

Comprar para rentar vs CETES vs SOFIPOs — dossier de investigación

Corte: 16 de agosto de 2026. Todas las cifras llevan fecha y fuente. Si una cifra no tiene fuente, es un supuesto del modelo y está marcada como tal.

Esta es la **base de información**. De aquí salen guiones, gráficas de Remotion, artefactos interactivos y el lead magnet. No es contenido publicable tal cual.

- `datos.json` — todas las cifras, estructuradas, para que las lea el video/artefacto.
- `modelo.mjs` — el motor de cálculo. `node modelo.mjs` imprime las tablas y escribe `resultados.json`.
- `resultados.json` — salida completa, año por año.
- `contenido.md` — ángulos, ganchos, estructura de video, shorts y lead magnet.

1. Resumen ejecutivo — los hallazgos que sostienen el contenido

1. ****La pregunta "¿es negocio comprar para rentar?" tiene una respuesta numérica exacta:** con los costos e impuestos reales de México, un departamento necesita **5.82% de rendimiento bruto** para empatar a CETES si la plusvalía solo iguala a la inflación. Debajo de eso, estás perdiendo contra un instrumento sin inquilinos.
2. **De las cuatro ciudades publicables, dos pasan y dos no.** CDMX (7.29%) y Querétaro (7.17%) superan el umbral. **Monterrey (5.76%) y Guadalajara (5.54%) están por debajo:** el ladrillo ahí solo gana si la plusvalía hace todo el trabajo. Mérida (6.69%) también lo supera en el modelo, pero **está excluida del contenido publicable** — la cifra es una estimación, no un índice. Ver §9 y `"publicable": false` en `datos.json`.
3. **El rendimiento bruto es una mentira de 2 puntos.** De 7.29% bruto en CDMX quedan **5.13% de cap rate** y **5.07% después de ISR**. Vacancia, condominio, administración, predial y seguro se comen ~30% de la renta antes de impuestos.
4. **RESICO cambia el juego y casi nadie lo usa.** Con deducción ciega, el ISR sobre una renta de \$21,398 es ~19.5% de lo cobrado. En **RESICO es 1.00%**. Sobre 10 años en CDMX son cientos de miles de pesos de diferencia. Límite: \$3.5 M de ingresos anuales.
5. **Apalancarse a 11% con un yield de 7% destruye valor.** Con hipoteca al 11% y 20% de enganche, la TIR de CDMX cae de **8.16% a 3.41%** en el escenario base, y a **-0.07%** si la plusvalía solo empata a la inflación. Además el flujo del año 1 es **-\$181,211**: le pones dinero cada mes.
6. **La CDMX le puso techo legal a tu renta.** Art. 2448-D del Código Civil CDMX: el aumento anual no puede exceder la inflación del año previo (**3.69% para 2026**), y la SCJN lo validó en febrero de 2026. Tu ingreso está indexado a la inflación por ley: el rendimiento real está congelado.
7. **Airbnb pierde contra la renta tradicional en CDMX.** Ingreso bruto mayor (7.32% vs 7.29% del precio), pero después de gestión 20%, comisión, servicios, condominio y amueblado, la TIR cae a **4.69% vs 8.16%**. Y la ocupación real es 44.2%, cerca del tope legal de 50% que la ciudad quiere imponer.
8. **La SOFIPO paga más y está 16 veces menos protegida.** 8.50% vs 7.01% de CETES, pero Prososipo cubre 25,000 UDIS (**\$219,944**) contra 400,000 UDIS del IPAB (**\$3,519,097**). Para cubrir el precio de un depa de CDMX necesitarías repartirlo en **17 SOFIPOs**.
9. **Estados Unidos: el yield bruto engaña brutal.** 6.71% bruto, pero predial (1%) + seguro (US\$2,490) + gestión (9%) + mantenimiento (1.25%) lo dejan en **2.47% neto**. Y si no haces la elección §871(d), Hacienda gringa te cobra **30% del ingreso bruto**: el yield cae a **0.62%**.
10. **Comprar en EUA con hipoteca de extranjero (7.5%) da TIR negativa (-2.30% en USD)** con estos supuestos. El apalancamiento solo funciona cuando la tasa es menor que el rendimiento del activo.

11. **España castiga tu pasaporte.** Como extracomunitario pagas **24% de IRNR sobre el ingreso BRUTO, sin deducir un solo euro**. Un residente de la UE deduce gastos e intereses y paga 19%. En el modelo, ser mexicano cuesta **€1,598 al año** en el año 1.
12. **Pero España es el único mercado donde el apalancamiento sí suma:** hipoteca de no residente al 3.70% contra un yield de 6.5% → la TIR sube de 5.02% a **6.28%** en euros.

