinados a promover la vivienda social.

Recientemente, la ciudad de Nueva York puso un buen ejemplo con respecto al cobro de impuestos a bienes inmuebles. El alcalde Zohran Mamdani anunció un impuesto a las personas que tengan segundas viviendas con un valor por encima de los cinco millones de dólares (Frank, 2026). Esta medida va encaminada a reducir las desigualdades urbanas y redistribuir la riqueza al gravar una de las formas más importantes de acumulación de capital: la acaparación de bienes inmuebles.

Tener un cobro más progresivo de los impuestos relacionados con los bienes inmuebles, que han sido acaparados por las personas con más ingresos y han sido utilizados como instrumentos financieros, es necesario para resarcir las desigualdades que la acaparación ha ocasionado. La progresividad de estos impuestos también es una herramienta para que los municipios puedan contar con los recursos con el fin de cumplir, de manera adecuada, las tareas que son su atribución para garantizar el derecho a la ciudad.

La recaudación de dichos impuestos debería emplearse para generar políticas de vivienda social en zonas abastecidas, pero subocupadas, para que puedan articular el derecho a la ciudad y también para implementar políticas urbanas que provean de equipamientos, infraestructuras y servicios básicos a las viviendas que ya están habitadas en las periferias urbanas con grandes déficits de servicios.

Este año, México es uno de los países sede de la Copa Mundial de Fútbol, lo que implica recibir a millones de visitantes. La Ciudad de México, Jalisco y Nuevo León han realizado inversiones millonarias para este evento. Sus gobiernos tuvieron la oportunidad de fortalecer su recaudación y su política fiscal de haber igualado el impuesto al hospedaje a la tasa más alta del país, la de Quintana Roo, de un 6 % por noche, pero dejaron pasar la oportunidad. Esta medida habría permitido generar recursos adicionales para contrarrestar algunas de las externalidades negativas que el Mundial trae consigo, como los procesos de turistificación que ya enfrentan algunas de las zonas metropolitanas de estos estados.

Para los siguientes años, proponemos que el ISAI, el predial y los impuestos estatales al arrendamiento y al hospedaje sean susceptibles de un cobro más progresivo que tenga en consideración el valor acumulado de las propiedades. El objetivo es asegurar políticas que garanticen el acceso a la vivienda, mediante políticas sociales de alquiler y vivienda social, y que garanticen el derecho a la ciudad para todas las personas, incluidas aquellas que habitan en asentamientos periféricos, a partir de la inversión en infraestructuras urbanas, particularmente para el cuidado, que favorezcan los derechos económicos y sociales de todas las personas.

Para adentrarnos en estos temas dedicaremos una primera sección al panorama de la vivienda y de los impuestos a la vivienda en México. Después trataremos, en el orden establecido en el primer cuadro, cada uno de los impuestos a los que proponemos se hagan adecuaciones para que su cobro sea más progresivo y para que el destino de su recaudación se aboque a garantizar el derecho a la vivienda y a la ciudad. En la sección de cada impuesto se detalla la situación actual, las oportunidades que se vislumbran y la propuesta que hacemos desde la Alianza por la Justicia Fiscal (AJF).

2. PANORAMA GENERAL DE LA VIVIENDA Y LOS IMPUESTOS A LA VIVIENDA EN MÉXICO

2.1. Las dimensiones de la crisis de vivienda en México

De acuerdo con la ENVI (INEGI, 2021) y las declaraciones de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), en México hay un déficit de ocho millones de viviendas. Según datos de la SEDATU, 20 % de éstas son nuevas, mientras que 80 % corresponde a mejoras del parque habitacional (SEDATU, 2025).

Pensar que se trata de un problema de mercado como cualquier otro en el que operen las leyes de oferta y demanda es invisibilizar el hecho de que el suelo urbano es un monopolio local. Este es un caso en el que la economía neoclásica advertiría fallas de mercado y llamaría a la intervención del Estado. ¿Cómo se observa esta situación en nuestras ciudades?

Entre 2020 y abril de 2026 se han construido en México 888,503 viviendas, de entre las cuales el 0.41 % han sido económicas (esto significa que cuestan 420 mil pesos o menos). Si además consideramos en este cálculo la vivienda económica, dos de las categorías de vivienda popular B2 que llegan a costar entre 456 mil y 563,463 pesos, se amplía la producción de vivienda hasta alcanzar un 10.2 %, frente a más de la mitad de los hogares en México que pueden acceder a un crédito del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) hasta aproximadamente ese monto (Infonavit, 2026).

El problema de que la vivienda se haya tratado fundamentalmente como un asunto de mercado es que los precios se han triplicado, mientras que los salarios se han estancado. La política de vivienda se volvió menos ambiciosa, que se hizo evidente cuando el Infonavit dejó de construir vivienda para administrar créditos. Esta decisión ha tenido repercusiones en la calidad de las construcciones, pero también y, sobre todo, ha ignorado a la mitad de la población que no tiene un trabajo formal, es decir, que no cuenta con todas las prestaciones de ley, para quienes acceder a un crédito es mucho más difícil.

Además, esta crisis tiene repercusiones más graves para las mujeres, quienes son, en menor medida, propietarias de las viviendas que habitan y tienen mayor presencia en el mercado informal de trabajo porque asumen, en la mayoría de los casos, la responsabilidad de las tareas de cuidado y limitan sus alternativas de generación de ingresos a las que les permiten seguir haciéndose cargo de dichas tareas.

Ya se mencionó que los hogares más jóvenes y los encabezados por mujeres son los que con más frecuencia alquilan las viviendas que habitan, pero, además los ingresos por alquiler se concentran en los hogares de mayores ingresos: 60% de los ingresos por alquiler se concentran en el 1% de mayores ingresos y 37% de estos ingresos en el 91-99% de mayores ingresos (INEGI, 2025a).

La vivienda se debe entender también como espacio político de la lucha feminista puesto que, como señala Rosalba González Loyde (2020), las desigualdades que se producen dentro de las viviendas se reproducen en lo público y en el acceso a las arenas políticas y a la toma de decisiones sobre lo colectivo.

Las políticas fiscales relacionadas con los bienes inmuebles son medidas que deben revisarse en un contexto de creciente desigualdad económica y social que tensiona el acceso a la vivienda y a la ciudad. En años recientes, este debate ha sido impulsado también por movimientos sociales organizados en distintas ciudades del mundo, cuyas consignas ilustran las demandas que motivan buena parte de las reformas fiscales analizadas en este:

> *La vivienda es un derecho, no un negocio.*
>
> *Por encima del derecho de un rico a tener diez pisos, está el de una familia a tener uno.*
>
> *Menos especulación, más vivienda social.*
>
> *La ciudad para quien la habita, no para quien la acapara.*
>
> *Tu inversión es mi expulsión.*

2.2 Los impuestos a la vivienda como instrumentos para reducir las desigualdades en el acceso a la vivienda

La importancia de los impuestos sobre los bienes inmuebles en América Latina, y en México en particular, está relacionada con las prácticas de inversión inmobiliaria por parte de las personas con más recursos. Las economías alrededor del mundo, especialmente las que han enfrentado episodios de gran incertidumbre, han promovido invertir en bienes inmuebles en lugar de otros negocios u opciones productivas para hacer frente a la inflación y asegurar el patrimonio familiar. Debido a que el 79 % de la población de México vive en ciudades (consideradas como las de más de 2,500 habitantes) (INEGI, 2020) y a la gran desigualdad prevaleciente, esta práctica ha llevado a la acaparación del suelo urbano en pocas manos.

Los ingresos por alquiler se concentran en el 10 % de la población con mayores ingresos, que recibe hasta 30 % de sus ingresos por este concepto. En cambio, en el 10 % de los hogares con menores ingresos, hasta 60 % de sus ingresos se destina al pago de alquiler en grandes ciudades, como la Ciudad de México, donde hay una mayor proporción de hogares de menores ingresos que no son propietarios de las viviendas que habitan (Rodríguez-Leal-Isla et al., 2021).

La realidad inmobiliaria actual difiere del contexto en el que fueron diseñados los impuestos a bienes inmuebles (primero estatales y después municipales), cuando se promovía y se tenía la idea de que se avanzaba hacia el objetivo de que cada persona o familia pudiera ser propietaria de la vivienda que habitaba (Coulomb, 1991; Unda Gutiérrez y Moreno Jaimes, 2015).

En el marco de este cuadernillo, debe enfatizarse que todas las propuestas para fortalecer la progresividad fiscal de los impuestos asociados a las ciudades y al patrimonio inmobiliario deberían acompañarse, en la medida de lo posible, de una política inquilinaria que proteja a las personas con ingresos más bajos o a las personas que no son propietarias de inmuebles. El mercado no se regula solo: es necesario prevenir que un cobro más progresivo del ISAI, del impuesto predial y del impuesto al arrendamiento a las personas de renta más alta o que acaparan más propiedades se traslade a quienes rentan vivienda. La vivienda debe garantizarse primero como un derecho, antes de ser considerada como un negocio. Por ello, las reformas fiscales que graven más progresivamente al sector inmobiliario deberían complementarse con reglas que protejan a las personas inquilinas y regulen los contratos entre arrendadoras y arrendatarias.

2.3. Los impuestos a la vivienda en México

Los principales impuestos a los bienes inmuebles en México se recaudan y administran en el nivel de gobierno más cercano a la población: los municipios. El más conocido es el predial, un impuesto recurrente que debe pagarse cada año y grava la propiedad, ya sea vivienda, terreno o cualquier otro bien inmueble. Se considera que es relativamente progresivo porque, con frecuencia, la tasa aumenta con el valor de la propiedad, cuando es comercial o el predio está baldío.

En México, los impuestos a la propiedad en 2024 fueron equivalentes al 0.3 % del producto interno bruto (PIB), mientras que, en países de América Latina como Colombia o Chile, representan hasta cinco veces más, 1.6 % y 1.3 % del PIB respectivamente (OECD et al., 2025). Esta situación nos llama a reflexionar sobre la forma en que las personas propietarias están contribuyendo a las ciudades en nuestro país y a corregir dichas contribuciones para que, al menos, aporten tanto como en otros países de la región.

La importancia del impuesto predial se relaciona con los servicios básicos que la ciudadanía recibe en su comunidad, dado que se recauda y dirige a las haciendas municipales que tienen a su cargo la recolección de basura, el alumbrado público, el alcantarillado, las calles y la provisión de agua potable. Es decir, una buena parte de nuestra calidad de vida urbana depende de la recaudación y ejecución de estos ingresos.

Además del predial, también hay impuestos municipales asociados a eventos únicos. Cada vez que se adquiere un inmueble se paga el ISAI, conocido también como traslación de dominio o transmisión patrimonial, que actualmente es la única forma de impuesto a la herencia en México.

Este impuesto es relativamente progresivo, puesto que, con frecuencia, aumenta la tasa conforme aumenta el valor de la propiedad. Además, hasta cierto punto es más fácil de cobrar que el predial, porque se retiene en las notarías al momento que tiene lugar cualquier cambio de propiedad legal de un bien inmueble. El problema de la actualización de los registros catastrales tampoco es tan importante en este caso, porque la base gravable es el monto de la operación de compraventa, siempre y cuando no sea una donación o herencia. Y en casos de donaciones o herencias, en algunos de los municipios hay consideraciones especiales.

Sin embargo, las desigualdades de capacidades recaudatorias en los municipios son abismales. En 2026, capitales como Tepic calculan recaudar en el predial 2.9 % de su presupuesto, mientras que, en Mérida, la cifra es casi siete veces más: 20.3 %. En impuestos sobre adquisición o traslación de dominio, Campeche espera recaudar 1.3 % de su presupuesto y Querétaro el 23.2 %.[1] Estas desigualdades recaudatorias se traducen en desigualdades en autonomía y en servicios que se ofrecen a la ciudadanía, por lo que es importante ampliar las capacidades recaudatorias de todos los municipios.

A nivel estatal, al menos en algunas de las entidades, hay otros impuestos relacionados con la renta o uso de bienes inmuebles que también vamos a tratar en este cuadernillo:

A) **El impuesto al hospedaje, que suele ser una tasa que va del dos al cinco por ciento de las ganancias por el servicio ofrecido y que, cuando se hace a través de plataformas digitales, éstas tienen la responsabilidad de retener. Este impuesto es importante porque los procesos de turistificación pueden tener consecuencias en la vida cotidiana de las personas que habitan las ciudades. Cobrar un impuesto a quienes las visitan tiene la ventaja de no recaer en la población local y puede favorecer inversiones que compensen por los costos de destinar espacio a personas visitantes.**

B) **El impuesto estatal de arrendamiento, que ha sido aprobado solamente en seis entidades y grava los ingresos de quienes arriendan por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles enfocados en la vivienda o el comercio. Este impuesto es muy relevante porque actualmente el arrendamiento se trata como un contrato civil cualquiera, y unas cuantas personas concentran muchas propiedades. Sin embargo, es indispensable que este impuesto vaya de la mano con registros de contratos y legislación de un monto máximo de renta en función del valor de las propiedades (asociado a un mejor registro catastral).**

[1] **Información propia obtenida de las leyes de ingresos municipales 2026.**

Cuadro 1. Impuestos relacionados con bienes inmuebles, por su propiedad, uso, transacción, renta, cesión o generación de utilidades

Impuesto predial	Impuesto municipal que se cubre por ser dueña o dueño de un inmueble. Se calcula con base en el valor catastral y las características de la propiedad. Se paga en las oficinas recaudatorias municipales. **Recaudación total en 2024: 52,543,198,336.00 pesos***
Impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles (ISAI)	Impuesto municipal que se paga al comprar un inmueble. Se calcula sobre una cuota fija y una tasa en función del valor de la operación. Se paga en la notaría al escriturar. **Recaudación total en 2024: 32,302,031,031.00 pesos***
Impuesto estatal al arrendamiento	Impuesto estatal que grava los ingresos por rentar inmuebles (casa, departamento, local). Es pagado por la persona arrendadora y suele ser un porcentaje del monto de la renta. En algunos estados se declara y se paga periódicamente. **Recaudación estimada para 2026: 630,363,082.24 pesos****
Impuesto al hospedaje	Impuesto estatal que pagan las y los prestadores de servicios de hospedaje o alojamiento temporal. Es retenido y enterado al gobierno estatal por quien presta los servicios. Sus tasas van del dos al cinco por ciento en las diferentes entidades. **Recaudación total en 2024: 8,581,844,188.00 pesos***
Impuesto estatal por enajenación de inmuebles	Impuesto estatal asociado a la venta o transferencia de un inmueble. Recae en quien vende y se cobra vía retenciones en la notaría, dependiendo del estado. Se calcula sobre el valor de la operación y se paga al formalizar la transmisión. **Recaudación estimada para 2026: 861,295,271.00 pesos****
Impuesto sobre la renta (ISR)	Se paga por la utilidad en operaciones de compraventa y también por una proporción del monto del alquiler en el régimen fiscal de arrendamiento.

***Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), Finanzas Públicas Estatales y Municipales (EFIPEM), cifras de 2024, Tabulados, consultado en junio de 2026.**
****INDESIG y Política Colectiva, elaboración propia con base en la revisión sistemática de las leyes de ingresos 2026 de las 32 entidades federativas.**

Recientemente se hicieron estudios en trece países de América Latina sobre el cobro del impuesto predial. En promedio, el monto de la recaudación del predial en esta región significa apenas el 0.35 % del PIB, cuando el promedio de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) es del 1 % del PIB. México es el país de menor recaudación de los trece países estudiados, pues por concepto de predial ingresó el 0.11 % del PIB en 2022 y no ha tenido progreso en su cobro desde 2000 (Quintanilla y De Cesare, 2026).

