El Futuro en su

HABITAT mx

ECONOMÍA | FINANZAS | NEGOCIOS

Año 21 | No. 232 | Noviembre de 2026

Impuestos al “desperdicio urbano”

- Reforma fiscal vía “predialazo”
- Freno a “pensiones de oro”
- Uso de efectivo, al pasado
- Maya Ka'an entre los mejores destinos de 2027

Búsquenos el primer miércoles de cada mes. www.habitatmx.com

Opinión

HABITAT mx
232 Noviembre 2026



VIVIENDA
"Predialazo" y gravamen al "desperdicio urbano".....4



INMOBILIARIO
Bases para una Reforma Fiscal vía predial.....6



ECONOMÍA
IMSS modifica Modalidad 40 y frena "pensiones de oro".....8



ECONOMÍA
Adiós al uso de efectivo.....12



TURISMO
Maya Ka'an entre los mejores destinos de 2027.....14



Prometeo

Mario Sandoval Chávez *

IMSS traslada factura de su crisis a trabajadores activos

La controversia de octubre de 2026 sobre la Modalidad 40 del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) vuelve a exhibir un problema histórico: Las decisiones pensionarias suelen responder a necesidades financieras inmediatas, mientras sus consecuencias se extienden durante décadas.

El debate no debería reducirse a pensiones elevadas o supuestos fraudes. Involucra derechos laborales, facultades administrativas, representación de los trabajadores, sostenibilidad financiera y una población que envejece más rápido de lo que crece la economía.

¿Qué parte se financia con recursos ordinarios del Instituto? ¿Qué obligaciones corresponden a periodos anteriores? ¿Cómo afectan su margen presupuestario para ampliar infraestructura, contratar personal y mejorar servicios?

Conviene distinguir: Las pensiones de transición de la Ley 73, las cuentas individuales de la Ley 97 y las jubilaciones del personal del IMSS tienen mecanismos financieros diferentes.

No puede afirmarse que el gasto administrativo reduzca automáticamente las pensiones de los asegurados. Sí puede exigirse una explicación completa de las obligaciones laborales, las aportaciones y su efecto presupuestario.

Antes de cuestionar las pensiones elevadas de algunos asegurados, el IMSS debería transparentar también el costo y financiamiento de su propio régimen laboral.

El Instituto mantiene un régimen especial de jubilaciones y pensiones para su personal, diferente del régimen ordinario de sus asegurados.

Según información oficial, al cierre de 2025 registraba 365,354 jubilados y pensionados extrabajadores, cuyo régimen representó un gasto anual de 189,459 millones de pesos. La jubilación neta mensual promedio por años de servicio ascendía a 34,683 pesos, sin incluir determinados conceptos adicionales.

Son derechos laborales reconocidos, no prestaciones presumiblemente indebidas, pero sus costos deben ser transparentes.

Problema delicado

Los trabajadores que hoy tienen entre 50 y 59 años enfrentan un problema especialmente delicado. Muchos han acumulado décadas de experiencia, pero pueden encontrar mayores dificultades para conservar empleos formales con salarios semejantes a los de su mejor etapa profesional.

No todos pertenecen al régimen de 1973. Sin embargo, perder el empleo formal cerca del retiro afecta a trabajadores de ambos sistemas.

México ha transitado por las leyes de 1943, 1973 y 1997, además de múltiples reformas posteriores. Cada cambio respondió a condiciones económicas, laborales y demográficas diferentes.

Sin embargo, seguimos sin una estrategia suficientemente consistente que vincule pensiones, productividad, empleo, salud y envejecimiento durante las próximas décadas. El país necesita proyecciones actuariales públicas a 2050 y 2070, evaluación independiente, portabilidad entre regímenes y reglas de transición que sobrevivan a los cambios de gobierno. También requiere que el Congreso recupere su papel en las decisiones sustantivas sobre derechos pensionarios.

La seguridad social no puede administrarse únicamente con la perspectiva de un sexenio cuando sus compromisos se extienden durante treinta o cuarenta años. Las pensiones no deben depender de las prioridades del político en turno. Son obligaciones entre generaciones.

Cuando un gobierno posterga las decisiones difíciles, no elimina sus costos.

Simplemente traslada la factura a quienes todavía están trabajando y a quienes ni siquiera han comenzado a cotizar.