2. Bloque A — el dinero sin ladrillo

2.1 Macro (México)

DATO	VALOR	FECHA	FUENTE
Tasa objetivo Banxico	6.50% (sin cambio, unánime)	6-ago-2026	[F1]
Inflación general anual	3.12%	jul-2026	[F2]
Inflación subyacente	3.95%	jul-2026	[F2]
INPC	145.169	jul-2026	[F2]
Valor UDI	\$8.797743	10-ago-2026	[F3]
USD/MXN	~\$17.02	15-ago-2026	[F4]

Banxico cerró el ciclo de recortes tras el ajuste de -25 pb de mayo y anticipa mantener la tasa el resto del año; la convergencia a 3% se pospuso a finales de 2027. [F1]

2.2 CETES (17-ago-2026) [F5]

PLAZO	TASA BRUTA
28 días	6.40%
91 días	6.48%
182 días	6.74%
364 días	7.01%
2 años (Bondes)	7.89%

2.3 SOFIPOs, bancos y fintech (16-ago-2026) [F6]

INSTITUCIÓN	TIPO	A LA VISTA	1 MES	3 MESES	6 MESES	1 AÑO
Banco Plata	Banco	15.00%	—	—	—	—
DiDi	SOFIPO	15.00%	—	—	—	—
Revolut	Banco	15.00%	—	—	—	—
Nu	Banco	13.00%	6.60%	6.70%	6.80%	—
Openbank	Banco	13.00%	—	—	—	—
Mercado Pago	Fintech	12.00%	—	—	—	—
Klar	SOFIPO	8.00%	8.20%	8.30%	8.40%	8.50%

INSTITUCIÓN	TIPO	A LA VISTA	1 MES	3 MESES	6 MESES	1 AÑO
Finsus	SOFIPO	—	7.19%	7.50%	7.59%	8.69%
Stori	SOFIPO	—	7.05%	11.00%	10.00%	8.25%
Kubo Financiero	SOFIPO	—	—	7.60%	7.76%	12.00%
Supertasas	SOFIPO	6.30%	6.40%	6.60%	7.90%	8.80%
CETES	Gobierno	—	6.40%	6.48%	6.74%	7.01%
BONDDIA	Gobierno	6.52%	—	—	—	—

Advertencia editorial: las tasas "a la vista" de 12–15% son **promocionales**, casi siempre con tope de saldo y vigencia limitada. No sirven para un modelo a 10 años y no se deben presentar como comparables con CETES. Úsalas solo con la aclaración explícita.

Calidad regulatoria (Condusef, 3T-2025): Crediclub 9.43, Nu 9.42, Finsus 9.37, Klar 9.05, Stori 7.29. A nov-2025, Klar la más alta y Finsus la más baja. [F7]

2.4 Seguros de depósito — el dato que nadie menciona

	COBERTURA	EN PESOS (AGO-2026)
IPAB (bancos)	400,000 UDIS	\$3,519,097
Prosofipo (SOFIPOs)	25,000 UDIS	\$219,944

La cobertura de Prosofipo es **16 veces menor**. En el caso CAME (2025) el fondo no alcanzó para cubrir a todos los ahorradores con depósitos superiores al tope. Operan 33 SOFIPOs autorizadas en 2026. [F7][F8][F9]

CETES no tiene seguro de depósito porque no lo necesita: el emisor es el Gobierno Federal.

2.5 FIBRAs — el competidor que el video debe mencionar [F10]

Yields de distribución 2026: rango **6%–10%**, promedio 7.5%–9.2%. FUNO ~8.2%, Danhos ~6.14%–7.93%. Distribuyen mínimo 95% de utilidades. **Retención de 30% de ISR sobre la distribución para personas físicas**. Líquidas, sin inquilinos, sin escrituras.

2.6 Fiscalidad de los intereses (el cambio de 2026) [F11]

- La **retención subió de 0.50% a 0.90% anual** desde el 1-ene-2026 (art. 24 LIF 2026, DOF 7-nov-2025).
- Se calcula **sobre el CAPITAL**, no sobre el interés. Inviertes \$100,000 → te retienen ~\$900, ganas lo que ganas.
- El impuesto definitivo de la anual se calcula sobre el **interés real** (nominal menos el ajuste por inflación del principal), a la tarifa del art. 152.
- Con 7.01% nominal y 3.5% de inflación, el interés real es ~3.51% del capital. A una tasa marginal de 30%, el ISR definitivo es **1.05% del capital** — mayor que la retención de 0.90%, así que hay saldo a cargo, no a favor, para quien tiene ingresos medios-altos.

3. Bloque B — vivienda en México

3.1 Plusvalía: Índice SHF, 2T-2026 [F12]

CONCEPTO	VARIACIÓN ANUAL
Nacional 2T-2026	7.3%
Nacional 1T-2026	8.7%
Acumulado 1S-2026	7.9%
Vivienda nueva (1S)	8.3%
Vivienda usada (1S)	7.5%
Casa sola (1S)	8.4%
Depto./condominio (1S)	7.4%
Económica-social (1S)	10.0%
Media-residencial (1S)	6.7%

Por zona metropolitana (1S-2026): Guadalajara 11.1% · Tijuana 9.7% · Puebla-Tlaxcala 8.5% · Monterrey 8.3% · León 7.9% · Querétaro 5.6% · Toluca 5.1% · **Valle de México 4.6%**.

Avalúos (ene-jun 2026): promedio nacional **\$1,960,032**; mediana **\$1,299,580**; p25 \$843,000; p75 \$2,226,101.

Lectura clave para el guion: con inflación de 3.12%, la plusvalía nacional real es ~+4.2%. Pero el Valle de México (4.6% nominal) apenas le gana a la inflación por 1.5 pp, y la vivienda media-residencial (6.7%) va por debajo del promedio. **La plusvalía alta está en el segmento económico-social, no en el departamento de inversión.**

3.2 Las cinco ciudades — precio, renta y yield

CIUDAD	PRECIO/M ²	DEPA 65 M ²	RENTA MENSUAL	YIELD CALCULADO	YIELD REPORTADO	FECHA REP.
CDMX	\$54,188	\$3,522,220	\$21,398	7.29%	7.62%	abr-2026
Monterrey	~\$80,000	\$5,200,000	\$24,969	5.76%	5.87%	mar-2026
Guadalajara	~\$60,000	\$3,900,000	\$18,000	5.54%	5.43%	may-2026
Querétaro	\$29,851	\$1,940,315	\$11,601	7.17%	7.00%	abr-2026
Mérida 🚩	~\$40,000	\$2,600,000	~\$14,500	6.69%	~6.5%	2026

Fuentes: precios y rentas por ciudad [F13]; Querétaro [F14]; yields reportados (estudio de Inmuebles24) [F15][F16]; Mérida [F17].

