# Análisis integral del ecosistema hipotecario y la gestión inmobiliaria en México: Perspectivas estratégicas hacia 2026

El mercado inmobiliario en México, al ingresar al primer trimestre de 2026, se caracteriza por una madurez institucional y una sofisticación financiera que responde a las transformaciones macroeconómicas de la última década. El crédito hipotecario se ha consolidado como el vehículo fundamental para la formación de patrimonio, operando no solo como un mecanismo de deuda, sino como una herramienta de movilidad social y estabilidad económica para las familias mexicanas. En este contexto, la interacción entre los organismos públicos de seguridad social, la banca comercial y los marcos legales estatales define un entorno donde la toma de decisiones informada es el único garante de una inversión exitosa.[1]

## Fundamentos y ontología del crédito hipotecario en el México contemporáneo

Un crédito hipotecario se define jurídicamente como un contrato de mutuo con garantía real, donde una institución financiera otorga capital para la adquisición de un inmueble, quedando este último gravado como colateral hasta la extinción total de la obligación. Este instrumento permite a los adquirientes desfasar el costo total de la propiedad en el tiempo, transformando un gasto de capital masivo en flujos de efectivo manejables a largo plazo.[1] Durante la vigencia del préstamo, el comprador ejerce la posesión y el dominio del bien, pero su capacidad de enajenación queda limitada por el gravamen inscrito en el Registro Público de la Propiedad, el cual otorga al acreedor un derecho de preferencia y persecución sobre el activo.[5]

Hacia 2026, el financiamiento hipotecario ha evolucionado para incluir no solo la compra de vivienda nueva o usada, sino también esquemas de autoconstrucción, remodelación, pago de pasivos e incluso la adquisición de terrenos bajo condiciones competitivas.[7] La diversificación de estos productos responde a una necesidad de mercado de atender perfiles diversos, desde el trabajador asalariado con prestaciones de ley hasta el profesional independiente con capacidad de comprobación de ingresos mediante estados de cuenta bancarios.[1]

### El Costo Anual Total (CAT) como métrica de transparencia financiera

La evaluación de un crédito no puede basarse únicamente en la tasa de interés nominal. El mercado financiero de 2026 enfatiza el uso del Costo Anual Total (CAT) como el indicador maestro de transparencia. El CAT sintetiza en una cifra porcentual anual el costo real del

financiamiento, integrando no solo los intereses, sino también las comisiones por apertura, las primas de seguros de vida, daños y desempleo, así como los gastos administrativos y de avalúo.[2]

Mientras que las tasas de interés promedio para créditos hipotecarios bancarios se sitúan en un rango de entre el 9.15% y el 14.20% para marzo de 2026, el CAT resultante puede oscilar entre el 13.1% y el 17%, dependiendo de la carga de servicios adicionales y el perfil de riesgo del solicitante.[10] Comparativamente, otros instrumentos de crédito de consumo pueden presentar CATs superiores al 80%, lo que subraya la eficiencia del crédito hipotecario como la forma de deuda más barata disponible para el público general.[12]

# Arquitectura de las instituciones públicas de vivienda: Infonavit y Fovissste

El sistema de vivienda en México se sostiene sobre dos pilares fundamentales de seguridad social que atienden a la mayoría de la fuerza laboral formal. Estas instituciones no operan bajo una lógica puramente comercial, sino que integran mandatos de justicia social y progresividad en sus tasas de interés.[1]

## El Infonavit y la progresividad salarial en 2026

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) ha implementado un esquema de tasas de interés que favorece directamente a los estratos de menores ingresos. Para 2026, un trabajador que percibe ingresos en el rango de los $9,200 pesos mensuales puede acceder a tasas tan bajas como el 3.69%, un nivel que resulta inalcanzable para cualquier institución de banca múltiple.[1] Para salarios más elevados, la tasa se ajusta gradualmente hasta un máximo del 10.45%, nivel que compite con la banca comercial pero mantiene ventajas competitivas únicas.[1]

La principal ventaja del Infonavit radica en la Subcuenta de Vivienda. Este fondo se integra con las aportaciones patronales bimestrales, equivalentes al 5% del salario integrado del trabajador. En el esquema de crédito tradicional, este saldo se utiliza como pago inicial, reduciendo el monto del préstamo necesario. Además, las aportaciones patronales subsecuentes no se consideran parte del salario del trabajador para fines de pago, sino que se aplican directamente como prepagos al capital del crédito, lo que reduce significativamente el plazo total de amortización.[1]