Los obstáculos para un mejor cobro son tanto político-electorales como institucionales. Los político-electorales se refieren a que las personas que aspiran a puestos de elección popular no quieran proponer más impuestos porque consideran que significaría perder la simpatía de parte de su electorado; y los institucionales sobre todo están relacionados con la falta de capacidades en algunos municipios para mantener registros actualizados, valuar y recaudar.

Se suele argumentar que los costos político-electorales podrían superarse con más pedagogía fiscal, mejores servicios públicos y, en general, con un mayor valor público entregado por parte de las administraciones locales a la ciudadanía, puesto que hay países en los que se cobra mucho más por este impuesto y las personas contribuyen sin mayor oposición cuando hacerlo está ligado a mejores servicios como la educación, pero se oponen cuando no observan un beneficio directo.

Esta situación tiene aspectos negativos que, de hecho, ya vemos en muchas de nuestras ciudades, como son mejores servicios públicos en las zonas de mayor afluencia o ingreso. Por eso, cualquier fortalecimiento del predial tendría que buscar un componente redistributivo ineludible, de modo que su destino presupuestal no sólo favorezca a las zonas con mayor capacidad contributiva, sino que también contribuya a reducir desigualdades urbanas.

La acaparación de la propiedad inmobiliaria se ha convertido en un impedimento para el ejercicio del derecho a la ciudad para muchas personas, y en una de las causas de la crisis en el acceso a la vivienda que ha sido apuntalada por la oferta de viviendas como alojamientos de corta estancia.

2.4. Inversión pública para garantizar el derecho a la vivienda

El Gobierno federal no es la autoridad encargada de recaudar los principales impuestos sobre la propiedad inmobiliaria, como el predial, el ISAI y los impuestos al arrendamiento o al hospedaje, pero se destaca como el nivel de gobierno que más ha impulsado el derecho a la vivienda.

En 2025, a nivel federal, se aprobó una asignación de 32 mil millones de pesos para el programa de vivienda social. Sin embargo, el presupuesto observado al cuarto trimestre de ese año fue de 16 mil 855 millones, es decir, sólo se ejecutó 52 % del monto inicialmente aprobado de acuerdo con la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP, 2025). Esta inversión implicó un total de 165,937 acciones en materia de vivienda, entre ellas: ampliación, mejoramiento, reconstrucción total, edificación de conjuntos habitacionales para reubicación y adquisición de vivienda nueva y usada según el Sistema Estadístico de la Comisión Nacional de Vivienda (SIESCO, 2025a), con el objetivo de atender a la población definida como objetivo por la política federal en esta materia. La Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) reporta un presupuesto ligeramente menor al registrado por la SHCP y asciende a 16 mil 110 millones de pesos, monto que se desglosa en su último Reporte Trimestral de Subsidios de 2025.

En comparación con la inversión del Gobierno federal en vivienda social (16 mil 110 millones), se destaca que tan solo los programas de Mejoramiento de Vivienda y Vivienda en Conjunto de la Ciudad de México sumaron, en ese mismo año, 6 mil 185.4 millones de pesos —2 mil 597.4 millones en Mejoramiento de Vivienda y 3 mil 588 millones en Vivienda en Conjunto—, es decir, el equivalente a 38.4 % de la inversión federal. Del total invertido por la Ciudad de México en vivienda, el Instituto de Vivienda ejerció 8 mil 667.1 millones de pesos, mientras que la Secretaría de Vivienda 586.6 millones.

Del presupuesto ejercido por el Gobierno federal, el Estado de México recibió la mayor inversión en programas de vivienda social de la CONAVI. En el Estado de México se invirtieron 4 mil 136 millones de pesos. El siguiente estado en recibir mayor inversión fue Hidalgo (1,477 millones) y el tercero Chiapas (1,199 millones). De los estados que recibieron algún monto de inversión, San Luis Potosí fue el de la menor cantidad, con 38.2 millones (SIESCO, 2025b).

Llama la atención no sólo el monto invertido, sino también la distribución territorial desigual del presupuesto destinado a los programas de vivienda en 2025. Tan sólo el Estado de México, Hidalgo y Chiapas concentraron 42.3 % de la inversión total. En contraste, estados con altos niveles de marginación, como Guerrero y Oaxaca, recibieron apenas 2.3 % y 2.1 %, respectivamente, mientras que otras nueve entidades obtuvieron menos de 1 % cada una (SIESCO, 2025b).

A partir de la revisión presupuestaria federal, puede observarse, en primer lugar, que el avance del gasto aprobado para los programas de vivienda fue limitado, ya que sólo se ejerció 52 % del presupuesto originalmente aprobado; y, en segundo lugar, que la distribución territorial de esos recursos fue desigual. Para atender problemas más estructurales, es necesario que los estados y municipios asuman un papel más protagónico en materia de vivienda. En 2024, la recaudación municipal por impuestos al patrimonio (predial e ISAI) superó los 84 mil millones de pesos (INEGI, 2025b; SHCP, 2025), es decir, cinco veces la inversión del Gobierno federal en vivienda en 2025. Por esta razón consideramos que es importante no solamente recaudar más, sino también ejercer mejor el gasto. Es crucial que una proporción importante de los ingresos municipales se destine a hacer ciudad: inversiones en política de reordenamiento territorial, vivienda social, movilidad y dotación de equipamientos y servicios públicos, especialmente en las zonas menos provistas.

Estas cifras también pueden contrastarse con la recaudación a nivel municipal. Mientras los municipios del país recaudaron 82 mil millones en 2024 por impuestos al patrimonio, cinco veces más de lo que la Federación destinó en 2025 a su programa de vivienda social, 16 mil 855 millones (pesos corrientes) (INEGI, 2025b; SHCP, 2025). La comparación nos permite ver que si lo recaudado (o al menos una parte importante) se destinara a garantizar el derecho a la vivienda, podría hacerse mucho más en esta materia.

Además de los ejercido, es conveniente también prestar atención al monto originalmente aprobado. El Gobierno federal ejerció 47.3 % menos del monto aprobado para sus programas de vivienda en 2025 (32 mil millones de pesos asignados en el Presupuesto de Egresos de la Federación, luego modificado a 29 mil 814 millones de pesos), lo que equivale a los 16 mil 855 millones mencionados anteriormente.

Finalmente, podemos ver el interés del Gobierno federal en la promoción del federalismo fiscal y de la autonomía del gasto municipal si ponemos atención a su inversión para la modernización de los Registros Públicos de la Propiedad y Catastros, que se limitó a 83.9 millones de pesos en 2025 (SHCP, 2025), cifra que nos lleva a cuestionar si no hay interés en que se recaude adecuadamente el predial o en apoyar a los municipios en el cumplimiento de sus obligaciones.

Es importante mejorar la recaudación en términos de progresividad y del incremento de los ingresos, pero también es indispensable mejorar la forma en que los gobiernos locales invierten esos recursos para coadyuvar en las políticas de vivienda y garantizar el derecho a la ciudad.

3. IMPUESTO SOBRE LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES O TRANSMISIÓN PATRIMONIAL

El impuesto sobre adquisición de inmuebles (ISAI), también conocido como transmisión de dominio, traslación de dominio o transmisión patrimonial, es uno de los impuestos más relevantes a nivel municipal: es el impuesto que pagan todas las personas cuando adquieren una vivienda, inmueble o propiedad. Este impuesto lo paga exclusivamente quien compra, hereda o recibe en donación. Es relevante porque es uno de los principales instrumentos para la recaudación de los municipios, puesto que grava uno de los principales indicadores de acumulación de riqueza: la adquisición o, en muchos casos, la acaparación de bienes inmuebles. En América Latina tiene particular importancia dado que los grandes capitales han recurrido con mucha frecuencia a asegurar la riqueza en bienes inmuebles, y México está por encima de ese promedio con 90.5 % de la riqueza de los hogares en bienes inmuebles (Maloney, William et al., 2024).

Analizar la recaudación del ISAI es importante en el contexto actual por la prevalencia de la expansión de las manchas urbanas a partir de 1990 (Peraza-Mues et al., 2025) y a la luz de una creciente crisis de vivienda que afecta, de manera desproporcionada, a las generaciones más jóvenes y a los hogares encabezados por mujeres en diversas ciudades de México. En la Ciudad de México, el 79 % de los hogares encabezados por mujeres de 30 años o menos pagaban renta en 2018, y el 45 % a nivel nacional, mientras que para los hombres de 30 años o menos era el 65 % en la Ciudad de México y el 34 % a nivel nacional (Rodríguez-Leal-Isla et al., 2021).

El ISAI suele ser dejado de lado por el protagonismo histórico del impuesto predial en las finanzas municipales, pero este impuesto ha llegado a significar mayores ingresos que la recaudación por predial en algunos años en varios municipios del país. Por ejemplo, entre 2021 y 2023, lo anterior ocurrió, al menos una vez, en los municipios de Apodaca, Benito Juárez (Cancún), Cuernavaca, General Escobedo, Querétaro, San Luis Potosí y Tijuana (Política Colectiva & INDESIG, 2026). Estos resultados obligan a visibilizar su importancia y, por lo tanto, a revisar su diseño y su función desde un enfoque de justicia fiscal y de garantía de derechos, especialmente el derecho a la ciudad y el derecho a la vivienda.

Diseño del impuesto

El cobro del ISAI se estipula en los municipios de México en dos principales normatividades: las leyes de hacienda de los municipios que desarrolla cada congreso estatal, y las leyes de ingresos de los municipios, propuestas por los ayuntamientos y aprobadas por los congresos estatales.

A partir de estas normatividades encontramos dos principales modelos para el cobro del ISAI.

Modelo 1

Se desarrolla a partir de tres elementos fundamentales para calcular el cobro:

- **La definición de un rango de valores de inmuebles.**
- **El cobro de una cuota fija asociada al rango.**
- **Una tasa o factor que se aplica al excedente del valor mínimo del rango.**

A continuación, presentamos la tabla de conceptos, rangos y valores establecidos en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro en 2026, localidad en la cual identificamos el cobro más progresivo de este impuesto.

Tabla 1. Conceptos, rangos y valores establecidos en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro en 2026

Número de rango	Rango de valores		Cuota fija en pesos	Factor aplicable sobre el excedente del límite inferior
	Límite inferior	Límite superior		
1	$0.01	$92,000.00	$1,628.55	0.028352
2	$92,000.01	$226,891.12	$4,237.02	0.050310
3	$226,891.13	$559,560.66	$11,023.49	0.053075
4	$559,560.67	$1,379,992.89	$28.679.95	0.055991
5	$1,379,992.90	$3.403,349.28	$74,616.95	0.059067
6	$3,403,349.29	$8.393,366.68	$194,131.76	0.062313
7	$8,393,366.69	$20.699.786.70	$505.074.80	0.065736
8	$20.699,786.71	$999,999,999,999.99	$1,314,058.79	0.0685411

A partir de esta tabla identificamos que el cobro del ISAI (traslación de dominio) por una vivienda de dos millones de pesos en la ciudad de Querétaro sería por una cantidad de 111 mil 238.91 pesos.

- **Cuota fija asignada al rango: $74,616.95**
- **Cálculo: ($2,000,000 - $1,379,992.90)* 0.059067+$74,616.95= $111,238.91**

QUERÉTARO MUNICIPIO

Servicios en Línea
Municipio de Querétaro

Fecha de Primer Vencimiento:	02/03/2026
Base Gravable:	$2,000,000.00
Límite Inferior:	$1,379,992.90
Excedente sin Límite Inferior:	$620,007.10
Tasa Marginal 5.9067%:	$36,621.96
Cuota Fija:	$74,616.95
Impuesto:	$111,238.91
GRAN TOTAL:	$111,238.91

Modelo 2

En este modelo se aplica una tasa fija sobre el valor total del inmueble en la transacción de compraventa. Un ejemplo de este esquema puede observarse en los municipios de Nuevo León, incluido San Pedro Garza García, uno de los municipios de mayor renta del país, así como en casos como La Paz, Baja California. De acuerdo con la normativa aplicable para 2026, se asigna una tasa de 3 % al monto de la compra del inmueble. Esta tasa subió con respecto a 2025, cuando se establecía una tasa de 2 % para la adquisición de cualquier inmueble.

Este modelo de tasa fija puede ser menos progresivo, ya que no distingue entre viviendas de menor valor y viviendas mucho más costosas. En ambos casos se aplica el mismo porcentaje, lo que limita la posibilidad de cobrar más a quienes adquieren inmuebles de mayor valor y tienen mayor capacidad de pago.

A partir de este modelo se define que el impuesto a la adquisición de un inmueble de 2 millones de pesos en La Paz o San Pedro Garza García sería de 60 mil pesos.

Fórmula: (Valor del inmueble: $2,000,000.00) * (Tasa aplicable: 3 %) = $60,000.00

A partir de este modelo, el ISAI en La Paz (cuando se trate de un terreno o local) sería de 60 mil pesos. Sin embargo, si el inmueble es una casa habitación, la ley permite deducir 5 UMAs anuales de la base gravable, lo que reduce el impuesto a 53,580.80 pesos.

UMAs Anual 2026: $42,794.64
Monto a deducir: ($42,794.64 * 5) = $213,973.20
ISAI casa habitación = (2,000,000.00 - 213,973.20) * 3% = $53,580.80

De las 56 ciudades revisadas para este cuadernillo en 2026, 25 muestran un modelo de tasa progresiva en el ISAI o impuesto equivalente: Querétaro, Mérida, Tlajomulco de Zúñiga, Zapopan, San Luis Potosí, San Pedro Tlaquepaque, Tijuana, Guadalajara, Mexicali, Hermosillo, Colima, Tonalá, Naucalpan de Juárez, León, Puebla, Tultitlán, Tlalnepantla de Baz, Celaya, Ciudad de México, Irapuato, Oaxaca de Juárez, Toluca, Nezahualcóyotl, Guanajuato y Durango.

Las 31 ciudades que mantienen un modelo de tasa fija son: San Pedro Garza García, Apodaca, Benito Juárez, La Paz, Pachuca de Soto, Mazatlán, Saltillo, Guadalupe, General Escobedo, Culiacán, Chihuahua, Aguascalientes, Cuernavaca, Veracruz, Zacatecas, San Nicolás de los Garza, Torreón, Morelia, Xalapa, Juárez, Villahermosa (Centro), Victoria, Tuxtla Gutiérrez, Othón P. Blanco, Tepic, Reynosa, Matamoros, Campeche, Chilpancingo de los Bravo, Tlaxcala y Acapulco de Juárez.

Limitaciones en el diseño y capacidad de recaudar

A partir de los ejemplos en ambos modelos de cobro del ISAI, podemos identificar que el Modelo 1 es más progresivo porque no cobra lo mismo a todas las viviendas, sino que, a mayor valor del inmueble, mayor es el porcentaje que debe pagarse. Esto ocurre porque el impuesto se calcula mediante rangos de valor. A medida que aumenta el valor del inmueble, también aumenta la cuota fija y la tasa aplicable al excedente, lo que genera un cobro proporcionalmente mayor para las propiedades de mayor valor. En la práctica, este esquema funciona como una escalera: conforme el inmueble alcanza rangos de valor más altos, se incrementan los elementos utilizados para calcular el impuesto, de modo, que las viviendas más valiosas contribuyan más, mientras que a las de menor valor se les cobra menos.

Además, se puede decir que el Modelo 1 es más sofisticado y está mejor diseñado: permite ajustar el impuesto con más precisión y justicia, ya que se pueden crear rangos bajos con cuotas y tasas pequeñas para proteger a quienes adquieren vivienda social más barata y, al mismo tiempo, definir rangos altos con tasas mayores para asegurar una mayor contribución de quienes adquieren viviendas o inmuebles mucho más costosos. El Modelo 2, de tasa fija, al cobrar el mismo porcentaje en cualquier operación, es más indiferente a las variaciones de valor, pues no distingue entre quien compra una vivienda más económica y quien adquiere un inmueble de lujo, así que es menos progresivo y ofrece menos herramientas para un cobro justo.