🚩 **Mérida es la cifra más débil del dossier.** No existe un índice público de precio/renta para Mérida al mismo nivel que las otras cuatro. El número se construyó con el rango de cap rate 5.5%–7.5% (Norte/Altabrisa) [F18] y rangos de renta publicados [F17]. **Verificar con un corredor local antes de decir una cifra puntual al aire.**

Dentro de CDMX (rendimiento bruto por demarcación): Coyoacán 10.7%, Cuauhtémoc 8.2%, Naucalpan 8.0%. [F15] [F16]

Rangos de cap rate por zona (2026) [F18] — útil para matizar el promedio:

ZONA	RANGO
CDMX premium (Polanco, Lomas, Roma Norte)	3.5%–5.0%
CDMX media (Del Valle, Narvarte)	5.0%–6.5%
CDMX popular	6.5%–8.5%
Monterrey premium (San Pedro)	3.5%–5.0%
Monterrey media	5.5%–7.0%
Guadalajara premium (Providencia, Chapalita)	5.0%–6.5%
Querétaro (Juriquilla, El Refugio)	5.5%–7.0%
Mérida (Norte, Altabrisa)	5.5%–7.5%
Cancún residencial	5.0%–7.0%
Tijuana	6.0%–8.0%
Promedio nacional residencial	5.5%

Contrainтуиición para el gancho: entre más cara y "buena" la zona, **menor** el rendimiento. Polanco rinde 3.5%–5%; una colonia popular rinde 6.5%–8.5%. El prestigio se paga con rendimiento.

3.3 Los costos que se comen el bruto [F18]

CONCEPTO	SUPUESTO DEL MODELO	RANGO DE MERCADO
Vacancia	8% de la renta	5%–10%
Administración	8%	8%–15%
Mantenimiento y reparaciones	5%	5%–10%
Cuota condominal	7%	variable
Predial	0.12% del valor	variable por municipio
Seguro	0.10% del valor	—
Reserva reparaciones mayores	(no modelada)	1%–3% del valor

Costos de entrada [F19]: escrituración total **5%–12%** del valor (modelo: 6.5%). ISAI 2%–5%, notario 1.5%–3%, RPPC 1.5%–3%, avalúo \$1,500–\$5,000. Los paga el comprador. CDMX y Edomex son de los más caros; hay descuentos de 30%–60% para primera vivienda en CDMX, Jalisco y Querétaro (no aplican a inversión).

Costos de salida: comisión de corredor ~5% + IVA = **5.8%**.

3.4 Fiscalidad del arrendamiento — el hallazgo con más valor práctico

Régimen de arrendamiento (Cap. III, Título IV LISR) [F20]

- Deducción ciega: **35% de los ingresos + el predial efectivamente pagado**, sin comprobantes.

- O deducciones autorizadas: predial, mantenimiento, seguros, **intereses reales** del crédito, y **5% anual del valor de la construcción** (art. 115 + art. 34).
- Retención de **10% de ISR** si quien paga la renta es persona moral.
- Casa habitación: **exenta de IVA**. Hospedaje (Airbnb): **causa IVA 16%**.

RESICO personas físicas (art. 113-E) [F21]

- Tasas de **1.00% a 2.50%** sobre el ingreso **cobrado**, sin deducciones.
- Límite: **\$3.5 millones** anuales de ingresos totales.
- Escalón mensual: hasta \$25,000 → **1.00%**; hasta \$50,000 → 1.10%; hasta \$83,333 → 1.50%; hasta \$208,333 → 2.00%; hasta \$3.5 M → 2.50%.
- Retención de solo **1.25%** cuando paga persona moral.
- Requisitos: RFC activo, e.firma, buzón activo, CFDI por cada renta, **no ser socio o accionista de persona moral**.

El número que va en el video: una renta de \$21,398/mes cae en el escalón de 1.00%. ISR anual en RESICO: **\$2,362**. Con deducción ciega y tasa marginal de 30%: **\$44,728. 18.9 veces más**. El régimen fiscal vale más que la colonia.

Impuesto cedular estatal: algunos estados cobran hasta **5%** adicional sobre el arrendamiento (p. ej. Guanajuato). Varía por entidad; verificar caso por caso. [F22]

3.5 Fiscalidad de la venta (enajenación) [F23]

- La exención de **700,000 UDIS (~\$6.17 M a jun-2026)** aplica **solo a casa habitación**, se mide **sobre el precio de venta** (no sobre la ganancia), y no se puede usar dos veces en tres años. **No aplica a un inmueble de inversión**.
- El costo de adquisición **se actualiza por INPC**, así que el ISR grava la ganancia **real**, no la nominal. Si tu plusvalía solo empató a la inflación, el ISR de venta tiende a cero.
- Pero: al costo de la construcción se le resta **3% de depreciación por cada año transcurrido** (con piso de 20% del costo original). Entre más tiempo la tengas, mayor la ganancia gravable, aunque no hayas ganado nada real.