## Fovissste: Eficiencia y competitividad para el sector público

El Fondo de la Vivienda del ISSSTE atiende a los trabajadores del Estado con condiciones que, en 2026, se mantienen entre las más atractivas del mercado. Tras la eliminación de los sorteos, el sistema de inscripción continua ha agilizado el otorgamiento de créditos. Las tasas de interés para el crédito tradicional de Fovissste fluctúan entre el 4% y el 6%, aplicadas sobre saldos

denominados en Unidades de Medida y Actualización (UMA) o en pesos, dependiendo de la elección del trabajador.[3]

| Esquema Fovissste | Tasa de Interés | Plazo Máximo | Características Clave |
|---|---|---|---|
| Tradicional (UMA/Pesos) | 4% - 6% | 30 años | Sujeto a sistema de puntaje o inscripción continua.[8] |
| Fovissste para Todos | 7.95% - 8.35% | 20 años | Cofinanciamiento con banca comercial; tasa fija en pesos.[8] |
| Pensionados | 4% - 6% | 20 años | Exclusivo para pensionados del ISSSTE; pago vía descuento de pensión.[9] |
| Construyes | 4% - 6% | 30 años | Para autoconstrucción asistida en terreno propio.[8] |

El esquema "Fovissste para Todos" representa la cúspide de la colaboración público-privada en 2026. A través de este, el trabajador obtiene un crédito bancario con la tasa de interés más baja del mercado privado, respaldado por su Subcuenta de Vivienda del SAR, la cual se entrega en un 100% como primer pago al vendedor.[8]

## La banca comercial: Dinámicas de competencia y perfiles de riesgo

Para aquellos que no cotizan en instituciones públicas o cuyos ingresos superan los topes de financiamiento estatal, la banca comercial ofrece una flexibilidad superior y montos de crédito que pueden superar los 3 millones de pesos, ajustándose a la capacidad de pago individual.[7] En marzo de 2026, la banca ha refinado sus modelos de evaluación de riesgo, permitiendo que perfiles con buen historial crediticio accedan a esquemas de "Aforo" elevado, donde el banco

financia hasta el 90% del valor del inmueble.[10]

### Comparativa de productos bancarios seleccionados (Marzo 2026)

Las instituciones financieras líderes han ajustado sus ofertas para mantener la competitividad frente a los esquemas mixtos. A continuación se presentan las condiciones reportadas por diversas entidades para el periodo actual:

| Institución | Tasa Nominal Fija | CAT Promedio (sin IVA) | Gastos de Contratación |
|---|---|---|---|
| BBVA (Hipoteca Fija) | Desde 9.15% | 13.1% | 1.0% de comisión por apertura + Gastos notariales.[10] |
| BanBajío (Tradicional) | 10.49% - 14.20% | 12.7% - 17.5% | Varía según el aforo y valor de vivienda.[11] |
| HSBC (Línea de Crédito) | Consultar mercado | CAT Competitivo | Precalificación en 3 minutos; vigencia de 4 meses.[5] |

Un factor decisivo en la banca comercial es la obligatoriedad de los seguros. Para marzo de 2026, el costo de las primas de seguro de vida e invalidez, así como de daños al inmueble, se integra mensualmente en la cuota. En el caso de BBVA, se aplica además una comisión por administración del 0.030% mensual sobre el monto financiado por el uso de herramientas tecnológicas de gestión.[10]

## Ingeniería financiera mixta: Cofinavit y esquemas de cofinanciamiento

La sinergia entre el ahorro público y el capital privado ha dado lugar a los esquemas de cofinanciamiento, siendo el "Cofinavit" el más emblemático. Este producto permite sumar el monto del crédito otorgado por el Infonavit con el de una institución bancaria de la elección del trabajador, utilizando el saldo total de la Subcuenta de Vivienda para cubrir el enganche o los gastos de escrituración.[2]

Esta modalidad es ideal para adquirir propiedades de mayor valor comercial, donde el crédito individual del Infonavit resultaría insuficiente. Bajo este esquema, el trabajador mantiene dos deudas independientes: una con el Infonavit con tasas progresivas y otra con el banco con

condiciones comerciales, pero ambas se amortizan de manera coordinada.[3]