Tabla 2. Comparación del ISAI en Mérida y San Pedro Garza García según base gravable y tasa efectiva

Base gravable / Valor del inmueble	Modelo 1		Modelo 2	
	ISAI en Mérida	Mérida Tasa efectiva	ISAI en San Pedro Garza García	San Pedro Garza García Tasa efectiva
$500,000.00	$12,500.00	2.5 %	$15,000.00	3.0 %
$1,000,000.00	$27,000.00	2.7 %	$30,000.00	3.0 %
$2,000,000.00	$62,000.00	3.1 %	$60,000.00	3.0 %
$3,000,000.00	$97,000.00	3.2 %	$90,000.00	3.0 %
$4,000,000.00	$142,000.00	3.5 %	$120,000.00	3.0 %
$5,000,000.00	$187,000.00	3.7 %	$150,000.00	3.0 %
$6,000,000.00	$232,000.00	3.9 %	$180,000.00	3.0 %
$7,000,000.00	$277,000.00	4.0 %	$210,000.00	3.0 %
$8,000,000.00	$322,000.00	4.0 %	$240,000.00	3.0 %
$9,000,000.00	$367,000.00	4.1 %	$270,000.00	3.0 %
$10,000,000.00	$412,000.00	4.1 %	$300,000.00	3.0 %
$20,000,000.00	$862,000.00	4.3 %	$600,000.00	3.0 %
$50,000,000.00	$2,252,000.00	4.5 %	$1,500,000.00	3.0 %
$100,000,000.00	$4,752,000.00	4.8 %	$3,000,000.00	3.0 %

Nota: mientras en Mérida la tasa efectiva del ISAI aumenta conforme crece el valor del inmueble, en San Pedro Garza García se mantiene fija en 3.0 % en todos los rangos. Esta tasa fija hace que su modelo sea menos progresivo, porque no diferencia entre viviendas de menor valor y propiedades mucho más costosas, aun tratándose de uno de los municipios de mayor renta del país.

En cualquiera de los modelos de cobro del ISAI existen políticas de exención y condonación de este impuesto de distintos tipos. Hay municipios en los que, aunque el predio se herede o se done, se cobra el ISAI, como Querétaro; otros en los que ninguna herencia o donación de inmuebles se grava, como Mérida; y otros más en los que no se cobra al recibir por herencia o donación hasta cierto valor del inmueble. También existen municipios que no cobran este impuesto a ninguna vivienda de interés social, como La Paz, y otros donde, según el año, se implementan programas temporales de condonación para este tipo de viviendas.

En este contexto, vale la pena subrayar que cualquier política de cobro, exención o condonación del ISAI debería justificarse desde una perspectiva de justicia fiscal. Garantizar el acceso a una vivienda adecuada para quienes no la tienen es el criterio principal y, a partir de ahí, orientar el diseño del impuesto para que las operaciones vinculadas a la acaparación o al usufructo de inmuebles se graven de manera progresiva, es decir, con mayor intensidad conforme aumentan el valor y la capacidad de pago.

Por estas razones, el diseño del ISAI debería estar sujeto a una muy amplia discusión en cada municipio. En estas discusiones municipales se debería contemplar el ritmo de crecimiento de la ciudad, el tamaño del mercado inmobiliario, la población que no tiene acceso a una vivienda adecuada, los retos en materia de servicios públicos básicos, la desigualdad económica entre las personas habitantes y, por supuesto, la recaudación histórica de este impuesto, todo con la intención de identificar oportunidades que permitan avanzar hacia un diseño más progresivo, justo y eficaz del ISAI que contribuya a reducir la desigualdad desde un enfoque local.

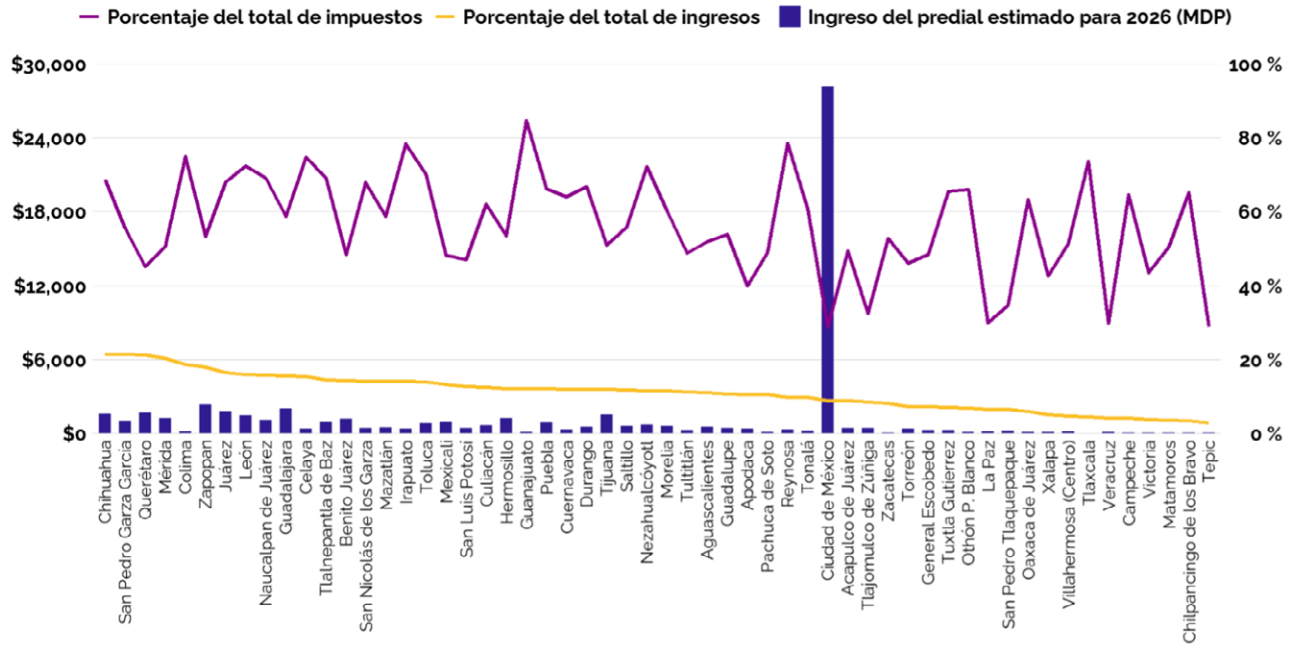
¿Cuánto representa este impuesto en los municipios?

De acuerdo con las leyes de ingresos de 2026 de los 56 municipios revisados, el ISAI representa, en promedio, 6.5 % de los ingresos estimados de cada municipio.[2]

En este indicador, los porcentajes más bajos se observan en Tlaxcala, con 0.93 %; Guanajuato, con 1.1 %; y Chilpancingo de Bravo, con 1.3 %. En contraste, los más altos se registran en Querétaro, con 23.2%; Mérida, con 18.29 %; y San Pedro Garza García, con 17.01 %.

Hay nueve ciudades que se destacan del promedio. De acuerdo con sus leyes de ingresos, el ISAI representará más de 10 % de los ingresos totales municipales.

Gráfica 1. Ingresos del ISAI estimados para 2026 y sus porcentajes con respecto al total de impuestos y al total de ingresos por municipio



Cómo leer esta gráfica: las barras azules representan el monto total (en millones de pesos) de recaudación por concepto de ISAI en cada municipio. La línea roja representa el porcentaje del total de impuestos del municipio que ese monto significa, y la línea amarilla, el porcentaje del total de ingresos del municipio que ese monto significa. En el Anexo 1 se encuentra la tabla con los datos utilizados para construir esta gráfica.

[2] Este dato corresponde al promedio simple de los porcentajes municipales, y no al peso del ISAI sobre la suma total de los ingresos de los 56 municipios.

La importancia y el potencial del ISAI también se observan en que, para 2026, al menos cinco municipios del país esperan recaudar más por este impuesto que por predial. Apodaca, San Pedro Tlaquepaque, General Escobedo, Tlajomulco de Zúñiga y Querétaro estiman que el ISAI representará, respectivamente, 58.3 %, 53.4 %, 50.8 %, 49.9 % y 49.6 % del total de sus impuestos municipales, dentro de los que se consideran el predial, los impuestos sobre espectáculos públicos y otros más.

En términos netos, el peso del ISAI tampoco es menor. A pesos reales de 2026, la recaudación acumulada por este impuesto en los 55 municipios y la Ciudad de México durante los últimos tres años asciende a 85 mil 572.6 millones, y muestra un aumento real del 6.7 % entre 2024 y 2025.

Tabla 3. Estimaciones de ingresos por ISAI

Suma de estimaciones de ingresos por ISAI en los 56 municipios analizados a pesos constantes 2026	
Año	**Estimación de ingresos por ISAI**
2026	$29,423,094,563.94
2025	$28,569,100,557.80
2024	$27,580,452,130.20

El caso de la Ciudad de México es particular: el ISAI representaría poco más del 3 % de sus ingresos totales. Sin embargo, debe considerarse que sus responsabilidades recaudatorias combinan aspectos estatales y municipales, por lo que sus ingresos son mucho mayores. La recaudación estimada por la Ciudad de México por este impuesto no es menor, ya que asciende a 9 mil 761 millones, monto equivalente a un 57.8 % más de lo que el gobierno de la ciudad destinó en 2025 a sus programas de vivienda, que sumaron 6 mil 185.4 millones de pesos.

Si el total de la recaudación de la Ciudad de México se destinara a comprar viviendas al precio promedio de la vivienda en dicha entidad, se podrían adquirir 19,034 viviendas, o 35,679 del precio del 25 % inferior (Ley de Ingresos de la Ciudad de México para el Ejercicio Fiscal 2026, 2025; SHF, 2026). Con el valor promedio de la recaudación de ISAI, se podrían comprar mil viviendas al precio medio de la vivienda a nivel nacional, o 2,580 viviendas del valor del 25 % inferior (SHF, 2026).

Oportunidades

El ISAI y el resto de los impuestos relacionados con la propiedad inmobiliaria no deberían entenderse únicamente como un instrumento recaudatorio, sino como una herramienta con potencial para avanzar hacia políticas de justicia territorial y redistribución de la riqueza.

En particular, mejorar el diseño fiscal del ISAI representa una oportunidad directa para desincentivar la acaparación y la especulación del mercado inmobiliario, y así sumar a la prevención de problemas, como la gentrificación y la financiarización de la vivienda, que desplazan y expulsan a las personas

de zonas cercanas a sus fuentes de trabajo, hospitales, escuelas y parques, es decir, de lugares con mejor acceso a servicios públicos y mayor calidad de vida.

En Singapur, la primera propiedad que adquiera una persona ciudadana está exenta del pago del impuesto (*Additional Buyer Stamp Duty*, ABSD), pero la segunda propiedad paga una tasa de 20 % y la tercera y subsecuentes propiedades pagan una tasa del 30 %. Las personas extranjeras pagan 60 % desde la primera propiedad que adquieran, salvo quienes tienen residencia permanente que pagan 5 % por la primera propiedad, y pagan las siguientes como nacionales. Desarrolladoras inmobiliarias pagan 35 %, aunque en determinadas condiciones podrían estar exentas de pago, salvo de un 5 % que es inevitable. Entidades y fideicomisos también pagan 60 % por cualquier propiedad que adquieran (IRAS, 2026).

En Escocia existe un esquema impositivo a las transacciones de tierra y edificios a partir de un valor determinado llamado *Land and Buildings Transaction Tax* (LBTT). Este impuesto no sólo contempla las transacciones de compraventa de vivienda o propiedad comercial, sino también las de arrendamiento (*leasing*). En el impuesto a las transacciones de tierra y edificios (LBTT), el gobierno escocés fija las tasas, por lo que corresponde a un esquema completamente aparte del gobierno del Reino Unido, presupuestado y votado en el parlamento escocés. En Escocia el LBTT funciona por tramos: no se aplica una sola tasa a todo el valor, sino que cada parte del precio paga la tasa de su rango. Para vivienda residencial, los rangos vigentes son: 0 % hasta 145 mil libras; 2 % de 145,001 a 250 mil libras; 5 % de 250,001 a 325 mil libras; 10 % de 325,001 a 750 mil libras; y 12 % por encima de 750 mil libras (Revenue Scotland, 2026).

Además, si se compra una propiedad adicional a la de residencia habitual, es posible que sea necesario pagar también el impuesto suplementario por una residencia adicional (*Additional Dwelling Supplement*, ADS). La tasa del ADS es 8 % del precio de compra. Además, normalmente se aplica cuando la vivienda cuesta 40 mil libras o más (Revenue Scotland, 2026).

Recientemente, en la ciudad de Nueva York se aprobó un impuesto del 4 % anual a residencias secundarias cuyo valor esté entre uno y tres millones de dólares; para valores entre 4 y 5 millones de dólares, la tasa asciende a 5.25 %, y si la residencia excede los 5 millones de dólares, tendrá una tasa de 6.5 %. Con esta medida se espera aumentar la recaudación en 500 millones de dólares.

Tomar como inspiración alguno de estos ejemplos podría implicar más recursos para las haciendas municipales que pueden contribuir a garantizar el derecho a la vivienda de quienes habitan las ciudades. Si se mejora la recaudación progresiva del ISAI, se abre la posibilidad de desarrollar programas que garanticen el derecho a la vivienda y se favorece que los municipios puedan contar con recursos para articularse con los esfuerzos estatales y federales, y así construir una política de vivienda social eficaz.

Este impuesto también podría destinar una parte del diferencial de recursos asociados a un diseño más justo al mejoramiento urbano de las zonas con mayor rezago. De esta manera, el ISAI se convertiría en un instrumento redistributivo con impacto directo en la provisión de infraestructura y de servicios para las personas con menos recursos y en los territorios menos provistos. Invertir en zonas periféricas suele comunicarse como un dilema que podría propiciar más la expansión de la mancha urbana, pero esta percepción se puede contrarrestar con reglamentos claros que se cumplan para no otorgar permisos de construcción más allá de límites establecidos.

Para que esto ocurra, es clave que la recaudación del ISAI no se diluya en el gasto corriente municipal, sino que se etiquete y concentre en fondos municipales específicos para vivienda y desarrollo urbano sostenible. Se trata de fondos que permitan financiar desde reservas territoriales hasta la rehabilitación de barrios, al igual que la construcción de vivienda social o subsidios para facilitar el acceso a primeras viviendas.

El ISAI puede contribuir al diseño de políticas que garanticen el derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad, entendidos como el acceso a una vivienda con condiciones adecuadas de habitabilidad, a servicios públicos básicos, a una movilidad eficiente y a condiciones más equitativas de desarrollo para todas las personas, independientemente de su lugar de residencia o situación económica.

Propuestas

01 Impuestos progresivos a la compra de segundos inmuebles para la inversión

Aumentar el ISAI de forma progresiva a partir del segundo, tercero o subsecuente bien inmueble permitiría, en primer lugar, generar muchos más recursos públicos para atender problemas de vivienda e infraestructura urbana. En segundo lugar, podría contribuir a desincentivar la adquisición de inmuebles con fines de renta, inversión o, en el peor de los casos, acaparación y especulación, ya que se pagaría una tasa de ISAI mayor a la de quienes adquieren su primera vivienda para habitarla. Definir tasas diferenciadas según el número de inmuebles adquiridos es fundamental para privilegiar la vivienda como un derecho y no como una mercancía.