3.6 Tope legal a la renta en CDMX [F24]

- **Art. 2448-D del Código Civil de la CDMX:** el incremento anual de renta habitacional no puede exceder la inflación general anual del año previo publicada por Banxico/INEGI.
- **Tope 2026: 3.69%.** Una renta de \$10,000 puede subir a máximo \$10,369.
- **La SCJN confirmó su constitucionalidad en febrero de 2026.** Ya no hay amparo que valga.
- Además: cláusulas que prohíben mascotas o niños firmadas después de octubre de 2025 son nulas de pleno derecho.

3.7 Morosidad y desalojo [F25]

- Juicio de arrendamiento en CDMX: **6 a 18 meses**, y hasta **2 años** con la saturación de juzgados post-reforma judicial.
- Pérdida promedio por inquilino moroso: **3 meses** de renta. Si hay que desalojar: **6 meses** en promedio.
- El desalojo solo procede por orden judicial de un juez civil.

Sobre un depa de CDMX (\$21,398), un evento de morosidad con desalojo cuesta **\$128,388** — el equivalente a **medio año de rendimiento bruto**, borrado por un solo inquilino.

4. Bloque C — apalancamiento con hipoteca mexicana [F26]

CONCEPTO	VALOR
Rango de tasas 2026	9.5%–12.5%
Ejemplos (may-2026)	Inbursa 9.90% · BBVA 10.50% · HSBC 11.50%
CAT típico	11%–13.5% (algunas instituciones hasta 28.18%)
CAT promedio dic-2025	14%
Enganche mínimo	20%
Plazo típico	20 años
Comisión de apertura	0%–1.5%
Gastos adicionales	7%–10% del valor del inmueble

Seis bancos concentran ~85% de la oferta: BBVA, Santander, Banorte, HSBC, Scotiabank, Citibanamex.

El punto para el guion: el CAT, no la tasa. La diferencia entre bancos puede ser de 2 a 5 puntos porcentuales, y sobre un crédito de \$1.8 M a 20 años eso son hasta **\$792,000 de intereses extra**.

5. Bloque D — Airbnb vs renta tradicional

5.1 Datos de mercado (2026) [F27]

MERCADO	INGRESO ANUAL	ADR	OCUPACIÓN	REVPAR	LISTINGS
CDMX	US\$15,150	US\$120	44.2%	US\$53	21,512 (+19.9%)
CDMX Centro	US\$8,993	US\$87	43.3%	US\$33	—
Cancún	US\$12,875	US\$130	36.1%	US\$47	5,922 (+11.1%)
Querétaro	US\$5,639	US\$60	35.4%	US\$20	—
Mérida	—	—	43%–55%	—	—

Mundial 2026: Guadalajara US\$10.8 M (+91%) y Monterrey US\$8.8 M (+96%) en ingresos durante el torneo — **efecto de precio, no de volumen**. Es un pico irrepetible, no una base para proyectar. [F28]

5.2 Costos que la renta tradicional no tiene [F29]

- Comisión Airbnb al anfitrión: 3%–15%.
- Gestión profesional: **20%**.
- Limpieza por estancia: \$350–\$900.
- Servicios (luz, agua, gas, internet): \$1,200–\$2,500/mes — los paga el anfitrión.
- Mantenimiento del edificio en zona top: \$1,500–\$3,500/mes.
- Amueblado inicial: supuesto del modelo **\$300,000**, vida útil 5 años.

Retenciones de la plataforma [F30]: con RFC registrado, **4% ISR + 8% IVA**. Sin RFC: **20% ISR + 16% IVA**. Más el **Impuesto Sobre Hospedaje estatal (2%–7%)**.

5.3 Regulación CDMX [F31]

- Tope de **50% de las noches al año (182 noches)** por unidad.
- **Padrón de Anfitriones obligatorio** (estanciaeventual.cdmx.gob.mx); el gobierno dio 30 días de plazo en mayo-2026.
- **Estatus a ago-2026: limbo jurídico.** Airbnb y decenas de anfitriones ganaron suspensiones definitivas por amparo; el tope y el padrón no están plenamente vigentes.
- Las plataformas deberán reportar inmuebles y noches ocupadas.

El dato que mata el argumento: la ocupación real de CDMX es 44.2%. El tope legal es 50%. **El negocio ya opera casi en el techo regulatorio** — el margen de mejora vía ocupación no existe.

5.4 Cap rates de renta vacacional [F18]

Tulum/Playa 5.5%–9.0% · Cancún ZH 4.5%–7.5% · Mérida Centro 6.0%–9.0% · Puerto Vallarta 5.0%–8.0% · San Miguel de Allende 4.5%–7.0%.

6. Bloque E — Estados Unidos

6.1 Mercado [F32][F33]

DATO	VALOR	FECHA
Yield bruto promedio	6.71%	2T-2026
Yield bruto	6.56%	4T-2025
Cap rate SFR	7.3%	4T-2025
Condados con yield a la baja	54.8% de 341	2026
Apreciación Case-Shiller	+1.1% anual	may-2026
Compuesto 10 ciudades	+2.4%	may-2026
Compuesto 20 ciudades	+1.6%	may-2026

12 meses consecutivos de caída en términos reales: la inflación de 4.2% en mayo corrió ~3 pp por encima del +1.1% de los precios. Dispersión brutal: Chicago +6.9% vs Las Vegas -1.9%.