### Requisitos operativos para el cofinanciamiento en 2026

Para acceder a un Cofinavit, los criterios de elegibilidad se han estandarizado:

1. **Edad y Continuidad:** Edad mínima de 25 años y antigüedad laboral mínima de dos años.[4]
2. **Puntaje:** Alcanzar los 1080 puntos requeridos por el sistema de precalificación del Infonavit.[4]
3. **Certificación:** Obtención del Certificado Cuenta Infonavit más el Crédito Bancario.[4]
4. **Ingresos:** Aunque es apto para diversos rangos, es particularmente robusto para quienes ganan más de $10,652 pesos mensuales y desean potenciar su capacidad de compra.[4]

## Ciclo de vida de la adquisición inmobiliaria: De la prospección al dominio real

La compra de una vivienda es un proceso multietapa que requiere una coordinación precisa entre aspectos financieros, técnicos y legales. Ignorar la debida diligencia en cualquiera de estas fases puede comprometer la seguridad de la inversión.[2]

### Fase I: Prospección y análisis del entorno (Diligencia Urbana)

La ubicación de un inmueble determina no solo la calidad de vida de sus ocupantes, sino su potencial de plusvalía y liquidez futura. Una inspección profesional del entorno en 2026 debe considerar el acceso a avenidas principales, la cercanía a infraestructura de salud y educación, y el nivel de seguridad de la zona. Factores ambientales como el ruido, el tráfico y el nivel de desarrollo de servicios básicos (agua, luz, drenaje, internet de alta velocidad) son determinantes en la valuación comercial.[2]

### Fase II: Inspección técnica y detección de vicios ocultos

Un "vicio oculto" se define legalmente como un defecto grave en la construcción que no es detectable a simple vista durante una inspección ordinaria, pero que hace que el inmueble sea impropio para su uso o disminuya significativamente su valor.[19] En 2026, la inspección técnica ha trascendido la revisión visual para integrar herramientas de diagnóstico no destructivo.

#### Protocolo de revisión técnica profesional

- **Análisis Estructural:** Identificación de fisuras estéticas versus grietas estructurales. Las grietas diagonales en muros de carga o desniveles en pisos pueden indicar asentamientos diferenciales en la cimentación, un vicio constructivo grave.[20]
- **Diligencia Hidrosanitaria:** Verificación de fugas intramuros mediante termografía. Las manchas de humedad, salitre o el desprendimiento de pintura en la parte inferior de los muros suelen ser signos de "humedad por capilaridad", originada por una deficiente

impermeabilización de las dalas de cimentación.[20]

- **Auditoría Eléctrica:** Cumplimiento de la norma NOM-001-SEDE. El uso de conductores de aleación barata en lugar de cobre o el desbalanceo de cargas en el tablero son vicios ocultos comunes que elevan el riesgo de incendio y daño a equipos electrónicos.[20]
- **Envolvente Térmica y Acústica:** Evaluación del aislamiento en cerramientos y ventanas. Un aislamiento deficiente puede generar condensaciones internas y un gasto energético excesivo en climatización.[21]

### Fase III: Verificación de la situación legal del inmueble

Antes de formalizar cualquier oferta, es imperativo confirmar la certeza jurídica de la propiedad. Esto implica la revisión de la escritura pública original, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad, y la confirmación de que el vendedor posee las facultades legales para enajenar el bien.[2] Se debe verificar que no existan procesos de sucesión (herencias) inconclusos o regímenes matrimoniales (sociedad conyugal) que requieran firmas adicionales.[6]

## El rol central del notario público y los costos de formalización

La figura del notario público en México es el garante de la legalidad en la transmisión de dominio. Su responsabilidad abarca desde la redacción de la escritura hasta la retención y entero de los impuestos correspondientes, así como la gestión de la inscripción registral.[5]

### Los costos de escrituración: Una inversión necesaria

Los gastos de cierre suelen representar entre el 4% y el 9% del valor de la propiedad. Este desembolso debe ser previsto por el comprador como parte de su ahorro inicial.[10] Los componentes de este costo incluyen:

1. **Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI/ISABI):** Es un impuesto local cuya tasa varía por estado y municipio. En la Ciudad de México, para 2026, la tarifa es progresiva y puede alcanzar factores elevados para propiedades residenciales de alto valor.[24] En Sonora, la tasa general es del 2%, aunque existen variaciones municipales.[25]
2. **Derechos de Registro:** Pago por la inscripción de la escritura y la hipoteca en el Registro Público de la Propiedad.[6]
3. **Honorarios Notariales:** Regulados por aranceles estatales, suelen oscilar entre el 0.5% y el 1.5% del valor de la operación.[6]
4. **Gastos Accesorios:** Avalúos bancarios, certificados de libertad de gravamen, constancias de no adeudo de agua y predial.[23]

#### Comparativa de ISAI por Jurisdicción (Ejemplos 2026)

| Región | Tasa / Estructura | Ejemplo de Cálculo |
|---|---|---|
| CDMX | Tarifa Progresiva (Rango A-K) | Propiedad de $1.4M paga cuota fija de $18,774 + 5.54% s/excedente.[24] |
| Hermosillo, SON | Tarifa Progresiva (Marzo 2026) | Propiedad de $2.5M paga cuota fija de $68,750 + 4.5% s/excedente.[27] |
| Baja California | Tasa Variable por Municipio | Tijuana presenta costos de certificación superiores a Mexicali.[28] |

### La seguridad registral: Avisos preventivos y definitivos

Para blindar la operación contra fraudes, el notario utiliza el sistema de avisos preventivos.

- **Primer Aviso Preventivo:** Se emite al solicitar los certificados de libertad de gravamen al inicio del trámite. Tiene una vigencia de 30 a 90 días naturales (según el estado) y notifica al registro que hay una operación en curso, impidiendo que se inscriba cualquier otro gravamen o embargo durante ese tiempo.[29]
- **Segundo Aviso Preventivo:** Se presenta inmediatamente después de la firma de la escritura. Informa que la propiedad ya cambió de dueño y está en espera del testimonio final para su inscripción definitiva.[31]

El proceso total de inscripción y entrega del testimonio (la copia certificada de la escritura con datos registrales) suele tomar de 2 a 8 semanas, dependiendo de la carga de trabajo de las autoridades locales.[6]

## Obligaciones fiscales y legales para el vendedor

Para el propietario que desea vender, la preparación documental es la clave para un proceso ágil. La falta de cumplimiento fiscal o inconsistencias en los títulos de propiedad son las principales causas de cancelación de operaciones en 2026.[2]

### El Impuesto sobre la Renta (ISR) por enajenación

El vendedor es el sujeto pasivo del ISR por la utilidad obtenida en la venta del inmueble. No obstante, la legislación mexicana contempla un beneficio de exención total del ISR si el inmueble vendido es la casa-habitación del contribuyente y el valor de la venta no excede las 700,000 Unidades de Inversión (UDIS), lo cual equivale a aproximadamente $5.5 millones de

pesos en marzo de 2026.[6]

Para gozar de esta exención, el vendedor debe acreditar ante el notario que ha habitado la propiedad mediante recibos de luz o estados de cuenta bancarios a su nombre y con el domicilio del inmueble, y no haber utilizado este beneficio en los tres años anteriores.[6] Si la ganancia excede el tope o no se cumplen los requisitos, el notario calculará el impuesto sobre la ganancia neta, considerando el costo de adquisición actualizado por inflación y las mejoras realizadas debidamente facturadas.[32]

### Preparación del expediente de venta

El vendedor debe contar con:

- Escritura original con sellos del Registro Público.
- Pagos de predial y agua al corriente (últimos 5 años).
- Identificación oficial vigente y constancia de RFC (Cédula de Identificación Fiscal).
- En caso de condominios, carta de no adeudo de cuotas de mantenimiento.[2]

## Saneamiento y responsabilidad por vicios ocultos: El marco legal

La protección al comprador no termina en la firma. Si tras la entrega aparecen desperfectos graves que estaban presentes pero no eran visibles, el comprador tiene derecho a reclamar el saneamiento por vicios ocultos bajo los términos del Código Civil.[19]

### Tiempos y Procedimientos de Reclamación

- **Vivienda Usada:** El plazo de prescripción para la acción redhibitoria es de seis meses a partir de la entrega real del inmueble.[33]
- **Vivienda Nueva:** La Ley Federal de Protección al Consumidor establece garantías mínimas de 5 años para estructura y 1 año para impermeabilización e instalaciones.[21]