Esta progresividad podría implementarse mediante una sobretasa acumulada sobre cada adquisición de un nuevo inmueble. Es decir, se podría aplicar una sobretasa del 1 % del valor de la transacción por la adquisición del segundo inmueble, 2 % por la adquisición del tercer inmueble, 3 % sobre el cuarto, y así sucesivamente. Este mecanismo permite una aplicación sencilla y directa sobre la acumulación de viviendas o inmuebles, que bien puede etiquetarse para mejorar la infraestructura urbana y los servicios públicos de las zonas con mayor grado de marginación en cada municipio.

Por otro lado, los desarrollos inmobiliarios destinados a fines comerciales o de alta densidad, con beneficios económicos sustanciales, también podrían gravarse con tasas más altas que contribuyan a compensar impactos sociales, ambientales y territoriales. Algunas referencias comparables aparecen en Chile y Escocia: en Chile se han establecido mecanismos para gravar de forma más alta la acumulación de propiedades de alto valor, y en Escocia se ha legislado, como se mencionó anteriormente, el impuesto asociado a segundas viviendas para frenar la especulación y liberar vivienda para uso habitacional permanente (Revenue Scotland, 2026; Servicio de Impuestos Internos, 2022).

02 Contrarrestar la gentrificación con el ISAI

El ISAI puede aumentarse de manera progresiva mediante tasas diferenciadas aplicables a las zonas donde se compra más para invertir o especular, es decir, en zonas de alta gentrificación y financiarización. El objetivo sería contrarrestar los procesos de expulsión y desplazamiento que ya se están produciendo o, cuando esta medida sea insuficiente para contrarrestarlos, al menos generaría recursos adicionales que se podrían destinar a proteger el derecho a la vivienda. Por ejemplo, estos recursos podrían financiar programas de vivienda social en zonas céntricas, con acceso a empleo, servicios y equipamiento urbano, en los que pueda privilegiarse el acceso de las personas desplazadas.

Para ello, cada municipio podría definir criterios técnicos y territoriales para identificar zonas de riesgo de gentrificación si observa, por ejemplo, áreas con un alto número de transacciones patrimoniales a precios comerciales mucho más elevados en función de lo establecido en el valor catastral. A la adquisición de inmuebles o viviendas en estas zonas se podría aplicar una sobretasa del 2 % sobre el valor total de cada transacción inmobiliaria, con la excepción de aquellas transacciones entre familiares en línea directa descendente o lateral. Esta medida permitiría capturar parte del valor generado por la dinámica inmobiliaria en estas zonas y destinarlo a políticas de vivienda o mitigación del desplazamiento.

En ciudades estadounidenses, como Atlanta y Chicago, se han puesto en marcha programas de estímulos para proteger a residentes que han habitado muchos años en barrios afectados por procesos de gentrificación. Estos programas ayudan a evitar el desplazamiento forzoso y se financian, en parte, con ingresos obtenidos del incremento de la actividad inmobiliaria en las zonas en transformación (Davis, 2022; Nobles III, 2024).

03 Gravar adecuadamente las herencias inmobiliarias

Diseñar la exención del ISAI en herencias y donaciones con criterios claros y justos implica contemplar tarifas progresivas para inmuebles de alto valor o para muchos bienes de menor valor que, en conjunto, alcancen cierto umbral. Este diseño también distingue entre herencias y donaciones de vivienda de bajo costo y de uso habitacional, y transferencias patrimoniales millonarias que fomenten la acumulación y el acaparamiento.

Sin un impuesto formal sobre herencias o sucesiones en México, el ISAI es, de forma indirecta, uno de los pocos instrumentos fiscales que pueden gravarlas.

Entre los países de la OCDE, Corea del Sur se destaca debido a sus mayores ingresos fiscales por impuesto a las herencias, mientras que, en el Reino Unido, diarios como el *Financial Times* retoman análisis de *think tanks* que identifican que aumentar el impuesto a las herencias podría ser una oportunidad para desarrollar políticas fiscales más justas y progresivas.

04 Etiquetar los excedentes por la mejora en la recaudación del ISAI a programas de vivienda y ordenamiento territorial

Una de las limitaciones actuales del ISAI es que su recaudación se integra de manera general a las finanzas municipales sin un destino específico. Por lo tanto, los recursos obtenidos que podrían destinarse a garantizar el derecho a la vivienda se usan para cualquier otro rubro, con lo cual se pierde su pleno potencial en tanto instrumento de política pública.

Por ello, proponemos que los excedentes recaudados a partir de las propuestas anteriores sobre el cobro del ISAI sean etiquetados obligatoriamente para financiar programas integrales de acceso a la vivienda, así como inversiones en ordenamiento territorial, servicios públicos urbanos y movilidad en las zonas de más alta marginación. Con estas medidas, los municipios tendrían un incentivo directo para mejorar su eficiencia recaudatoria y, al mismo tiempo, se podría garantizar que esos recursos regresen a la ciudadanía que más lo necesita en forma de infraestructura y políticas de vivienda.

Mediante esta estrategia, el ISAI podría aportar un ingreso relevante para los municipios y ser una herramienta redistributiva clave para enfrentar los problemas de desigualdad urbana y de vivienda.

4. IMPUESTO PREDIAL

La base gravable de este impuesto es el valor de la propiedad en su conjunto y para determinarlo se valúa tanto el terreno como la construcción. El impuesto predial se paga de forma recurrente: todas las propietarias legales de bienes inmuebles en cada municipio pagan cada año (con opciones de pago que pueden ser mensuales, bimestrales, trimestrales o semestrales, con usuales descuentos por pronto pago o por ser personas mayores, entre otros). Su recaudación es tarea de las administraciones municipales, aunque en algunos casos los municipios con capacidades limitadas delegan su recaudación a la administración estatal.

El predial es la principal fuente de financiamiento de las ciudades a nivel mundial, así como de la gran mayoría de los municipios en México. Se analizó con detalle el caso de 56 municipios (de acuerdo con la nota metodológica compartida en el apartado anterior) y se encontró que, entre 2021 y 2023, el predial significó entre el 3 % y el 22 % de sus ingresos totales. Los ingresos por predial con respecto a los ingresos municipales suponen, en promedio, el 12 %. Estas diferencias en la proporción de los ingresos, además de las tasas establecidas para el impuesto predial, se relacionan con las capacidades recaudatorias y de gestión de los registros catastrales.

El impuesto predial, pagado de forma recurrente por las y los propietarios de viviendas e inmuebles, garantiza un mínimo de progresividad al hacer que quienes poseen propiedades de mayor valor contribuyan proporcionalmente más con respecto a quienes tienen propiedades menos valiosas. Esta característica le confiere al predial un potencial de redistribución de la riqueza a través de la provisión de servicios básicos, ya que las personas propietarias más acaudaladas deberían aportar significativamente más a los ingresos municipales. A su vez, esos ingresos deberían fortalecer la inversión en servicios públicos esenciales, tales como alumbrado público, seguridad, recolección de basura, banquetas e infraestructura peatonal, al igual que la inversión para la movilidad sustentable, vialidades, parques y jardines, y espacios para el cuidado, la cultura y la recreación.

En los 200 municipios más grandes de México se presenta una variación importante en las tasas del impuesto predial. En la mitad de ellos, las tasas son progresivas y aumentan conforme aumenta el valor del inmueble. En trece de los 200 municipios, se aplica una tasa superior al 1 % para las propiedades con valor inferior a un millón de pesos, mientras que en catorce de ellos se aplica una tasa inferior a 0.01 %, mientras que la mediana de la tasa para este tipo de propiedades en esos 200 municipios es de 0.2 %. Un hallazgo importante del análisis de estos municipios fue que aquellos con mejores capacidades administrativas catastrales coincidentemente tenían las tasas más progresivas para cobrar el impuesto predial (Echavarria y Monkkonen, 2025).

En América Latina se analizó el caso de 13 países y, entre ellos, México fue el que tenía menor recaudación por predial. En general, los países latinoamericanos estudiados recaudan 30 % de la media de los países de la OCDE en este rubro (Quintanilla y De Cesare, 2026).

Limitaciones en el diseño y capacidad de recaudar

Uno de los obstáculos mejor documentados para el cobro más efectivo del predial es la limitación de las capacidades administrativas municipales, tanto para recabar como para valuar y mantener actualizados los registros de las propiedades. En algunos países de América Latina y el Caribe se ha adoptado una variedad de estrategias para reducir estos problemas, como la actualización masiva de catastros o la realización de catastros territoriales a nivel nacional (Quintanilla y De Cesare, 2026). Como ya se propuso en el cuadernillo de impuestos subnacionales de la Alianza por la Justicia Fiscal (AJF), los catastros en México deberían actualizarse y homologarse, así como implementar tecnologías para mejorarlos.

El ISAI cuenta con una estrategia recaudatoria sencilla, ya que se retiene en las notarías al registrar la propiedad ante el Registro Público de la Propiedad, por lo que no tiene problemas con la actualización del registro de valuaciones, sino que se aplica al valor más alto, sea el de mercado o el catastral. En cambio, el cobro adecuado del predial depende de que se puedan mantener actualizados los registros de las propiedades y de que se pueda ajustar su valor al paso del tiempo para lograr que las personas propietarias, en efecto, contribuyan el monto que corresponda.

Podría favorecerse el cobro del predial a través de algunas estrategias que ya se aplican actualmente en muchos municipios, como simplificaciones administrativas o el establecimiento de penalidades para quienes no paguen. La complejidad de las penalidades es que, si simplemente se cobra una multa por el retraso en el pago, alguien que no tenga previsto vender, donar o heredar su propiedad podría acumular deuda y multas sin mayor consecuencia por mucho tiempo, y después complejizar la sucesión. Lo anterior da por resultado viviendas intestadas y, muchas veces, propiedades vacantes en centralidades urbanas.

En el cobro del predial, considerando un predio urbano edificado de uso habitacional, se identifican dos modelos principales: uno de tasa fija y otro de tasa progresiva. En el modelo de tasa fija se establece una misma tasa fija o efectiva de cobro que, en el caso de Nuevo León, uno de los estados que aplica este modelo, es de 0.2 % sobre el valor del inmueble. En este esquema no importa si se trata de una vivienda pequeña en Apodaca o de una la vivienda más costosa de San Pedro Garza García, ambas pagan la misma tasa. En cambio, en el modelo de tasa progresiva se establecen rangos según el valor del inmueble, a los que se asignan cuotas o factores diferenciados para determinar el cobro. Es decir, mientras mayor es el valor de la propiedad, mayor es la tasa que se paga.

De las 56 ciudades revisadas, 25 tienen un modelo de tasa fija para el cobro del predial y 31 ciudades tienen un modelo de tasa progresiva. Las ciudades con tasa fija son: San Pedro Garza García, Apodaca, Benito Juárez, La Paz, Pachuca de Soto, Guadalupe, General Escobedo, Aguascalientes, Veracruz, Zacatecas, San Nicolás de los Garza, Morelia, Tuxtla Gutiérrez, Othón P. Blanco, Tepic, Reynosa, Matamoros, Campeche, Chilpancingo de los Bravo, Tlaxcala, Acapulco de Juárez, Tijuana, Mexicali, Hermosillo y Puebla. Las ciudades con tasas progresivas son: Mazatlán, Saltillo, Culiacán, Chihuahua, Torreón, Xalapa, Juárez, Villahermosa (Centro), Victoria, Querétaro, Mérida, Tlajomulco de Zúñiga, Zapopan, San Luis Potosí, San Pedro Tlaquepaque, Guadalajara, Colima, Tonalá, Naucalpan de Juárez, León, Tultitlán, Tlalnepantla de Baz, Celaya, Ciudad de México, Irapuato, Toluca, Nezahualcóyotl, Guanajuato, Durango, Oaxaca de Juárez y Cuernavaca.

Tabla 4. Comparación del impuesto predial en Mérida y en San Pedro Garza García, según base gravable y tasa efectiva

Base gravable / Valor del inmueble	Modelo 1 Modelo 1 de tasa progresiva		Modelo 2 de tasa fija	
	Predial a pagar en Mérida	Tasa efectiva en Mérida	Predial a pagar en San Pedro Garza García	Tasa efectiva en San Pedro Garza García
$500,000.00	$524.50	0.10 %	$1,000.00	0.20 %
$1,000,000.00	$1,890.50	0.19 %	$2,000.00	0.20 %
$2,000,000.00	$4,660.50	0.23 %	$4,000.00	0.20 %
$3,000,000.00	$7,464.50	0.25 %	$6,000.00	0.20 %
$4,000,000.00	$10,420.50	0.26 %	$8,000.00	0.20 %
$5,000,000.00	$13,924.50	0.28 %	$10,000.00	0.20 %
$6,000,000.00	$17,450.50	0.29 %	$12,000.00	0.20 %
$7,000,000.00	$21,004.50	0.30 %	$14,000.00	0.20 %
$8,000,000.00	$24,574.50	0.31 %	$16,000.00	0.20 %
$9,000,000.00	$28,222.50	0.31 %	$18,000.00	0.20 %
$10,000,000.00	$32,182.50	0.32 %	$20,000.00	0.20 %
$15,000,000.00	$52,042.50	0.35 %	$30,000.00	0.20 %
$20,000,000.00	$71,942.50	0.36 %	$40,000.00	0.20 %
$30,000,000.00	$112,382.50	0.37 %	$60,000.00	0.20 %
$50,000,000.00	$194,214.50	0.39 %	$100,000.00	0.20 %
$100,000,000.00	$403,478.26	0.40 %	$200,000.00	0.20 %

Establecer tasas progresivas para el cobro del predial, con registros catastrales adecuados, es un primer paso para lograr que este impuesto sea más justo. Sin embargo, como en el caso del ISAI, se mantiene la limitación si la tasa es progresiva solamente en función del valor de la propiedad específica, puesto que cuando se acaparan propiedades de menor valor no hay una tasa que considere la progresividad hacia el valor conjunto de predios o inmuebles registrados a nombre de una sola persona, sea física o moral, sino que solamente es progresiva en relación con el valor de cada uno de ellos.

Además de las limitaciones asociadas al establecimiento de tasas progresivas alineadas a la acaparación de bienes inmuebles, se suma la insuficiente progresividad en el ejercicio del gasto. Una de las motivaciones que suelen tener las administraciones municipales para su cobro del predial es tener ingresos no etiquetados. Debido a que el cobro de este impuesto es una de las principales fuentes de ingresos propios municipales, es comprensible que se desee una cierta flexibilidad para su aplicación en el gasto público.