6.2 Costos

Predial 0.3%–2.0% (promedio ~1.0%) · Seguro de casa promedio **US\$2,490/año** · Gestión 8%–10% de la renta · Mantenimiento 1.0%–1.5% del valor · Costos de cierre 2%–6% del crédito. [F34]

6.3 Hipoteca para mexicanos [F35]

PROGRAMA	PARA QUIÉN	TASA	ENGANCHE
Foreign National	Vives fuera de EUA, sin presencia fiscal	7.14%–7.64%	25%–40%
ITIN	Vives y ganas en EUA sin SSN	—	10%–25%
DSCR	Califica el inmueble, no tú	—	mayor

Prima de 1–2 pp sobre una hipoteca convencional americana. Inversión (no residencia propia) sube más el enganche.

6.4 Fiscal para no residentes [F36]

- **Default: 30% del ingreso BRUTO**, sin deducir nada.
- **Elección §871(d)**: tratas la renta como *effectively connected income* y tributas sobre base neta, deduciendo intereses, predial, seguro y **depreciación a 27.5 años**.
- **FIRPTA**: al vender, el comprador retiene **15% del precio de venta** (no de la ganancia) y lo entera al IRS.

El hallazgo del modelo: con la elección §871(d), la depreciación (US\$8,727/año sobre una casa de US\$300k) **es mayor que el ingreso neto** (US\$7,410) → el ISR federal sobre la renta es **cero**. Sin la elección, pagas US\$5,556. La elección vale más que la ubicación. Nota: la depreciación se recaptura al vender.

7. Bloque F — España

7.1 Mercado [F37][F38]

DATO	VALOR	FECHA
Rentabilidad bruta	6.5%	2T-2026
Rentabilidad bruta	6.7%	1T-2026
Rentabilidad bruta	7.2%	2T-2025
IPV (INE), variación anual	+12.9%	1T-2026
Vivienda nueva	+9.1%	1T-2026
Vivienda usada	+13.5% (mayor subida en 19 años)	1T-2026
Variación trimestral	+3.5%	1T-2026
Previsión 2026	+7% a +10%	—

Mayor yield: Jaén 7.4%, Murcia 7.3%, Zamora 7.2%. Menor: San Sebastián 3.4%, A Coruña 4.1%, Palma y Pamplona 4.4%. Subidas de precio más fuertes: Aragón y Murcia (15.6%); más débiles: País Vasco (10.3%).

7.2 Costos de compra [F39]

Total: **8%–12%** en vivienda usada, **10%–14%** en obra nueva. ITP 6%–10% (varía por comunidad autónoma) · AJD 0.5%–1.5% · Notaría €600–€1,200.

7.3 Hipoteca para no residentes [F40]

LTV **60%–70%** (aportas 30%–40%) · Fijo **3.20%–4.30% TIN** a 20–25 años · Variable: Euríbor 12M + 1.00%–1.80%. BBVA, Santander y CaixaBank (HolaBank) tienen producto específico para compradores extranjeros.

7.4 Fiscal: el castigo al pasaporte mexicano [F41]

	RESIDENTE UE/EEE	EXTRACOMUNITARIO (MÉXICO)
Tipo IRNR sobre alquiler	19%	24%
¿Deduce gastos?	Sí	No — tributas sobre el BRUTO
Modelo	210	210

- **Litigio abierto:** en julio de 2025 la Audiencia Nacional declaró ilegal esa diferencia por contraria al Derecho de la UE y reconoció el derecho de los extracomunitarios a deducir gastos. **La Abogacía del Estado recurrió al Supremo y la AEAT mantiene el criterio del 24% sobre bruto** mientras no haya sentencia firme. Vale la pena mencionarlo: puede cambiar.
- **Al vender:** el comprador retiene **3% del precio** (modelo 211) a cuenta del IRNR del vendedor no residente. Más la plusvalía municipal.
- **Impuesto del 100% a compradores no-UE:** propuesta de mayo-2025. **A abril de 2026 NO es ley**, nunca se debatió formalmente en el Congreso y quedó fuera del paquete de vivienda de enero-2026. Hay dudas serias de constitucionalidad. **No lo presentes como vigente.** [F42]
- **Zonas tensionadas (Ley 12/2023):** SERPAVI obligatorio para grandes tenedores; escala de reducción 50-60-70-90% en IRPF sustituye al 60% único. Aplica a residentes.

8. Bloque G — resultados del modelo

Ejecuta `node modelo.mjs`. Horizonte 10 años, inflación MX 3.5%, ISR marginal 30%, crecimiento de renta 3.5% anual, costos de compra 6.5%, comisión de venta 5.8%.

8.1 El dinero sin ladrillo — \$3,522,220 durante 10 años

INSTRUMENTO	TIR NETA	TIR REAL	SALDO FINAL
CETES 364d @7.01%	5.96%	2.37%	\$6,282,218
CETES escenario bajo @6.00%	5.25%	1.69%	—
SOFIPO @8.50%	7.00%	3.38%	—

Prososipo cubriría solo **6.24%** de ese capital. Harían falta **17 SOFIPOs** distintas para estar cubierto al 100%.