Ante la detección de un vicio, el comprador debe notificar formalmente al vendedor. De no haber una resolución extrajudicial, se inicia un proceso ante tribunales civiles donde un perito especializado deberá determinar el nexo causal: si el daño es un defecto de origen (mala ejecución, materiales pobres) o si es consecuencia de un uso inadecuado o falta de mantenimiento por el nuevo propietario.[20] En 2026, la jurisprudencia ha avanzado para proteger al comprador incluso si el vendedor desconocía el defecto, siempre que se demuestre que este era preexistente a la venta.[19]

## Digitalización y eficiencia administrativa: El estado del trámite en 2026

La transformación digital ha impactado profundamente la cronología de los trámites inmobiliarios. Para marzo de 2026, la mayoría de los registros públicos en estados como Sonora, Puebla y la Ciudad de México ofrecen servicios de consulta y emisión de certificados en línea con firma electrónica y código QR, reduciendo los tiempos de espera de semanas a días o incluso horas.[38]

### Cronología estimada de una operación hipotecaria estándar (2026)

1. **Precalificación y Autorización:** 3 minutos a 5 días hábiles.[5]
2. **Búsqueda y Selección del Inmueble:** 2 a 4 semanas.[17]
3. **Avalúo y Dictamen Jurídico:** 5 a 10 días hábiles.[17]
4. **Preparación de Escritura (Notaría):** 5 a 20 días hábiles.[17]
5. **Firma y Desembolso:** El mismo día de la firma o hasta 48 horas después.[17]
6. **Inscripción Registral Final:** 2 a 8 semanas.[6]

## El mercado inmobiliario en Sonora: Un análisis regional detallado

El estado de Sonora, y particularmente su capital Hermosillo, presenta un dinamismo inmobiliario sustentado en valores catastrales actualizados y una legislación fiscal robusta. Hacia 2026, la determinación de los valores unitarios de suelo y construcción se basa en estudios de mercado que analizan zonas homogéneas y bandas de valor, buscando que el valor catastral sea equiparable pero no necesariamente idéntico al valor comercial.[18]

### Gestión de trámites en Hermosillo 2026

El ayuntamiento de Hermosillo ha implementado un sistema digital para la gestión de servicios relacionados con la propiedad:

- **Certificación de Valor Catastral:** Costo de $217.00 pesos para 2026; es requisito esencial para la manifestación de traslado de dominio.[26]
- **Titulación de Lotes:** Un proceso de 8 pasos que incluye validación jurídica, firma del solicitante y registro final, diseñado para brindar certeza jurídica en asentamientos municipales.[41]
- **Impuesto sobre Traslación de Dominio:** Con una tasa del 2% sobre la base determinada, es uno de los ingresos municipales clave para el mantenimiento de la infraestructura urbana.[26]

## Consideraciones finales y recomendaciones estratégicas

La gestión de un crédito hipotecario y la adquisición de una propiedad en México hacia 2026 es

una operación de alta complejidad que requiere una visión interdisciplinaria. No se trata simplemente de una transacción financiera, sino de un acto jurídico y técnico con repercusiones de largo plazo.

## Para el Comprador

Es imperativo no agotar el capital en el enganche; se debe mantener una reserva de al menos el 7% al 10% del valor de la propiedad para cubrir los gastos notariales e impuestos de adquisición.[10] Asimismo, la contratación de un seguro de casa habitación y la realización de pagos anticipados sin penalización —práctica estándar en la banca de 2026— permiten reducir la carga de intereses y acortar la vida de la deuda de manera dramática.[10]

## Para el Vendedor

La transparencia es la mejor defensa legal. Documentar el estado del inmueble al momento de la venta y conservar facturas de todas las mejoras realizadas no solo ayuda a reducir el impacto del ISR, sino que blinda al vendedor frente a futuras reclamaciones por vicios ocultos que podrían ser imputables al desgaste natural o a intervenciones posteriores del comprador.[2]

## Perspectiva de Mercado

El ecosistema hipotecario mexicano de 2026 se presenta como uno de los más resilientes y diversos de la región. La coexistencia de tasas sociales en el Infonavit y Fovissste con la eficiencia tecnológica de la banca comercial garantiza que, independientemente del perfil del solicitante, existe un producto financiero capaz de transformar el ahorro en patrimonio tangible. La clave del éxito reside en la comparación exhaustiva del CAT, la debida diligencia técnica y el acompañamiento de profesionales certificados en las áreas legal, notarial y de valuación.