Sin embargo, se ha visto una regresividad en el ejercicio del gasto municipal, dada la tendencia de la inversión pública a desatender zonas de menores ingresos y concentrarse en las zonas de mayor afluencia económica donde prevalecen propiedades de mayor valor. De mantenerse esta tendencia,

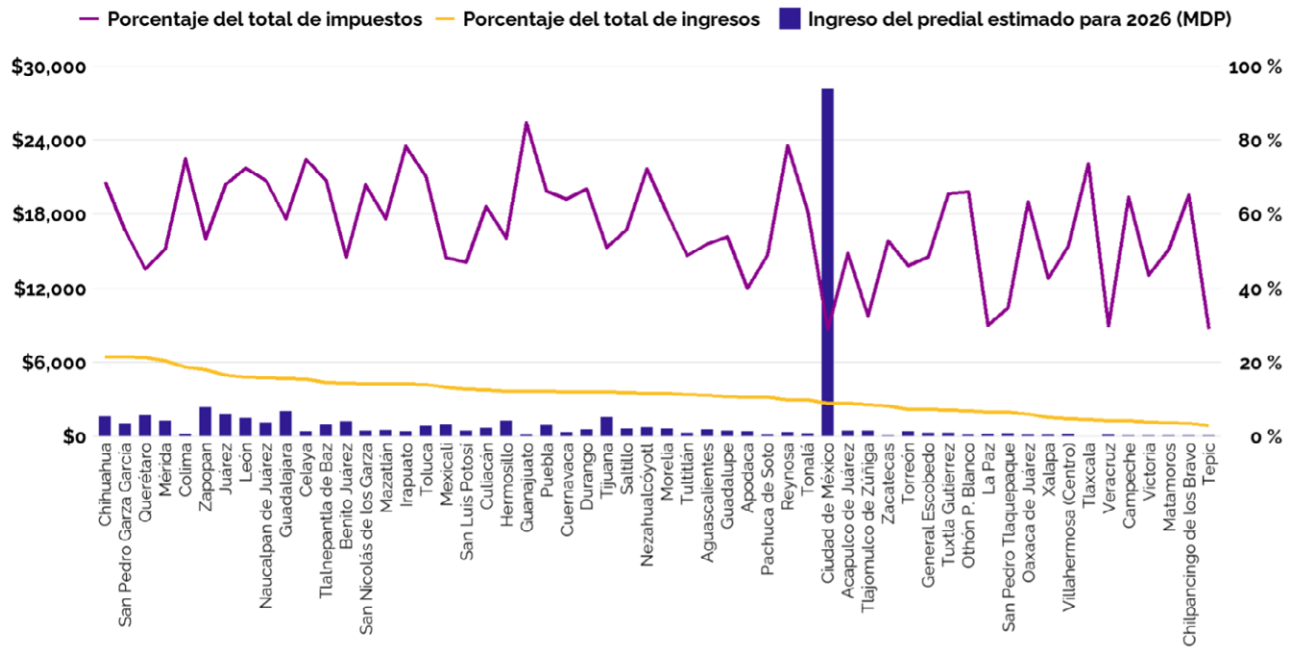
la recaudación progresiva sería un despropósito al tornarse en financiamiento de zonas de la ciudad convertidas, de hecho, en clubes privados, algunas incluso con restricciones al libre acceso a zonas principalmente habitacionales (mediante casetas, plumas de acceso ilegales y bloqueos de calles con rejas) que ni siquiera permiten a la ciudadanía en general la utilización de los espacios públicos, como jardines y parques, financiados con recursos públicos (Zulaica y Colomé, 2018).

¿Cuánto representa este impuesto en los municipios?

De acuerdo con las leyes de ingresos de 2026 de los 56 municipios revisados, el predial representa, en promedio, 11.2 % de los ingresos estimados de cada municipio. Este dato corresponde al promedio simple de los porcentajes municipales, y no al peso del predial sobre la suma total de los ingresos de todos los municipios analizados.

Los porcentajes más bajos se observan en Tepic, con 2.9 %; Chilpancingo de los Bravo, con 3.4%; y Matamoros, con 3.7 %. En contraste, los más altos se registran en Chihuahua, con 21.5 %; San Pedro Garza García, con 21.4 %; y Querétaro, con 21.2 %.

Gráfica 2. Ingresos del predial estimados para 2026 y sus porcentajes con respecto al total de impuestos y al total de ingresos por municipio



Cómo leer esta gráfica: las barras azules representan el monto total (en millones de pesos) de recaudación por concepto de impuesto predial en cada municipio. La línea roja representa el porcentaje del total de impuestos del municipio que ese monto significa, y la línea amarilla, el porcentaje del total de ingresos del municipio que ese monto significa. En el Anexo 2 se encuentra la tabla con los datos utilizados para construir esta gráfica.

Además de estas tres ciudades, destacan otras ocho en las que, de acuerdo con sus leyes de ingresos, el predial representará más de 15 % de los ingresos totales municipales: Mérida, Colima, Zapopan, Juárez, León, Naucalpan de Juárez, Guadalajara y Celaya. En contraste, en otras 22

ciudades de esta muestra de capitales y grandes municipios el predial se ubica por debajo del 10 % de sus ingresos totales estimados para 2026.

La relevancia del predial también se refleja en que, según las estimaciones de ingresos de 2026, es el impuesto municipal más importante, al representar 56.6 % del total de impuestos que estos municipios esperan recaudar. El 43.4 % restante corresponde al ISAI, al impuesto sobre espectáculos públicos y a otras contribuciones municipales.

En particular, en ciudades como Toluca, Nezahualcóyotl, León, Tlaxcala, Celaya, Colima, Irapuato, Reynosa y Guanajuato, la recaudación estimada por predial representa más del 70 % del total de los impuestos que esperan obtener.

En términos netos, la relevancia del predial tampoco es menor. A pesos constantes de 2026, la recaudación acumulada por este impuesto en los municipios revisados durante los últimos tres años asciende a 177 mil 966 millones, y muestra un crecimiento real del 7.6 % entre 2024 y 2025. Este comportamiento permite observar que, aun con las limitaciones que enfrenta su cobro, el predial sigue siendo un componente central de las finanzas municipales y una fuente clave para fortalecer la autonomía fiscal local.

Tabla 5. Estimaciones de ingresos por predial

Suma de estimaciones de ingresos por predial en los 56 municipios analizados a pesos constantes 2026	
Año	**Estimación de ingresos por predial**
2026	$61,713,200,663.40
2025	$58,877,872,410.29
2024	$57,375,324,343.75

En el caso particular de la Ciudad de México, el predial representa 9 % de los ingresos estimados para 2026, con una recaudación prevista de 28 mil 133 millones. Este monto es 355 % mayor a los 6 mil 185 millones que el gobierno de la ciudad destinó a sus programas de vivienda. De hecho, el predial es el segundo impuesto más importante para la Ciudad de México, sólo por debajo del impuesto sobre nómina, que corresponde a una atribución fiscal del nivel de entidad federativa.

Oportunidades

Es necesario mejorar la información disponible sobre la concentración de la propiedad. Actualmente sabemos que 27.5 % de los hogares en el país no tienen la propiedad de la vivienda que habitan (INEGI, 2021). También sabemos que 53 % de los ingresos por alquiler se concentran en el 10 % de los hogares de mayores ingresos del país, y que en el 20 % de hogares de mayores ingresos se agrupa el 68 % de los ingresos por alquiler, lo que apunta a una importante concentración de propiedades valiosas (INEGI, 2025a).

No hay información pública sobre la concentración de la propiedad y sería deseable conocer estos datos de forma anonimizada. Esta falta de información no permite estimar cuánto podría recabarse al establecer sobretasas para quienes tengan propiedades que excedan un monto acumulado que se fije.

A pesar de esta laguna de información, ante el escenario de acumulación de propiedad en pocas manos, de la dificultad de jóvenes y mujeres para acceder a vivienda en propiedad, y frente a los retos para acceder al derecho a la vivienda a través del alquiler, aunado a la rampante desigualdad que se vive en México, podrían implementarse medidas como aquellas que se aplican en Chile, Francia y España. En Chile, cuando el valor acumulado de propiedad a nombre de alguien excede cerca de 650 mil dólares (827 UTA), se cobra una sobretasa que va del 0.075 % al 0.475 % sobre el excedente (Servicio de Impuestos Internos, 2022). En Francia, si el valor neto del conjunto de propiedades a nombre de alguien excede 1.3 millones de euros, se cobra progresivamente hasta 1.5 % (Service Public, 2026). A su vez, en España para el valor acumulado que supere 700 mil euros, se cobra hasta 3.5 %, aunque varía por región (Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, 1991).

Propuestas

Si la riqueza se asegura en bienes inmuebles, gravarlos es una estrategia que permite la redistribución de los recursos públicos hacia las zonas que han acumulado más desventajas. Dada la falta de programas que exijan la construcción de vivienda social en desarrollos destinados a vivienda residencial de alta gama, la territorialización de las inversiones es una estrategia que permite redistribuir la riqueza.

Por lo tanto, proponemos las siguientes medidas:

01 Factor progresivo al impuesto predial

Para personas cuyo valor catastral acumulado de propiedades supere los 50 millones de pesos, el predial calculado conforme a la tarifa vigente en cada municipio se multiplicaría por un factor patrimonial según el nivel de acumulación inmobiliaria: por 1 hasta 50 millones, por 2 entre 50 y 100 millones, por 3 entre 100 y 150 millones, y así sucesivamente. Este factor progresivo también implica exenciones a quienes tengan propiedades que no excedan, en conjunto, 1 millón de pesos.

Con esta medida se busca que las grandes acumulaciones inmobiliarias contribuyan más al financiamiento de servicios, infraestructura y políticas urbanas, sin afectar a las y los propietarios de vivienda única o patrimonio medio.

02 Acciones coactivas enfocadas hacia las y los mayores deudores

Deberá regularse que las acciones coactivas de cobro del predial se hagan forzosamente, en primer lugar, a las y los mayores deudores, y a quienes sean propietarias de grandes predios o de múltiples predios. Solamente cuando esto se haya realizado se podrán emprender acciones coactivas a aquellas propietarias cuyo adeudo no exceda los 30 mil pesos, ya que hay ocasiones en que se hacen notificaciones y hasta embargos a pequeñas deudoras de ente 8 y 15 mil pesos, pero no se emprenden acciones contra grandes deudores.

03 Revisión de exenciones y cancelación de deuda

En muchos municipios hay prácticas de exenciones, cancelaciones y descuentos al predial. Estas prácticas deberán considerar también un criterio territorial, de modo que las propiedades en el rango de valores más alto no sean objeto de exenciones, cancelaciones y descuentos, salvo en los casos en que sean propietarias del inmueble desde hace más de diez años y actualmente sea una zona que enfrente presiones inmobiliarias o riesgo de gentrificación.

04 Medidas de mitigación al desplazamiento

Proponemos establecer medidas de mitigación, como actualizar los valores catastrales (tal cual se propuso en el cuadernillo de impuestos subnacionales), pero respetar el valor anterior para quienes sean propietarias y residentes en zonas que enfrenten presiones inmobiliarias y cuyos ingresos sean inferiores al promedio de ingresos de su municipio, de modo que el alza de precios o valor del suelo no se convierta en un mecanismo de exclusión de las poblaciones que originalmente habitaban ahí.

05 Los ingresos del predial deberán destinarse a:

A) Asegurar la provisión de servicios básicos de las viviendas del mismo municipio que no cuentan con ellos, ya sea agua potable con provisión frecuente y confiable, inversiones en infraestructura para la movilidad activa, aceras amplias o calles completas, y que forzosamente se priorice a las áreas geoestadísticas básicas (AGEB) con mayor carencia en cuanto a calidad y servicios de vivienda;

B) Favorecer la consolidación de las ciudades centrales con mezcla de usos de suelo, densidades medias y disminución del estacionamiento en la vía pública, así como inversión en calles completas y áreas verdes; y

C) Disminuir la desigualdad de acceso a servicios e infraestructuras de las periferias urbanas que estén más densamente pobladas.

06

Fortalecer la participación subnacional en materia de vivienda social a través del fortalecimiento del papel del Programa de Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad y Catastros y de la vinculación de los gobiernos estatales y municipales a través de compromisos para colaborar en los programas de vivienda social en el país.

5. IMPUESTO POR ARRENDAMIENTO

El impuesto al arrendamiento tiene un componente en el impuesto sobre la renta (ISR) que es federal, pero también es una contribución estatal que grava la utilidad obtenida por las personas físicas que perciben ingresos por el uso o goce temporal de bienes inmuebles. Es decir, es el impuesto a las y los renteros de viviendas o de cualquier tipo de inmueble. A partir de la revisión de las leyes de hacienda estatales, se identificó que siete estados contemplan este impuesto en su legislación: Chihuahua, Durango, Guanajuato, Guerrero, Morelos, Nayarit y Oaxaca. El caso específico de Morelos es sobresaliente porque este impuesto inicia su recaudación en 2026, ya que en 2025 todavía no estaba regulado. Por su parte, en Baja California la aplicación del impuesto por arrendamiento se encuentra temporalmente suspendida, mientras que en Baja California Sur y Chiapas fue derogado en 2006 y 2022, respectivamente.

Este impuesto aparece en la legislación de los estados bajo distintos nombres: impuesto cedular a los ingresos por arrendamiento o subarrendamiento, e impuesto por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, por mencionar dos formas de llamarlo. Más allá de estas variaciones de nombre, se trata de un impuesto orientado a que los estados obtengan ingresos propios a partir de una de las actividades económicas más importantes y necesarias del mercado inmobiliario: el arrendamiento de vivienda y otros inmuebles.

Su análisis importa ya que el arrendamiento tiene un peso significativo sobre el derecho a la vivienda. De acuerdo con la ENVI (INEGI, 2021), 5.8 millones de hogares vivían en una vivienda alquilada en 2020 y sólo 54 % contaba con un contrato de arrendamiento vigente. Esta situación sugiere un alto grado de informalidad en el mercado de renta habitacional. En muchos casos, la informalidad no implica únicamente relaciones contractuales adversas para quienes habitan una vivienda rentada, sino también un posible incumplimiento de obligaciones fiscales por parte de quienes obtienen ingresos por rentar inmuebles, ya sea porque no declaran esos ingresos ante el Sistema de Administración Tributaria (SAT), o porque las personas arrendadoras ni siquiera están inscritas en el régimen fiscal correspondiente. Los gastos mensuales por alquileres registrados en la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) (INEGI, 2025a) fueron de 23 mil millones de pesos mensuales.

Diseño del impuesto

Están obligadas al pago estatal del impuesto sobre arrendamiento solo las personas físicas (no las morales) que obtengan ingresos por rentar bienes inmuebles que se encuentren ubicados en cualquiera de los siete estados que contemplan esta contribución en su legislación, sin importar que su domicilio físico o fiscal se encuentre en otra entidad.

Para efectos de este impuesto, se consideran los ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles que provienen del arrendamiento o incluso del subarrendamiento.

La tasa aprobada para este impuesto en las entidades que lo contemplan es del 5 % sobre las utilidades, excepto en Durango y en Morelos, donde la tasa es del 3.5 % y 3 %, respectivamente.

¿Cuánto representa este impuesto en los estados?

De acuerdo con las leyes de ingresos de 2026 de los siete estados revisados que cuentan con un impuesto estatal al arrendamiento, este gravamen representa, en promedio, el 1.7 % del total de sus impuestos y apenas el 0.10 % del total de sus ingresos. En términos netos, la recaudación estimada conjunta asciende a 630.4 millones de pesos.

Las diferencias entre entidades son visibles, aunque en todos los casos el peso del impuesto sigue siendo reducido. En términos del porcentaje que representa dentro del total de impuestos estatales, los valores más bajos se observan en Guerrero, con 0.1 %; Durango, con 0.5 %; y Chihuahua, con 1.2 %. En contraste, los más altos se registran en Oaxaca, con 3.2 %; Nayarit, con 2.4 %; y Guanajuato y Morelos, con 2.3 % cada uno.

Si se observa su peso dentro del total de ingresos estatales, el impuesto al arrendamiento sigue siendo marginal. Guerrero no alcanza siquiera el 0.01 %; Durango se ubica en 0.05 %; Oaxaca en 0.07 %; Chihuahua y Morelos, cada uno en 0.12 %; Nayarit en 0.14 %; y Guanajuato en 0.20 %, el porcentaje más alto del grupo.

Tabla 6. Ingreso por impuesto al arrendamiento estimado para 2026 y sus porcentajes con respecto al total de impuestos y al total de ingresos por estado

Estados	Estimado arrendamiento 2026	Porcentaje del total de impuestos	Porcentaje del total de ingresos
Chihuahua	$144,310,974.00	1.2 %	0.12 %
Durango	$25,118,488.00	0.5 %	0.05 %
Guanajuato	$286,058,294.00	2.3 %	0.20 %
Guerrero	$2,342,173.24	0.1 %	0.00 %
Morelos	$47,823,293.00	2.3 %	0.12 %
Nayarit	$46,578,306.00	2.4 %	0.14 %
Oaxaca	$78,131,554.00	3.2 %	0.07 %
Total	$630,363,082.24	1.7 %	0.10 %

Estos datos muestran que, incluso en los estados que ya cuentan con este impuesto, su peso fiscal resulta muy bajo. Su importancia es menor no sólo frente al total de ingresos estatales, sino también dentro del conjunto de impuestos locales.