8.2 Departamento de contado — TIR nominal a 10 años

CIUDAD	PRECIO	YIELD BRUTO	PLUSVALÍA 3.5%	PLUSVALÍA 5.5%	PLUSVALÍA 7.5%	CAP RATE	NETO D/ISR
CDMX	\$3,522,220	7.29%	7.02%	8.16%	9.37%	5.13%	5.07%
Monterrey	\$5,200,000	5.76%	5.91%	7.11%	8.38%	4.01%	3.96%
Guadalajara	\$3,900,000	5.54%	5.75%	6.96%	8.24%	3.84%	3.79%
Querétaro	\$1,940,315	7.17%	6.94%	8.08%	9.30%	5.05%	4.98%
Mérida ⚠️	\$2,600,000	6.69%	6.59%	7.75%	8.99%	4.69%	4.63%

Contra CETES (5.96% neto): en el escenario conservador solo CDMX (7.02%), Querétaro (6.94%) y Mérida (6.59%) ganan. **Guadalajara (5.75%) pierde y Monterrey (5.91%) empata a duras penas** — con todo el trabajo, el riesgo de inquilino y la iliquidez encima.

8.3 El mismo departamento, con hipoteca (20% enganche, 11%, 20 años)

CIUDAD	DESEMBOLSO INICIAL	PLUSVALÍA 3.5%	PLUSVALÍA 5.5%	PLUSVALÍA 7.5%	FLUJO AÑO 1
CDMX	\$933,388	-0.07%	3.41%	6.61%	-\$181,211
Monterrey	\$1,378,000	-2.82%	0.96%	4.39%	-\$326,012
Guadalajara	\$1,033,500	-3.21%	0.61%	4.08%	-\$250,928

CIUDAD	DESEMBOLSO INICIAL	PLUSVALÍA 3.5%	PLUSVALÍA 5.5%	PLUSVALÍA 7.5%	FLUJO AÑO 1
Querétaro	\$514,183	-0.28%	3.22%	6.44%	-\$101,474
Mérida	\$689,000	-1.15%	2.44%	5.73%	-\$145,205

Ninguna ciudad genera flujo positivo el primer año. El apalancamiento a 11% contra un activo que rinde 5%–7% es **apalancamiento negativo**: solo funciona si apuestas a que la plusvalía compense, y en el escenario conservador **todas dan TIR negativa o cercana a cero**. Le pones dinero al depa cada mes durante años y al final ganas menos que CETES.

8.4 Airbnb CDMX vs renta tradicional (mismo departamento)

	AIRBNB	RENTA TRADICIONAL
Ingreso bruto año 1	\$257,885 (7.32% del precio)	\$256,776 (7.29%)
Flujo neto año 1	\$73,817	mayor
TIR a 10 años	4.69%	8.16%

Ingresa prácticamente lo mismo en bruto y rinde **3.5 puntos menos**. La gestión (20%), los servicios, el condominio y la reposición del amueblado se comen la diferencia. Y eso con una ocupación de 44.2% que ya casi toca el tope regulatorio del 50%.

8.5 Fuera de México

ESCENARIO	YIELD BRUTO	YIELD NETO	TIR LOCAL	TIR EN PESOS
EUA de contado	6.71%	2.47%	3.79% USD	4.83%
EUA con hipoteca 7.5%	—	—	-2.30% USD	-1.32%
EUA sin elección §871(d)	6.71%	0.62%	—	—
España de contado	6.50%	2.95% d/IRNR	5.02% EUR	6.07%
España con hipoteca 3.7%	—	—	6.28% EUR	7.35%
España si fueras residente UE	6.50%	3.59%	—	—

Supuestos: EUA casa de US\$300,000, apreciación 3%, inflación 2.5%. España piso de €250,000, apreciación 4.5%, inflación 2.2%. Depreciación del peso 1% anual en ambos casos.

Ser extracomunitario en España cuesta €1,598 en el año 1 solo por el IRNR sobre bruto. **Al vender en EUA, FIRPTA retiene 15% del precio de venta**, no de la ganancia.

8.6 El punto de indiferencia — el número más útil del dossier

¿Qué rendimiento bruto necesita un departamento para empatar a CETES (5.96% neto)?

ESCENARIO DE PLUSVALÍA	YIELD BRUTO NECESARIO
Plusvalía = inflación (3.5%)	5.82%
Plusvalía = inflación + 2 pp (5.5%)	4.03%

Es el **mismo umbral para las cinco ciudades**, porque los costos son proporcionales al precio y a la renta. Eso lo hace una regla portátil: **"si el depa que estás viendo no renta al menos 5.8% bruto anual, CETES te gana."**

Precio máximo a pagar (escenario conservador, plusvalía = inflación):

CIUDAD	PRECIO DE MERCADO	PRECIO MÁXIMO	MARGEN
CDMX	\$3,522,220	\$4,414,214	-20.2% (descuento)
Querétaro	\$1,940,315	\$2,393,182	-18.9% (descuento)
Mérida	\$2,600,000	\$2,991,219	-13.1% (descuento)
Monterrey	\$5,200,000	\$5,146,478	+1.0% (caro)
Guadalajara	\$3,900,000	\$3,713,238	+5.0% (caro)

8.7 Régimen fiscal óptimo (año 1, escenario base)

CIUDAD	DE CONTADO	ISR AÑO 1	% DE LA RENTA	APALANCADO
CDMX	RESICO	\$2,362	1.00%	Deducciones autorizadas
Monterrey	RESICO	\$2,757	1.00%	Deducciones autorizadas
Guadalajara	RESICO	\$1,987	1.00%	Deducciones autorizadas
Querétaro	RESICO	\$1,281	1.00%	Deducciones autorizadas
Mérida	RESICO	\$1,601	1.00%	Deducciones autorizadas

De contado, **RESICO gana en las cinco ciudades**. Con hipoteca, las deducciones autorizadas ganan porque puedes deducir intereses reales + 5% de la construcción, algo que RESICO prohíbe.