### Obras citadas


1. ¿INFONAVIT o BANCO en 2026? - YouTube, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://www.youtube.com/shorts/6hrQ2DfgSTs
2. Comprar Casa Con Crédito En 2026: INFONAVIT, Bancario O Contado (comparativa Real), fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://inmueblesloscabos.com.mx/comprar-casa-con-credito-2026-infonavit-bancario-contado/
3. Infonavit o FOVISSSTE. Conoce los pros y contras - GP Vivienda Blog, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://gpvivienda.com/blog/infonavit-o-fovissste/
4. Conoce el cofinanciamiento con Infonavit y Fovissste - BBVA México, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://www.bbva.mx/personas/educacion-financiera/creditos/credito-hipotecario-cofinanciamiento-infonavit-fovissste.html
5. Paso a Paso tu Crédito Hipotecario - HSBC México, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://www.hsbc.com.mx/hipotecario/guia-rapida/

6. ¿Cómo funciona el proceso de escrituración de una propiedad? - SUA, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://sua.mx/blog/como-funciona-el-proceso-de-escrituracion-de-una-propiedad
7. Créditos hipotecarios para terreno: opciones para construir vivienda desde cero, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/creditos-hipotecarios-terreno-opciones-construir-vivienda-cero-20260314-804244.html
8. créditos hipotecarios fovissste 2021, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://recibos.salud.gob.mx/Portal_Autoservicio/PDF/FOVISSSTE_TODOS%20LOS%20ESQUEMAS.pdf
9. Créditos hipotecarios Fovissste | Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado - Gob MX, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://www.gob.mx/fovissste/acciones-y-programas/creditos-hipotecarios
10. Hipoteca Fija BBVA | BBVA México, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://www.bbva.mx/personas/productos/creditos/credito-hipotecario/hipoteca-fija.html
11. CAT PROMEDIO* - BanBajío, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://www.bb.com.mx/cs/BanBajio/home/Consulta-de-Costos-y-Comisiones-de-Nuestros-Productos/credito-Hipotecario.pdf
12. Préstamo Digital BanCoppel, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://www.bancoppel.com/prestamo-digital/
13. Encuentra la Tarjeta de Crédito a tu Medida - Banamex, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://www.banamex.com/landings/tarjetas-de-credito/
14. ¿Qué es mejor? Un Crédito Infonavit, Fovissste o Bancario. | 2026, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://remax-homelifeone.com/credito-infonavit-fovissste-o-bancario/
15. Conoce los esquemas de crédito del Fovissste | Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado - Gob MX, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://www.gob.mx/fovissste/articulos/conoce-los-esquemas-de-credito-del-fovissste
16. Crédito FOVISSSTE para Todos | Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado - Gob MX, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://www.gob.mx/fovissste/acciones-y-programas/credito-fovissste-para-todos
17. ¿Cuánto tiempo toman los pasos para solicitar un crédito hipotecario? - Credimejora, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://www.credimejora.com/informacion-hipotecaria/cuanto-obtener-credito
18. Valores Catastrales Hermosillo 2026 - Espacios Hábitat Bienes Raíces, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://espacioshabitat.com/valores-catastrales-hermosillo-2026/
19. Vicios ocultos en la compraventa de vivienda - QUALYX, fecha de acceso: marzo