Si se considera la creciente importancia del alquiler en la vida urbana, se hace evidente una falla recaudatoria. El hecho de que sólo siete estados cuenten con este impuesto y que, incluso en ellos, su peso recaudatorio sea tan reducido, sugiere que existe un margen amplio tanto para discutir su extensión territorial como para revisar su diseño, fiscalización y aprovechamiento.

Tabla 7. Estimaciones de ingresos por impuesto al arrendamiento

Suma de estimaciones de ingresos por arrendamiento en los siete estados analizados a pesos constantes 2026	
Año	**Estimación de ingresos del impuesto al arrendamiento**
2026	$630,363,082.24
2025	$553,991,755.60
2024	$524,803,909.87

La suma acumulada de este impuesto durante los últimos tres años en los seis estados que ya lo cobraban (o en siete, si se incluye a Morelos que se incorporó al cobro en 2026), asciende en pesos constantes de 2026 a 1,709.2 millones, y muestra un crecimiento real del 5.3 % entre 2025 y 2026. Este comportamiento permite observar que, aun siendo un impuesto marginal dentro del total de los ingresos estatales, el impuesto al arrendamiento presenta una tendencia de crecimiento sostenido y tiene potencial para nutrir las finanzas públicas estatales.

Limitaciones en el diseño y capacidad de recaudar

El impuesto de arrendamiento depende exclusivamente de las leyes hacendarias estatales, lo cual significa que los estados cuentan con un margen mucho mayor de diseño para definir cómo legislarlo en función de su contexto, sus prioridades hacendarias y las características de su mercado inmobiliario.

En este sentido, las principales limitaciones no son jurídicas, sino políticas, técnicas y administrativas. Avanzar en la discusión y aprobación de este impuesto en los 26 estados donde no está contemplado depende de las capacidades técnicas de los congresos locales y de las secretarías de hacienda estatales para investigar, analizar y proponer un diseño adecuado, así como para justificar su necesidad y viabilidad.

Hay, sin embargo, una limitación aún más relevante: la capacidad real de las haciendas estatales para cobrar, fiscalizar y dar seguimiento a este impuesto entre las y los contribuyentes locales. Esta diferencia de capacidades puede observarse también en el porcentaje de ingresos propios que recaudan los estados en función del total de sus recursos. No es lo mismo la realidad de Ciudad de México, Chihuahua, Estado de México, Querétaro o Quintana Roo —estados que, en 2024, se ubicaron entre los primeros con mayor proporción de ingresos propios del país— que la realidad de Tlaxcala, Oaxaca y Guerrero, las tres entidades con menor proporción de recaudación propia. Esta disparidad sugiere que los primeros cuentan, en principio, con mayores capacidades institucionales y administrativas para implementar y fiscalizar un impuesto de este tipo, mientras que, en los segundos, el principal reto no sería sólo aprobarlo, sino construir las condiciones dentro del gobierno para hacerlo efectivo. Por ello, además de discutir si conviene o no crear este impuesto, también es necesario valorar cómo lograr que las entidades cuenten con las herramientas administrativas, tecnológicas y de fiscalización suficientes para mejorar su recaudación.

Oportunidades

De acuerdo con la Ley del ISR a nivel federal, las personas físicas que pagan un impuesto estatal por arrendamiento de inmuebles pueden deducirlo en su declaración de impuestos. Así lo menciona el artículo 115, en el Título IV, Capítulo III: "De los ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles". Sin embargo, la legislación federal no establece un porcentaje, tasa o monto específico por las utilidades derivadas del arrendamiento que deba hacerse del conocimiento de las entidades federativas, como sí ocurre en el caso de la enajenación de inmuebles.

Precisamente por esta situación, la correcta legislación del impuesto al arrendamiento a nivel estatal se vuelve tan relevante. Se trata de una oportunidad recaudatoria y fiscal importante, además de ser una medida necesaria y justa, si se considera que los ingresos por renta de inmuebles se concentran en personas que ya cuentan con patrimonio inmobiliario y con una fuente de ingresos estable que actualmente no se grava en la mayoría de los estados. Además, favorecería el establecimiento de un registro formal de contratos de arrendamiento que dé mayor seguridad en la tenencia a las personas inquilinas.

Los ingresos anuales por alquiler son de, al menos, 276.2 mil millones de pesos (INEGI, 2025a). Si se aplica a esta cifra una tasa efectiva del impuesto estatal de arrendamiento de 3.5 % significaría un monto de 9 mil 667 millones de pesos en ingresos para las haciendas estatales. En 2026, únicamente siete estados estiman recaudar 630 millones de pesos por este impuesto estatal. Estos cálculos dejan fuera el impuesto al arrendamiento de inmuebles comerciales e industriales, también contemplado en las leyes vigentes, y que, previsiblemente, representa una parte mayor de la recaudación. Las razones de no incluir este tipo de arrendamientos pueden explicarse porque las actividades comerciales tienen más probabilidades de estar registradas ante el SAT y de operar dentro de la economía formal que el alquiler de vivienda.

Finalmente, legislar este impuesto de manera apropiada permitiría que estos recursos, con los que ahora no cuentan las entidades, pudieran destinarse a programas de vivienda a nivel estatal, orientados a garantizar el acceso a una vivienda adecuada para personas en situación de mayor vulnerabilidad. Es decir, al establecer reservas territoriales, recuperar predios y promover opciones de alquiler social o vivienda social en propiedad, se podría utilizar parte de las utilidades generadas por la renta de inmuebles para apoyar a quienes hoy no pueden acceder a una vivienda adecuada, así como financiar mejoras de infraestructura y servicios básicos en las zonas con mayores niveles de marginación.

Propuestas

01 **Legislar el impuesto al arrendamiento en los 25 estados que actualmente no lo tienen aprobado,** ya sea a través de reformas impulsadas por los congresos locales en sus respectivas leyes hacendarias, o bien mediante una reforma a nivel federal a la Ley del ISR, específicamente al Título IV, Capítulo III, "De los ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles". La ventaja de avanzar por la vía local es que permitiría a las entidades adaptar el diseño del impuesto a sus contextos, capacidades recaudatorias y características del mercado inmobiliario. Por su parte, una reforma federal podría ser más veloz para tener un alcance de este ingreso para todos los estados, y ayudaría a dar uniformidad, claridad y respaldo jurídico desde el ámbito federal. En ambos casos, el objetivo es claro: dejar de desaprovechar una fuente de ingresos propios relevante, vinculada a una actividad económica que genera utilidades constantes y que hoy, en la mayoría del país, no contribuye a los ingresos propios de los estados.

02 **Diseñar este impuesto de manera progresiva,** es decir, que la tasa actual de 5 %, y de 3.5 % en Durango, no debería aplicarse de la misma manera a todas las personas que obtienen ingresos por arrendamiento. Esta tasa debería aumentar para quienes rentan uno o más inmuebles cuyo valor exceda, en conjunto, 5 millones de pesos,[3] ya que se trata de personas que cuentan con mayor patrimonio inmobiliario y, por lo tanto, con una mayor capacidad económica y mayores utilidades. En este sentido, no resulta justo ni equitativo que quien renta una sola vivienda de interés social pague la misma tasa que quien renta cuatro o cinco propiedades de lujo y obtiene ingresos mucho más altos. Un diseño progresivo permitiría distinguir entre pequeñas arrendadoras y personas con un perfil claramente rentista, lo cual permitiría que la carga fiscal se distribuya de forma más justa y acorde con la capacidad de pago de cada contribuyente. Además, esta progresividad fortalecería el sentido redistributivo del impuesto y su legitimidad pública.

03 **Incentivar la formalidad por parte de las personas que arriendan viviendas y conformar un registro de contratos de arrendamiento a nivel estatal.**

[3] **Según la información de ingresos por arrendamiento reportada en la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2024, actualmente ese valor promedio (5 millones de pesos) se sitúa en el 10 % más rico de la población. Aunque es el precio promedio de la vivienda en la Ciudad de México, podrían establecerse valores del 75 % superior por entidad federativa en el índice de precios de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).**

6. IMPUESTO AL HOSPEDAJE

El impuesto al hospedaje es uno de los impuestos más importantes a nivel estatal. Lo pagan las personas físicas o morales que prestan servicios de hospedaje en cualquiera de sus modalidades, como hoteles, moteles, casas, departamentos u otros inmuebles. Su importancia no radica únicamente en su potencial recaudatorio, sino también en el papel que puede desempeñar para responder a los efectos que la turistificación está teniendo en muchas ciudades.

El crecimiento de la demanda y los servicios de hospedaje en zonas céntricas y bien conectadas ha favorecido el desplazamiento de personas que habitan de forma permanente estos espacios de las ciudades. Muchos de los inmuebles que antes se usaban para vivir hoy se utilizan para hospedaje de corta estancia, lo que reduce la oferta habitacional, encarece la vivienda y afecta la habitabilidad de las mismas ciudades. En este sentido, el impuesto al hospedaje también es una herramienta importante para contrarrestar los efectos y costos del turismo.

El impuesto al hospedaje tiene la ventaja política de que, en la mayoría de los casos, no recae directamente sobre las y los residentes, sino sobre las personas que utilizan estos servicios de manera temporal, como las y los turistas nacionales y extranjeros, o las personas que viajan por motivos laborales. Por ello, aumentar este impuesto suele implicar un costo político no tan alto en comparación con subir otros impuestos locales.

Este impuesto no sólo debe verse como una fuente más de ingresos para los estados, sino también como una herramienta importante para regular fenómenos que se extienden cada vez más en algunas ciudades, como la construcción y adquisición de vivienda para invertir en plataformas de intermediación para el alquiler temporal, como Airbnb y otras.

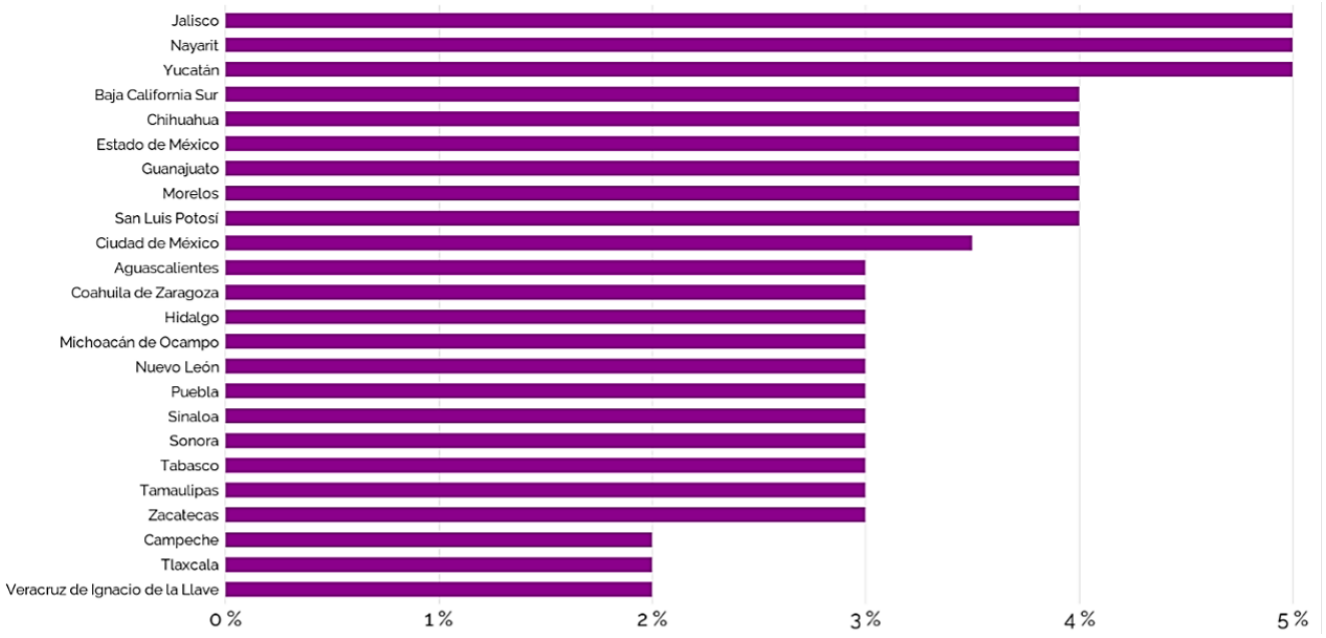
Diseño del impuesto

Están obligados a pagar este impuesto quienes prestan servicios de hospedaje, que usualmente lo trasladan y desglosan en el cobro que realizan a sus clientes. Aunque las 32 entidades federativas del país contemplan este impuesto en su legislación, los niveles de cobro son muy distintos entre estados.

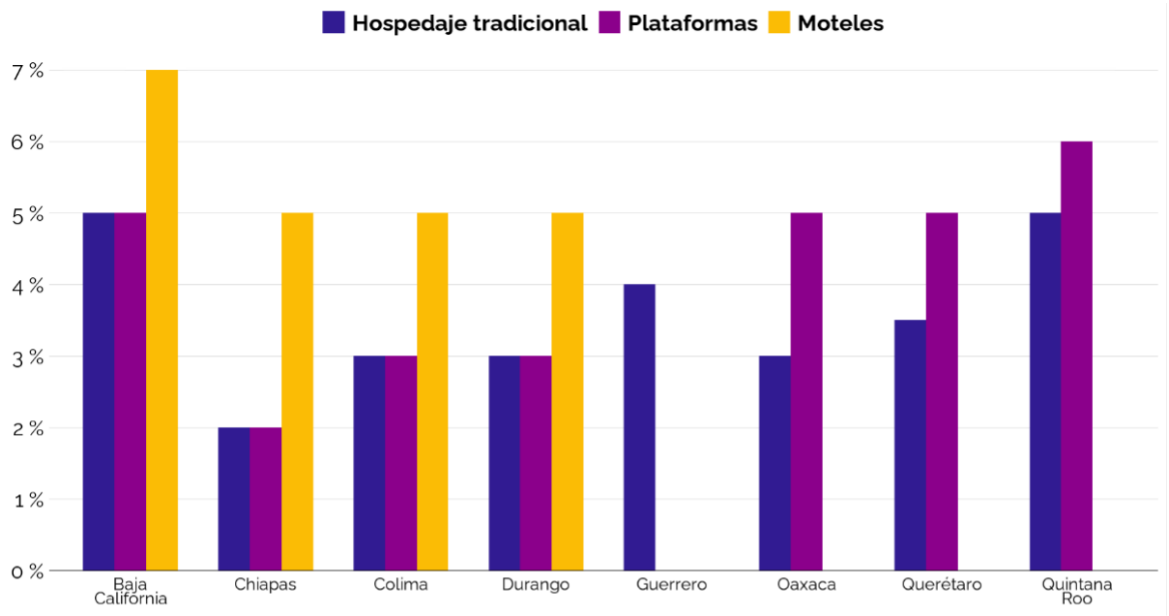
La tasa aprobada para este impuesto en 2026 muestra una gran diversidad entre entidades. En los estados con tasa general única, el cobro va de 2 % a 5 %. Sin embargo, en las entidades con un diseño más diferenciado pueden observarse niveles más altos para ciertos tipos de servicio: 7 % para moteles en Baja California, 6 % para plataformas en Quintana Roo y 5 % para plataformas en Oaxaca y Querétaro, así como para moteles en Chiapas, Colima y Durango.