9. Supuestos y limitaciones — leer antes de publicar

Esto es lo que hay que decir en pantalla para que el contenido sea honesto y defendible.

1. **Precios y rentas son de anuncio (asking), no de cierre.** Los portales publican lo que se pide, no lo que se firma. Los precios de venta suelen cerrar por debajo y las rentas también. Los dos sesgos se cancelan parcialmente en el yield, pero no del todo.
2. **La plusvalía se supone constante.** No lo es. El SHF trae 7.3%–8.7% anual reciente, pero eso incluye un ciclo excepcional. El escenario conservador (plusvalía = inflación) es el que hay que usar como base editorial.
3. **La tasa de CETES se supone constante a 10 años.** No lo será: Banxico ya cerró el ciclo de recortes y el mercado espera tasas más bajas. Por eso está el escenario de 6%.
4. **Tasa marginal de ISR: 30%.** Aplica a alguien con ingresos medios-altos. Si el arrendamiento es tu único ingreso, la tarifa progresiva te deja en un promedio menor.
5. **No se modela morosidad ni desalojo,** solo vacancia de 8%. Un evento de morosidad con desalojo (6 meses) golpea la TIR mucho más de lo que la vacancia sugiere.
6. **No se modela reparación mayor** (1%–3% del valor, según los propios rangos de mercado).
7. **El ISR de venta se aproxima** aplicando la tasa marginal a la ganancia. La ley divide la ganancia entre los años de tenencia y aplica la tarifa, lo que normalmente da menos. El modelo es conservador ahí.
8. **La cifra de Mérida es una estimación,** no un dato de índice. Está marcada.
9. **No se modela riesgo de crédito de la SOFIPO** más allá de señalar la cobertura. La tasa de 8.50% se supone sostenida 10 años, lo cual es optimista para un producto promocional.

10. **No se modela el costo de tu tiempo.** Administrar un inmueble no es pasivo. El modelo cobra 8% de administración; si te autoadminstras, ese 8% es tu sueldo.
11. **Tipos de cambio:** se supone 1% anual de depreciación del peso. Es un supuesto, no un pronóstico. La TIR internacional es extremadamente sensible a esto.

10. Fuentes

REF	FUENTE	URL	FECHA
F1	Banxico — Anuncio de política monetaria	https://www.banxico.org.mx/publicaciones-y-prensa/anuncios-de-las-decisiones-de-politica-monetaria/	6-ago-2026
F2	INEGI — INPC julio 2026	https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2026/inpc/inpc_2q2026_08.pdf	jul-2026
F3	Valor UDI (Banxico)	https://valorudi.com/	10-ago-2026
F4	Banxico — Mercado cambiario	https://www.banxico.org.mx/portal-mercado-cambiario/	15-ago-2026
F5	Cetesdirecto — Valores gubernamentales	https://www.cetesdirecto.com/tablas/valores_gubernamentales/cetes.html	17-ago-2026
F6	Tasas.mx — comparativo SOFIPOs/bancos/CETES	https://www.tasas.mx/	16-ago-2026
F7	Expansión — mejor SOFIPO 2026 (calificaciones Condusef)	https://expansion.mx/finanzas-personales/2026/01/26/nu-finsus-o-klar-cual-es-la-mejor-sofipo-mexico-2026	ene-2026
F8	CNBV — Seguros de depósito	https://www.gob.mx/cnbv/articulos/seguros-de-deposito-que-protegen-tus-ahorros-en-instituciones-reguladas-y-supervisadas-por-cnbv	2026
F9	El CEO — Prosofipo no alcanzaría a cubrir a ahorradores de CAME	https://elceo.com/negocios/prosofipo-no-alcanzaria-a-cubrir-a-todos-los-ahorradores-de-came/	2025
F10	Inmobiliare / Ranking FIBRAs 1T-2026	https://inmobiliare.com/fibras-mexico-2026-dispersion-rendimientos-amefibra/	2026
F11	Retención ISR intereses 2026 (LIF art. 24)	https://www.siemprecontable.net/blog/retencion-isr-intereses-2026	ene-2026
F12	SHF — Índice de Precios de la Vivienda, 2T-2026	https://www.gob.mx/shf/articulos/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico-segundo-trimestre-de-2026	ago-2026
F13	Inmobiliare — precios de vivienda CDMX/MTY/GDL	https://inmobiliare.com/precios-vivienda-cdmx-monterrey-guadalajara/	2026