*Ceo Fisan Sofom ENR
Banquero y abogado especializado en recuperación de activos financieros, con más de 30 años de experiencia profesional a nivel directivo.

PUNTALES

Agustín Vargas
avargas@habitatmx.com



Congreso revisará cambios a "pensiones de oro"

En uno de los momentos más críticos de su historia, por falta de medicamentos, infraestructura hospitalaria, materiales y pésima atención a los derechohabientes, el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) modificó las condiciones para contratar la Modalidad 40, un esquema que permite a los trabajadores que dejaron un empleo formal seguir cotizando por su cuenta para mejorar su futura pensión. El objetivo: aligerar su crisis financiera y tratar de sanear sus finanzas.

La Modalidad 40 es un mecanismo del IMSS mediante el cual una persona que ya no tiene una relación laboral formal puede continuar cotizando de manera voluntaria. Su principal atractivo es que permite elevar el salario base de cotización para que el promedio salarial considerado en el cálculo de la pensión sea mayor, especialmente para quienes están bajo la Ley del Seguro Social de 1973.

Antes del ajuste, un trabajador podía elegir un salario de cotización superior al último registrado, hasta 25 Unidades de Medida y Actualización (UMA). Con las nuevas medidas, la referencia será el último salario registrado ante el IMSS, con un aumento máximo equivalente a una UMA diaria, sujeto al salario mínimo establecido.

IMSS cambió las reglas de la Modalidad 40 a partir de octubre y limita el aumento del salario de cotización para nuevos inscritos que buscan obtener una pensión más alta

En defensa de esta disposición, la presidenta Claudia Sheinbaum explicó el 22 de octubre que el Gobierno Federal detectó mecanismos fraudulentos mediante los cuales algunas personas obtenían pensiones superiores a las que legalmente les correspondían.

Sostuvo que las irregularidades representaban cientos de miles de millones de pesos, aunque no precisó cuántos casos se detectaron, el periodo involucrado ni el monto efectivamente perdido. La mandataria señaló que la regulación busca proteger los recursos destinados al pago de pensiones y evitar nuevos esquemas irregulares.

La modificación de la Modalidad 40 desató una gran polémica y se puso en duda la legalidad de la decisión del Consejo Técnico del IMSS para cambiar radicalmente las reglas, pues el único facultado para realizar cambios a la ley en el Congreso de la Unión, según dijo Ricardo Monreal, presidente de la Junta de Coordinación Política de la Cámara de Diputados, del Congreso de la Unión.

"En cualquier caso de modificación constitucional o legal tiene que haber necesariamente una modificación o legal o constitucional del Congreso. De lo contrario se estaría incumpliendo una norma". Las modificaciones, enfatizó el legislador morenista, deben contar con el respaldo legislativo correspondiente.

En tanto, el Senado de la República analizará la decisión del Consejo Técnico del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y ordenó evaluar su impacto en las finanzas del Instituto.

La Modalidad 40 no desaparece, pero su conveniencia depende del historial laboral de cada trabajador. Quienes están bajo la Ley 73 pueden utilizarla para continuar acumulando semanas de cotización y, dentro de los nuevos límites, mejorar el salario promedio considerado para su pensión.

En el caso de la Ley 97, el beneficio funciona de otra manera, pues la pensión depende principalmente de los recursos acumulados en la cuenta individual de Afore, entre otros requisitos. Cabe recordar que esta modalidad no incluye automáticamente atención médica.

Así que en lo sucesivo, antes de que un trabajador pretenda incorporarse a dicha modalidad, le conviene revisar las semanas cotizadas, el último salario base registrado, el costo de las aportaciones y la edad prevista de jubilación, ya que cada pensión debe calcularse de manera individual, pero ya no habrá, supuestamente, "pensiones de oro" en México.