Este diseño permite observar que el impuesto sobre hospedaje ya no se concibe de forma homogénea en todo el país. En varios estados se ha comenzado a reconocer que distintas modalidades de alojamiento generan impactos y rentabilidades diferentes, por lo que también pueden ser sujetas a cargas fiscales distintas. En este sentido, las tasas diferenciadas muestran una ruta posible para fortalecer este impuesto no sólo como fuente de recaudación, sino también como instrumento para responder mejor a los cambios recientes en el mercado del hospedaje.

Gráfica 3. Tasa del impuesto estatal al arrendamiento en estados con tasa única.



Gráfica 4. Estados con tasas diferenciadas



Ejemplo 1.

Nuevo León, tasa general del 3 %
Tarifa base de la habitación: $1,000.00
Impuesto sobre hospedaje (3 %): $30
Total a pagar: $1,030.00

Ejemplo 2.
Quintana Roo, plataformas digitales con tasa del 6 %
Tarifa base de la habitación o estancia: $1,000.00
Impuesto sobre hospedaje (6 %): $60
Total a pagar: $1,060.00

Limitaciones en el diseño y capacidad de recaudar

Entre algunas de las limitaciones más importantes de este impuesto destaca su diseño poco progresivo debido a que los estados no establecen tasas diferenciadas sobre el valor del hospedaje que se contrata y, más bien, sólo en algunos casos establecen una tasa un poco diferente en función de la plataforma mediante la cual se hace la contratación.

Igualmente se observan tasas aún muy bajas, particularmente en el caso de Campeche y Veracruz, donde sólo es del 2 %, a pesar de ser estados con destinos de playa que suelen ser puntos turísticos de alta afluencia en algunos momentos del año. Estas tasas tan diferentes entre entidades muestran una oportunidad de coordinación para fortalecer la recaudación a partir de estos servicios.

Por otro lado, como suele pasar en la mayoría de los impuestos, no se observa que haya una vinculación entre la recaudación que se da a partir de este impuesto y los problemas con los que se relaciona. En este caso, dichos problemas son todos los efectos ya mencionados a partir de la turistificación. Además, las tasas del impuesto al hospedaje suelen ser bajas y muy heterogéneas entre estados y, de forma aislada, no corrigen los efectos urbanos del turismo. Muchas veces el destino de la recaudación no está claramente vinculado con los impactos que busca compensar, y puede enfrentar presiones políticas del sector turístico y empresarial.

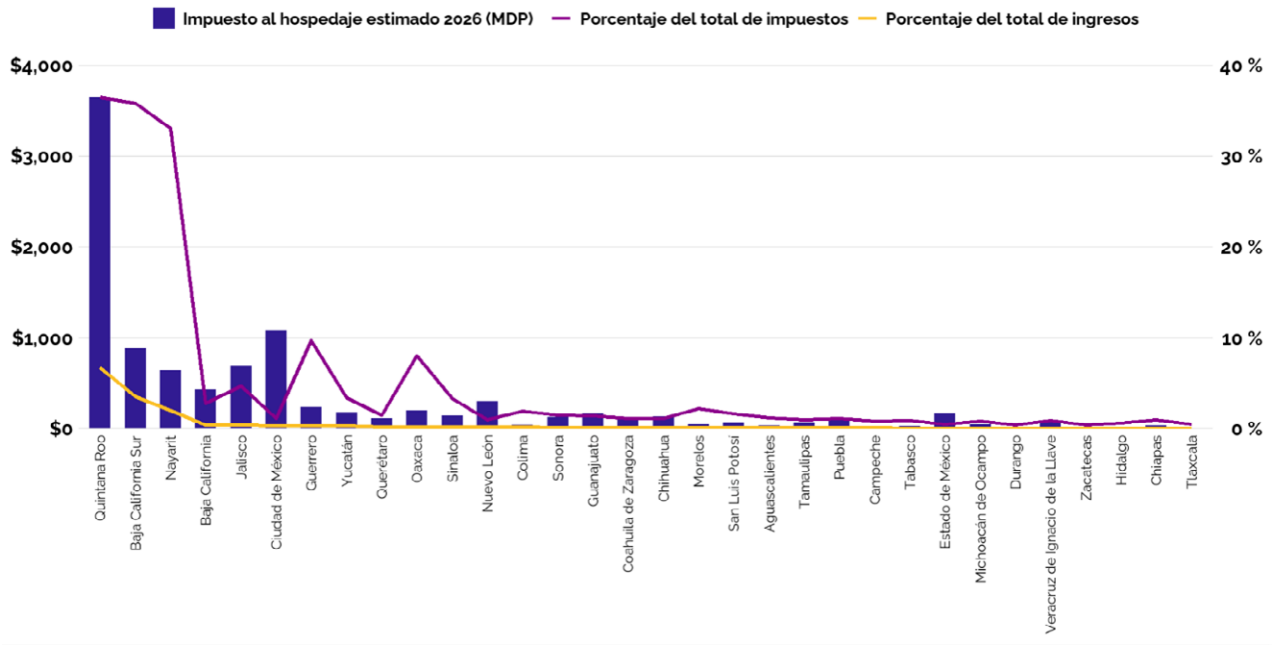
¿Cuánto representa este impuesto en los municipios?

Los datos de las leyes de ingresos de los 32 estados para 2026 calculan que el impuesto sobre el hospedaje representará, en promedio, el 0.5 % de la recaudación total en los estados y el 5.1 % de la recaudación sobre el total de sus impuestos. El cálculo neto de recaudación de este impuesto en 2026 es de 9 mil 832 millones de pesos.

Este impuesto evidencia considerables diferencias entre entidades. Tres estados con vocación turística —Quintana Roo, Baja California Sur y Nayarit— se destacan en la recaudación del impuesto al hospedaje, ya que sus ingresos por hospedaje representan 6.7 %, 3.5 % y 2 %, respectivamente, del total de sus ingresos estimados. En cambio, en Tlaxcala, Chiapas e Hidalgo, este impuesto apenas representa un 0.02 % del total de sus ingresos. En consecuencia, son los tres estados en los que es menos significativa la aportación del impuesto sobre hospedaje.

Cuando nos centramos en el porcentaje que representa el impuesto al hospedaje sobre el total de impuestos recaudados se realza la importancia de esta contribución. En este caso, además de Quintana Roo, Baja California Sur y Nayarit, llama la atención Guerrero, estado en el que dicho impuesto representa el 9.7 %, un porcentaje que no es menor al compararlo con el 8 % del total de impuestos que se estima recaudar para 2026.

Gráfica 5. Ingresos por impuesto al hospedaje estimados para 2026 y sus porcentajes con respecto al total de impuestos y al total de ingresos por estado.



En el Anexo 3 se encuentra la tabla con los datos utilizados para construir esta gráfica.

De 2025 a 2026, la recaudación estimada del impuesto al hospedaje en los 32 estados creció en 160.8 millones, ya que pasó de 9 mil 671.9 millones a 9 mil 832.7 millones, a pesos constantes. Esta cifra representa un aumento real del 1.66 %.

Oportunidades

Las ciudades de París y Nueva York son dos casos que se pueden revisar debido a que sus medidas apuntan a la progresividad. En París, el cobro del impuesto sobre el hospedaje distingue entre hospedajes clasificados y no clasificados. Los primeros —como palacios y hoteles de todas las estrellas— pagan una tarifa fija por persona y noche según su categoría, a la que se suman impuestos adicionales departamentales y dos más regionales, uno exclusivo para la movilidad. En cambio, los hospedajes no clasificados o en espera de clasificación pagan una tasa de 5 % sobre el precio por persona y noche, a la que también se suman los mismos impuestos adicionales (Service Public, 2025).

Tabla 8. Ejemplo 2. París: tarifas por categoría de hospedaje clasificado

Tipo de hospedaje	*Taxe de séjour* base	Adicional 10 %	Adicional 15 %	Adicional 200 %	Total por persona/ noche
Palace	4.90 €	0.49 €	0.74 €	9.80 €	15.93 €
Hotel 5 estrellas	3.60 €	0.36 €	0.54 €	7.20 €	11.70 €
Hotel 4 estrellas	2.60 €	0.26 €	0.39 €	5.20 €	8.45 €
Hotel 3 estrellas	1.70 €	0.17 €	0.26 €	3.40 €	5.53 €
Hotel 2 estrellas	1.00 €	0.10 €	0.15 €	2.00 €	3.25 €
Hotel 1 estrella (*bed and breakfast*, hostales grupales)	0.80 €	0.08 €	0.12 €	1.60 €	2.60 €
Campings 3, 4 y 5 estrellas	0.60 €	0.06 €	0.09 €	1.20 €	1.95 €
Campings 1 y 2 estrellas	0.20 €	0.02 €	0.03 €	0.40 €	0.65 €

Tabla 9. Ejemplo 1. París: hospedaje no clasificado con tasa del 5 %

Concepto	Cálculo	Monto
Impuesto de estadía base *(taxe de séjour)*	5 % de 100 €	5.00 €
Impuesto adicional departamental	10 % de 5.00 €	0.50 €
Impuesto adicional regional	15 % de 5.00 €	0.75 €
Impuesto adicional regional para movilidad	200 % de 5.00 €	10.00 €
Total por persona y noche		16.25 €

En Nueva York, el impuesto combina una tasa de 5.875 % sobre la renta de la habitación con cuotas fijas diarias que aumentan según el precio del cuarto (NYC Department of Finance, 2025; NYC311 The Official Website of the City of New York, 2026).

Aunque estos modelos no representan una fuerte progresividad, sí muestran alternativas para diferenciar el cobro según categorías, modalidad o precio del hospedaje, distinciones necesarias para promover la justicia fiscal a partir de estos servicios.

Tabla 10. Ejemplo 3. Nueva York: 5.875 % más cuota diaria por habitación

Precio de la habitación	Cuota diaria por habitación	Tasa porcentual	Ejemplo de impuesto
De 10 a menos de 20 dólares	0.50 USD	5.875 % de la renta	Si cuesta 15 USD: 0.50 + 0.88 = 1.38 USD
De 20 a menos de 30 dólares	1.00 USD	5.875 % de la renta	Si cuesta 25 USD: 1.00 + 1.47 = 2.47 USD
De 30 a menos de 40 dólares	1.50 USD	5.875 % de la renta	Si cuesta 35 USD: 1.50 + 2.06 = 3.56 USD
40 dólares o más	2.00 USD	5.875 % de la renta	Si cuesta 100 USD: 2.00 + 5.88 = 7.88 USD

Propuestas

01 Establecer tasas diferenciadas en zonas en riesgo de gentrificación o gentrificadas

En zonas centrales de municipios consolidados dentro de zonas metropolitanas y turísticas, donde la población residente enfrenta riesgos de desplazamiento, pueden establecerse tasas mucho más altas para los alojamientos temporales que destinan espacio urbano con acceso a servicios y equipamientos a personas visitantes en lugar de a residentes.

02 Establecer tasas diferenciadas para alojamientos de lujo

Actualmente las tasas del impuesto sobre hospedaje no distinguen de forma adecuada a las personas que se hospedan en alojamientos de lujo frente al resto de las demás visitantes. Las personas que buscan alojamientos lujosos no escatimarían una sobretasa para visitar el lugar que desean y establecerla sí podría tener beneficios importantes para las haciendas estatales.

03 Establecer tasas diferenciadas para viviendas completas en plataformas de rentas de corta estancia que contemplen una tasa del 12 % a propietarias o administradoras de siete o más alojamientos en las plataformas

Una de las problemáticas que se han identificado en las zonas centrales de las ciudades es la construcción de edificaciones enteras destinadas a la vivienda de corta estancia, por ejemplo, edificios de departamentos de 30 a 40 metros cuadrados, con apenas una cocineta, una recámara y un baño, para ofrecerse en alquiler en las plataformas digitales destinadas a estancias cortas. Este esquema de inversión ha afectado el acceso a la vivienda de las personas residentes. Por ello, establecer impuestos que busquen compensar esta afectación para garantizar el derecho a la ciudad de las residentes sería un primer paso en el sentido correcto.

7. CONCLUSIONES

México enfrenta una crisis de acceso a la vivienda: actualmente existe un déficit de más de 8 millones de viviendas, y casi un tercio de los hogares viven en una vivienda alquilada o prestada, mientras que el 53 % de los ingresos por alquiler se concentran en el 10 % de la población de mayores ingresos (INEGI, 2025a). La priorización de la inversión inmobiliaria por encima del derecho humano a una vivienda digna ha contribuido a dinámicas de gentrificación y desplazamiento que afectan desproporcionadamente a las poblaciones más vulnerables, sobre todo a mujeres y jóvenes.

En los municipios y estados existen instrumentos fiscales que tienen el potencial de desincentivar estas prácticas y movilizar recursos para la construcción de vivienda accesible: el impuesto sobre la adquisición de bienes inmuebles o transmisión patrimonial (ISAI), el impuesto predial, el impuesto al arrendamiento y el impuesto al hospedaje. A partir del análisis de su diseño y la identificación de limitaciones de estos impuestos en 65 municipios urbanos y 32 estados en el país, se plantearon 16 propuestas para fortalecerlos como instrumentos clave de la agenda de vivienda digna.

Las propuestas buscan mejorar la progresividad de estos impuestos mediante varias medidas: tasas diferenciadas por el valor de la vivienda y por la acumulación inmobiliaria, armonización de las legislaciones de estos instrumentos entre diferentes entidades y promoción del etiquetado de los ingresos generados para el financiamiento de programas que garanticen el derecho al acceso a la vivienda, al igual que la provisión de servicios públicos y de movilidad en zonas de alta marginación.

El acceso a la vivienda es un derecho humano reconocido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se ha visto amenazado por la creciente especulación inmobiliaria y por la desigualdad económica y social que enfrenta México. La política fiscal ofrece una ruta de acción que no sólo fortalece a las finanzas públicas locales con justicia, sino que también genera un espacio para promover y financiar políticas públicas que permitan el acceso a la vivienda y a una mejor calidad de vida para todas las personas.