REF	FUENTE	URL	FECHA
F14	Real Estate Market — vivienda en Querétaro 2026	https://realestatemarket.com.mx/noticias/mercado-inmobiliario/51302-vivienda-en-queretaro-cuanto-cuesta-comprar-y-rentar-en-2026	jun-2026
F15	Real Estate Market — rentabilidad inmobiliaria (estudio Inmuebles24)	https://realestatemarket.com.mx/noticias/mercado-inmobiliario/50988-rentabilidad-inmobiliaria-en-mexico-mercados-residenciales-con-mayor-retorno	2026
F16	En Concreto — CDMX mayor rentabilidad 2026	https://grupoenconcreto.com/construccion/vivienda/cdmx-registra-la-mayor-rentabilidad-inmobiliaria-en-2026/	2026
F17	Mérida Living / Grupo Cappako — rentas y precios Mérida 2026	https://meridaliving.com/es/rentar-en-merida/	2026
F18	Tanda Casa — cap rate por ciudad y metodología (cita CNBV, AMPI, Banxico, AirDNA)	https://tandacasa.com/blog/cap-rate-inmobiliario-mexico-2026	2026
F19	Notaría Cerca De Mí — costos de escrituración por estado 2026	https://notariacercademi.com.mx/estudios/costos-escrituracion-mexico-2026/	2026
F20	LISR arts. 114-118 (arrendamiento)	https://mexico.justia.com/federales/leyes/ley-del-impuesto-sobre-la-renta/titulo-iv/capitulo-iii/	vigente
F21	RESICO PF 2026 — tasas y requisitos (art. 113-E)	https://www.siemprecontable.net/regimenes/resico	2026
F22	BBVA — impuesto cédular	https://www.bbva.mx/educacion-financiera/impuestos/que-es-el-impuesto-cedular.html	2026
F23	Exención 700,000 UDIS sobre precio de venta	https://praxiumconsultores.com/blog/isr-venta-casa-habitacion-exencion	2026
F24	Tope de aumento de renta CDMX (art. 2448-D, aval SCJN feb-2026)	https://www.xataka.com/legislacion-y-derechos/renta-cdmx-tiene-limite-legal-no-podra-subir-que-inflacion-anual	feb-2026
F25	Morada Uno — desalojo de vivienda en México	https://www.moradauno.com.mx/blog/desalojo-de-vivienda	2026
F26	Comparativos de crédito hipotecario 2026	https://inmerxia.com.mx/finanzas/tasa-hipotecaria-promedio-mexico-abril-2026/	may-2026
F27	AirROI / AirDNA — datos Airbnb México 2026	https://www.airroi.com/airbnb-data/mexico/ciudad-de-m%C3%A9xico/mexico-city	2026
F28	Airbtics — mejores mercados Airbnb México	https://airbtics.com/best-airbnb-markets-mexico	2026
F29	Roma Norte Host — comisiones de administración Airbnb CDMX	https://romanortehost.com/guias/cuanto-cobra-un-administrador-airbnb/	2026

REF	FUENTE	URL	FECHA
F30	Retenciones Airbnb México (SAT)	https://www.mejorestadia.com/blog/cuanto-retiene-airbnb-impuestos-mexico	2026
F31	Regulación Airbnb CDMX — padrón y tope de noches	https://politica.expansion.mx/cdmx/2026/05/21/gobierno-cdmx-da-30-dias-a-anfitriones-y-plataformas-como-airbnb-para-registrarse	may-2026
F32	Global Property Guide — rental yields EUA	https://www.globalpropertyguide.com/north-america/united-states/rental-yields	2T-2026
F33	S&P Cotality Case-Shiller — mayo 2026	https://www.prnewswire.com/news-releases/sp-cotality-case-shiller-index-reports-annual-gain-in-may-2026-302836607.html	may-2026
F34	Clever / mortgage-info — costo real de tener casa 2026	https://listwithclever.com/research/costs-of-owning-a-home-2026/	2026
F35	HomeAbroad / America Mortgages — foreign national mortgage rates 2026	https://homeabroadinc.com/mortgages/foreign-national-mortgage-rates/	2026
F36	IRS — nonresident aliens y FIRPTA	https://www.irs.gov/individuals/international-taxpayers/firpta-withholding	vigente
F37	idealista — rentabilidad de la vivienda 2T-2026	https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2026/07/06/904853-la-rentabilidad-de-la-vivienda-cae-hasta-el-6-5-en-el-segundo-trimestre	jul-2026
F38	INE — Índice de Precios de Vivienda 1T-2026	https://www.ine.es/dyngs/Prensa/IPV1T26.htm	jun-2026
F39	Gastos de compraventa en España 2026	https://novado.es/guides/buying-costs-spain/	2026
F40	HelpMyCash — hipotecas para no residentes	https://www.helpmycash.com/hipotecas/hipoteca-para-no-residentes/	2026
F41	IRNR modelo 210 — no residentes extracomunitarios	https://www.pellicerheredia.com/impuestos-para-no-residentes-espana/	2026
F42	Estado del "impuesto del 100%" a compradores no-UE	https://bravosestate.com/blog/spain-100-percent-foreign-buyer-tax-what-happened	abr-2026

11. Qué falta verificar antes de grabar

- ☐ **Mérida:** precio/m² y renta de departamento con un corredor local o un scrape de Inmuebles24. **Excluida del contenido publicable** (decisión de ago-2026): sigue en el modelo como referencia interna, marcada `"publicable": false` en `datos.json`.
- ☐ **Predial real** de un depa tipo en cada una de las 4 ciudades publicables (el modelo usa 0.12% del valor de forma uniforme; en realidad varía mucho por municipio).
- ☐ **Cuota condominal real** en CDMX/MTY/GDL para un depa de 65 m² (el modelo usa 7% de la renta).
- ☐ **Impuesto cedular** vigente en Jalisco, Nuevo León, Querétaro y Yucatán.
- ☐ **Estatus final del tope de noches de Airbnb en CDMX** al momento de publicar (está en litigio; puede cambiar).

- ☐ **Sentencia del Supremo español** sobre deducción de gastos para extracomunitarios.
- ☐ Cross-check del yield de CDMX: el modelo calcula 7.29%, Inmuebles24 reporta 7.62%. Vale la pena decir el rango, no un número solo.