16, 2026, https://qualyx.es/vicios-ocultos-vivienda/
20. Vicios Ocultos en Inmuebles: Cómo Reclamar con un Peritaje., fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://peritoleonardo.com.mx/vicios-ocultos-en-la-construccion/
21. Vicios ocultos en obra: cómo identificarlos - Santiago González, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://santiagogonzalez.mx/vicios-ocultos-en-obra-como-identificarlos/
22. ¿Qué son los vicios ocultos en edificaciones? | Administrador de Finques, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://www.finquesfeliu.es/es/que-son-los-vicios-ocultos-en-edificaciones
23. ¿Cuánto cuesta escriturar una casa? (2026) - Hogares Unión, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://blog.hogaresunion.com/hogares-union-4.0/cuanto-cuesta-escriturar-una-casa
24. ¿Qué es el ISAI y cómo se calcula? - CDMX [2026] - Mudafy, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://mudafy.com.mx/guias/post/que-es-el-isai
25. LEY DE INGRESOS Y PRESUPUESTO DE INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL DE HORCASITAS, SONORA, PARA EL EJERCICIO, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://gestion.api.congresoson.gob.mx/publico/descarga?uuid=853ff88b-3974-40b1-b915-8a10a7adbbba
26. Flattern - Flat and trendy bootstrap site template - Direccion de Catastro Municipal, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://catastro.hermosillo.gob.mx/areas/vu.html
27. LEY DE INGRESOS Y PRESUPUESTO DE INGRESOS PARA EL ..., fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://gestion.api.congresoson.gob.mx/publico/descarga?uuid=5e20bc54-4535-46a3-91cb-96d6468548bc
28. Certificado de Libertad de Gravámenes Fiscales - Junta de Urbanización del Estado de Baja California, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://www.bajacalifornia.gob.mx/junta_urbanizacion/Servicios/CLGF
29. Anotación de avisos preventivos - GOBIERNO DEL ESTADO DE PUEBLA, fecha de acceso: marzo 16, 2026, http://testventanilla.puebla.gob.mx/web/fichaAsunto.do?opcion=0&asas_ide_asu=1675&ruta=/web/asuntosMasUsuales.do?opcion=0!periodo=0
30. Breves consideraciones sobre e1 nuevo Articulo 3018 del Código Civil para el Distrito y Temtorios Federales - Otras revistas, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-notarial/article/viewFile/6280/5599
31. Dictamen con Proyecto de Decreto que reforma el articulo 2389 del Codigo Civil para el Estado de Nayarit. - Proceso Legislativo, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://procesolegislativo.congresonayarit.gob.mx/wp-content/uploads/proceso_legislativo/ley_dec/277_33leg_DICT_REF_ART_2389_CODIGO_CIVIL.pdf
32. Masterclass "Calcula el ISR en la venta de un inmueble" 2026 - YouTube, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://www.youtube.com/watch?v=TwiFfvwTHEI

33. Plazo para ejercitar la acción por vicios ocultos - Mundojurídico.info, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://mundojuridico.info/plazo-para-ejercitar-la-accion-por-vicios-ocultos/
34. Vicios Ocultos ➡️ Cómo Reclamar y Guía Completa 2026, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://arquitasa.com/vicios-ocultos/
35. Vicios ocultos: los “pecados imperceptibles” que sí se castigan - Construdata, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://www.construdata.com/blog/vicios-ocultos-los-pecados-imperceptibles-que-si-se-castigan-5106
36. Vicios Ocultos en la Construcción: Qué Son y Cómo Evitarlos, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://www.fianzasmexico.mx/post/vicios-ocultos-en-la-construccion-que-son-y-como-evitarlos
37. Vicios ocultos en una vivienda: qué son, ejemplos y cómo actuar legalmente, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://www.navarroalonsoabogados.com/blog/vicios-ocultos-en-una-vivienda-que-son-ejemplos-y-como-actuar-legalmente/
38. Registro Público de la Propiedad Consulta y Trámites en Línea México 2026, fecha de acceso: marzo 16, 2026, http://www.monitoreoforestal.gob.mx/educacion/site/registro-publico-propiedad-linea.php
39. El Recorrido de un Préstamo Hipotecario: De la Solicitud al Cierre - FNBO, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://www.fnbo.com/insights/espanol/2022/el-recorrido-de-un-prestamo-hipotecario
40. NUMERO 143 EL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE SONORA, EN NOMBRE DEL PUEBLO, DECRETA LA SIGUIENTE LEY CATASTRAL Y REGISTR - Direccion de Catastro Municipal, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://catastro.hermosillo.gob.mx/PDFS/Ley%20Catastral%20y%20Registral%20(2).pdf
41. H. Ayuntamiento de Hermosillo | Titulación de lotes, fecha de acceso: marzo 16, 2026, https://soporte_hermosillo_7e887937.urbem.digital/titulacion_de_lotes_1075d8c1-1ea3-4521-90d5-fecf349fb8f9