ANEXOS

Anexo 1

Estimado de ingresos por ISAI

Municipios	Ingreso del ISAI estimado para 2026 (MDP)	% del Total Impuestos	% del Total Ingresos
Querétaro	$1,876.34	49.61%	23.21%
Mérida	$1,158.00	45.58%	18.29%
San Pedro Garza García	$842.18	44.22%	17.01%
Apodaca	$535.94	58.29%	15.45%
Tlajomulco de Zúñiga	$657.20	49.89%	13.12%
Zapopan	$1,523.56	34.22%	11.59%
San Luis Potosí	$410.00	41.64%	11.23%
Benito Juárez	$903.99	36.86%	10.95%
San Pedro Tlaquepaque	$322.28	53.38%	10.15%
La Paz	$274.49	42.66%	9.45%
Pachuca de Soto	$118.05	43.52%	9.34%
Mazatlán	$322.00	38.61%	9.27%
Tijuana	$1,091.24	36.60%	8.59%
Saltillo	$420.65	40.18%	8.55%
Guadalajara	$1,104.16	31.83%	8.48%
Guadalupe	$348.33	39.88%	8.00%
Mexicali	$556.09	28.07%	7.66%
General Escobedo	$303.14	50.82%	7.57%
Culiacán	$412.00	37.15%	7.54%
Chihuahua	$545.26	23.78%	7.43%
Hermosillo	$745.27	31.99%	7.32%
Aguascalientes	$366.43	32.68%	6.98%
Cuernavaca	$168.00	32.99%	6.22%
Veracruz	$194.35	41.95%	5.86%
Zacatecas	$47.03	35.55%	5.51%
San Nicolás de los Garza	$160.59	25.60%	5.35%
Colima	$54.76	20.33%	5.08%
Tonalá	$121.13	31.11%	5.06%

Municipios	Ingreso del ISAI estimado para 2026 (MDP)	% del Total Impuestos	% del Total Ingresos
Naucalpan de Juárez	$350.84	22.11%	5.05%
Acapulco de Juárez	$246.23	27.59%	5.01%
Durango	$234.45	27.90%	5.01%
Torreón	$254.66	30.60%	4.89%
Morelia	$244.50	25.02%	4.87%
Xalapa	$111.71	40.21%	4.86%
Juárez	$517.56	19.63%	4.79%
León	$422.15	20.51%	4.54%
Puebla	$337.40	24.69%	4.52%
Tultitlán	$110.00	19.13%	4.44%
Tlalnepantla de Baz	$233.91	17.41%	3.67%
Villahermosa (Centro)	$137.93	39.23%	3.57%
Celaya	$85.42	16.21%	3.37%
Victoria	$40.71	35.81%	3.20%
Ciudad de México	$9,761.40	10.00%	3.11%
Irapuato	$80.74	16.89%	3.05%
Oaxaca de Juárez	$57.62	30.23%	2.87%
Tuxtla Gutierrez	$100.33	25.35%	2.72%
Toluca	$151.41	13.14%	2.62%
Othón P. Blanco	$33.99	23.92%	2.48%
Tepic	$61.37	24.50%	2.43%
Reynosa	$78.69	18.41%	2.33%
Matamoros	$36.29	22.86%	1.68%
Nezahualcóyotl	$96.55	10.02%	1.63%
Campeche	$25.31	20.37%	1.31%
Chilpancingo de los Bravo	$15.15	23.80%	1.25%
Guanajuato	$10.68	7.30%	1.05%
Tlaxcala	$3.65	15.17%	0.93%

Anexo 2

Estimado de ingresos de Impuesto Predial

Municipios	Ingreso del predial estimado para 2026	% del Total Impuestos	% del Total Ingresos
Chihuahua	$1,575,593,127.89	68.71%	21.46%
San Pedro Garza García	$1,059,382,481.00	55.62%	21.39%
Querétaro	$1,711,125,368.00	45.24%	21.17%
Mérida	$1,287,445,296.00	50.67%	20.34%
Colima	$201,761,755.00	74.92%	18.72%
Zapopan	$2,375,838,311.00	53.36%	18.07%
Juárez	$1,795,618,620.08	68.11%	16.63%
León	$1,491,634,899.00	72.48%	16.05%
Naucalpan de Juárez	$1,097,479,210.90	69.17%	15.79%
Guadalajara	$2,037,261,729.52	58.73%	15.65%
Celaya	$393,906,851.81	74.77%	15.52%
Tlalnepantla de Baz	$930,080,148.17	69.21%	14.59%
Benito Juárez	$1,190,409,400.00	48.54%	14.42%
San Nicolás de los Garza	$426,020,265.58	67.91%	14.18%
Mazatlán	$491,133,168.00	58.89%	14.14%
Irapuato	$374,268,800.00	78.32%	14.13%
Toluca	$808,657,170.00	70.19%	13.99%
Mexicali	$957,233,826.04	48.32%	13.19%
San Luis Potosí	$463,500,000.00	47.07%	12.70%
Culiacán	$687,997,325.45	62.03%	12.60%
Hermosillo	$1,247,800,184.00	53.56%	12.26%
Guanajuato	$124,043,254.00	84.76%	12.24%
Puebla	$905,600,401.00	66.27%	12.12%
Cuernavaca	$325,872,979.00	64.00%	12.07%
Durango	$561,265,023.00	66.80%	12.00%
Tijuana	$1,519,007,474.00	50.94%	11.96%
Saltillo	$584,759,000.00	55.86%	11.89%
Nezahualcóyotl	$694,831,047.02	72.14%	11.73%
Morelia	$588,580,000.00	60.24%	11.72%
Tultitlán	$280,513,312.25	48.78%	11.31%

Municipios	Ingreso del predial estimado para 2026	% del Total Impuestos	% del Total Ingresos
Aguascalientes	$582,732,767.00	51.97%	11.10%
Guadalupe	$470,133,066.00	53.82%	10.80%
Apodaca	$366,880,702.33	39.90%	10.58%
Pachuca de Soto	$133,134,849.00	49.09%	10.54%
Reynosa	$335,507,628.00	78.51%	9.92%
Tonalá	$236,907,390.13	60.84%	9.89%
Ciudad de México	$28,133,789,112.00	28.81%	8.98%
Acapulco de Juárez	$440,175,256.58	49.33%	8.96%
Tlajomulco de Zúñiga	$427,691,650.00	32.47%	8.54%
Zacatecas	$69,963,362.91	52.88%	8.20%
Torreón	$383,424,891.09	46.06%	7.37%
General Escobedo	$289,327,622.29	48.50%	7.22%
Tuxtla Gutierrez	$259,604,000.00	65.59%	7.03%
Othón P. Blanco	$93,757,836.00	65.99%	6.85%
La Paz	$192,262,120.00	29.88%	6.62%
San Pedro Tlaquepaque	$209,835,607.00	34.76%	6.61%
Oaxaca de Juárez	$120,805,230.29	63.38%	6.02%
Xalapa	$118,567,688.18	42.68%	5.16%
Villahermosa (Centro)	$180,609,815.28	51.37%	4.67%
Tlaxcala	$17,721,879.00	73.59%	4.52%
Veracruz	$138,022,621.00	29.80%	4.16%
Campeche	$80,312,127.00	64.63%	4.14%
Victoria	$49,504,000.00	43.55%	3.89%
Matamoros	$80,026,000.00	50.42%	3.71%
Chilpancingo de los Bravo	$41,441,883.79	65.10%	3.42%
Tepic	$72,441,130.82	28.92%	2.87%

Anexo 3

Estimado de impuestos al hospedaje

Municipios	Estimado Hospedaje 2026	% del Total Impuestos	% del Total Ingresos
Quintana Roo	$3,643,330,582.00	36.40%	6.70%
Baja California Sur	$883,968,665.00	35.80%	3.50%
Nayarit	$642,996,892.00	33.00%	2.00%
Baja California	$430,644,784.00	2.80%	0.40%
Jalisco	$689,035,060.00	4.70%	0.40%
Ciudad de México	$1,079,392,960.00	1.10%	0.30%
Guerrero	$238,596,400.00	9.70%	0.30%
Yucatán	$178,767,889.00	3.40%	0.30%
Querétaro	$115,234,082.00	1.50%	0.20%
Oaxaca	$196,173,884.00	8.00%	0.20%
Sinaloa	$138,273,330.00	3.30%	0.20%
Nuevo León	$304,018,311.00	1.00%	0.20%
Colima	$37,421,073.00	1.90%	0.20%
Sonora	$123,878,241.00	1.50%	0.10%
Guanajuato	$172,527,352.00	1.40%	0.10%
Coahuila de Zaragoza	$95,461,888.79	1.10%	0.10%
Chihuahua	$135,048,579.00	1.10%	0.10%
Morelos	$45,419,065.00	2.20%	0.10%
San Luis Potosí	$65,785,414.00	1.60%	0.10%
Aguascalientes	$34,792,000.00	1.20%	0.10%
Tamaulipas	$71,681,428.00	1.00%	0.10%
Puebla	$97,671,902.00	1.10%	0.10%
Campeche	$16,189,061.00	0.80%	0.10%
Tabasco	$28,702,489.00	0.90%	0.04%
Estado de México	$170,513,165.00	0.50%	0.04%
Michoacán de Ocampo	$44,056,953.00	0.80%	0.04%
Durango	$20,532,521.00	0.40%	0.04%
Veracruz de Ignacio de la Llave	$65,647,647.00	0.90%	0.04%
Zacatecas	$11,273,809.00	0.40%	0.03%
Hidalgo	$18,819,684.00	0.60%	0.02%
Chiapas	$30,638,993.00	1.00%	0.02%
Tlaxcala	$6,157,066.00	0.50%	0.02%

REFERENCIAS

Coulomb, R. (1991). Repensando la problemática de la vivienda en arrendamiento. En M. Schteingart (Ed.), *Espacio y vivienda en la Ciudad de México* (1a ed., pp. 251–275). El Colegio de México. https://doi.org/10.2307/j.ctv3f8qq2

Davis, E. (2022). Bronzeville: A revitalization example for Jacksonville. *The Jaxson Mag*. https://www.thejaxsonmag.com/article/bronzeville-a-revitalization-example-for-jacksonville/

Echavarria, A., y Monkkonen, P. (2025, octubre). *Progressive Property Taxes: Rates and Payments in Large Mexican Municipalities.* Lincoln Institute of Land Policy. Working Paper WP26AE1 (WP26AE1). https://go.lincolninst.edu/Echavarria_WP26AE1.pdf

Frank, R. (2026, mayo 28). *New York passes Mamdani's pied-a-terre tax. Here's who pays and how much*. CNBC. https://www.cnbc.com/2026/05/28/new-york-mamdani-pied-a-terre-tax-passes.html

González Loyde, R. (2020). La vivienda como espacio político de la lucha feminista. *Arquine*. https://arquine.com/la-vivienda-como-espacio-politico-de-la-lucha-feminista/

Harvey, D. (2012). *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution.* Verso.

INEGI. (2020). XIV Censo Población y Vivienda 2020 [Dataset]. https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/#Microdatos

INEGI. (2021). Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020 [Dataset]. https://www.inegi.org.mx/programas/envi/2020/

INEGI. (2024). Pobreza Multidimensional (PM). https://www.inegi.org.mx/desarrollosocial/pm/#documentacion

INEGI. (2025a). Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2024 (ENIGH 2024) [Dataset]. https://www.inegi.org.mx/programas/enigh/nc/2024/#documentacion

INEGI. (2025b). Estadística de finanzas públicas estatales y municipales. Finanzas públicas municipales [Dataset]. https://www.inegi.org.mx/sistemas/olap/consulta/general_ver4/MDXQueryDatos.asp?#Regreso&c=11289

Infonavit. (2026). *Cifras básicas RUV – RUV – Registro Único de Vivienda*. https://portal.ruv.org.mx/index.php/cifras-basicas-ruv/

IRAS. (2026). Additional Buyer's Stamp Duty (ABSD). Default. https://www.iras.gov.sg/taxes/stamp-duty/for-property/buying-or-acquiring-property/additional-buyer's-stamp-duty-(absd)

Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, Legislación No. Ley 19/1991, BOE-A-1991-14392 18692 (1991). https://www.boe.es/eli/es/l/1991/06/06/19

Ley de Ingresos de la Ciudad de México para el ejercicio fiscal 2026, Legislación No. 1762, TOMO I, *Gaceta oficial de la Ciudad de México 48* (2025). https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/2937d484a106f76c4f408afa5a13961a.pdf

Maloney, William, Zambrano, J. A., Vuletin, G., Beylis, G., y Garriga, Pablo. (2024). *Impuestos a la riqueza para la equidad y el crecimiento. Informe Económico América Latina y el Caribe (Octubre)*. (p. 118). Banco Mundial. https://doi.org/10.1596/978-1-4648-2184-4.

Nobles III, W. P. (2024, julio 29). Atlanta launches legacy homeowner support program. *Axios*. https://www.axios.com/local/atlanta/2024/07/29/atlanta-launches-legacy-homeowner-support-program

NYC Department of Finance. (2025). Business Hotel Room Occupancy Tax. https://www.nyc.gov/site/finance/business/business-hotel-room-occupancy-tax.page#

NYC311 The Official Website of the City of New York. (2026). Hotel Room Occupancy Tax. https://portal.311.nyc.gov/article/?kanumber=KA-02794

OECD, Economic Commission for Latin America and the Caribbean, Inter-American Center of Tax Administrations, y Inter-American Development Bank. (2025). *Revenue Statistics in Latin America and the Caribbean 2025*. OECD Publishing. https://doi.org/10.1787/7594fbdd-en

Peraza-Mues, G. G., Resendiz, E., Figueroa-Soriano, R., Prieto-Curiel, R., y Ponce-Lopez, R. (2025). Scaling and Population Loss in Mexican Urban Centres (Versión 2). *arXiv*. https://doi.org/10.48550/ARXIV.2509.16110

Política Colectiva, & Instituto de Estudios sobre Desigualdad. (2026). *ISAI: Informe completo*. https://politicacolectiva.com/isai/

Quintanilla y De Cesare. (2026, enero 26). Nueva edición de Sistemas del impuesto predial en América Latina y el Caribe. Land Lines Magazine. https://www.lincolninst.edu/publications/land-lines-magazine/articles/nueva-edicion-sistemas-impuesto-predial/

Revenue Scotland. (2026). The Additional Dwelling Supplement (ADS). https://revenue.scot/taxes/land-buildings-transaction-tax/additional-dwelling-supplement-ads#ADSrates

Rodríguez-Leal-Isla, A. L., Jaramillo-Molina, M., y Valladares, K. (2021). La situación inquilinaria en México en el contexto de la contingencia sanitaria por COVID-19 [Informe de investigación]. https://hic-al.org/wp-content/uploads/2021/04/Informe-situacio%CC%81n-inquilinaria-digital.pdf

Rolnik, R., Guerreiro, I. de A., y Marín-Toro, A. (2021). El arriendo —formal e informal— como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina. *Revista INVI*, 36(103), 19–53. https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/63623

SEDATU. (2025). Boletín política de vivienda: Rezago habitacional 2024. Análisis de resultados. https://sistemas.sedatu.gob.mx/repositorio/proxy/alfresco-noauth/api/internal/shared/node/_uyN2UG5T8ijXA1uh5twMA/content/Boletin_Rezago_habitacional_2024

Service Public. (2025). *Évolution en 2026 de la taxe de séjour à Paris*. https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/actualites/A17929

Service Public. (2026). *Impôt sur la fortune immobilière (IFI): Personnes et biens concernés*. https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F563

Servicio de Impuestos Internos. (2022). *Sobretasa de Bienes Raíces*. https://www.sii.cl/normativa_legislacion/circulares/2020/circu28.pdf

SHCP. (2025). *Informes sobre la Situación Económica, las Finanzas Públicas y la Deuda Pública. Cuarto trimestre de 2025* [Finanzas Públicas Estatales y Municipales]. https://www.finanzaspublicas.hacienda.gob.mx/work/models/Finanzas_Publicas/docs/congreso/infotrim/2025/ivt/04afp/itanfpdc_202504.pdf

SHF. (2026). *Índice SHF de Precios de la Vivienda en México 2021 a 2025*. http://www.gob.mx/shf/documentos/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico-2021-a-2025

SIESCO. (2025a). *Reporte trimestral. Subsidios Conavi Octubre-Diciembre*. https://siesco.conavi.gob.mx/doc/mensual/202512.pdf

SIESCO. (2025b). Programa de Vivienda Social (PVS) [Dataset]. https://siesco.conavi.gob.mx/Siesco/Pvs

Sobrino, J. (2020). Viviendas en renta en ciudades mexicanas. *Estudios Demográficos y Urbanos*, *36*(1), 9–48. https://doi.org/10.24201/edu.v36i1.1923

Unda Gutiérrez, M., y Moreno Jaimes, C. (2015). La recaudación del impuesto predial en México: Un análisis de sus determinantes económicos en el período 1969-2010. *Revista mexicana de ciencias políticas y sociales*, *60*(225), 47–78. http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S0185-19182015000300047&lng=es&nrm=iso&tlng=es

Zulaica, P., y Colomé, C. (2018, octubre 1). *Lo caro de vivir en la clase baja. chilango*. https://www.chilango.com/noticias/reportajes/lo-caro-de-vivir-en-la-clase-baja/