DIRECTORIO

Juan Barrera Barrera, José A. Medina, Agustin Vargas, David Chávez, Rafael Martínez, David Mendoza
Consejo Editorial

Agustín Vargas
Dirección General
avargas@habitatmx.com

Claudia E. Anaya Castro
Dirección General Adjunta
ceanaya@habitatmx.com

José Anaya
Editor
habitat@habitatmx.com

José A. Medina
Coordinación Editorial

José Ma. Gijón
Ma. Fernanda Castro
Dayane Rivas
David Chávez
Rafael Martínez
Juan Barrera
Edición y Redacción

EMESA DESIGN
Diseño Gráfico

HabitatMx
Fotografía
habitat@habitatmx.com

CODEESA
Administración y Finanzas

El Futuro en su Hábitat, Publicación mensual. Editor responsable: José A. Medina. Número del certificado de Reserva otorgado por el Instituto Nacional de Derechos de Autor: 04-2016-052011523200-107. Número del Certificado de Licitud de Título: 14682. Número del Certificado de Licitud de Contenido: 12325. Impreso por: Ediciones ORE. Publicado por: CODE. Distribución gratuita.

www.habitatmx.com

Publicación Certificada por la Asociación Nacional de Dictaminadores de Medios

GRUPO SADASI
Los mejores casas y más...
50 años
CONSTRUYENDO LOS MEJORES HOGARES

¡EL HOGAR QUE SIEMPRE SOÑASTE CON ESPACIOS AMPLIOS Y TODO LO QUE NECESITAS.



ENCUENTRA AQUÍ EL LUGAR #DONDE QUIERES VIVIR

Senderos
Un nuevo comienzo

SENDEROS
TECÁMAC - ESTADO DE MÉXICO
Casa Modelo Tabachin

"Predialazo" y gravamen al "desperdicio urbano"

La jefa de Gobierno, Clara Brugada refrendó ante el pleno del Congreso de la CDMX, su compromiso de no aumentar el predial el siguiente año; sin embargo, la propuesta planteada en el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México (POZMVM), contradice la afirmación de la funcionaria.

Claudia Anaya

Mucho antes de que se aprobara en el Senado de la República la Ley General para el Fortalecimiento y Armonización Catastral y Registral (octubre 14), que es la base del Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana del Valle de México, la polémica se desató de inmediato y diversas organizaciones, especialistas, población inconforme y la oposición alertaron que esta medida podría abrir la puerta a un "predialazo" posteriormente.

Cabe destacar que el Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana del Valle de México se encuentra aún en fase de consulta, que concluye el 22 de noviembre, mismo que será presentado por el Gobierno de la Ciudad de México al Congreso local para su aprobación. Dicho programa planea actualizar el



registro de predios de la capital y algunos sectores temen que resulte en un aumento de impuestos.

Sobre el particular la jefa de Gobierno, Clara Brugada, refrendó ante el pleno del Congreso de la CDMX, su compromiso de no aumentar el predial el siguiente año, ante la polémica del llamado "predialazo" y anunció esta exención fiscal para regularizar el pago del predial en la Ciudad de México.

Sin embargo, el rechazo de Brugada al "predialazo" contradice la propuesta planteada en el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México (POZMVM) actualmente en consulta hasta el 22 de noviembre.

En la página 174 del documento, que define la ruta hacia 2050 en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en la metrópoli, plantea que el pago del predial se haga conforme el valor comercial, es decir los valores del mercado inmobiliario. Esto con el objetivo de impulsar la recaudación de este impuesto.



Programa de Ordenación Metropolitano

El Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México (POZMVM), que se encuentra en proceso de consulta pública, propone un conjunto de instrumentos para la planeación urbana, entre los que se encuentran la creación de un gravamen para propietarios de terrenos baldíos o subutilizados y la actualización de los registros catastrales para acercar los valores de las propiedades a los del mercado inmobiliario.

En el documento se define al POZMVM como un instrumento de planeación orientado a guiar el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y la gestión integral de la Zona Metropolitana del Valle de México, integrada por 84 municipios y demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, Estado de México, Hidalgo y Morelos.



Gravamen al "desperdicio urbano"

Uno de los instrumentos es el denominado gravamen al "desperdicio urbano", descrito a partir de la página 169 del documento, mediante el cual se plantea cobrar una contribución distinta al impuesto predial a los propietarios de inmuebles sin construir o que no aprovechen las posibilidades de edificación permitidas por la zonificación.

El gravamen podría aplicarse a predios sin construcciones, inmuebles inhabitables por abandono o ruina, propiedades con un coeficiente de utilización del suelo inferior a 0.25 y terrenos cuyas edificaciones representen menos del 50% del valor del suelo.

"La aplicación del gravamen requerirá reformas a la legislación fiscal y hacendaria de las entidades federativas que integran la ZMVM, así como la incorporación de nuevos conceptos en las leyes de ingresos correspondientes. Una vez incorporado, los municipios y, en el caso de la Ciudad de México, las autoridades competentes, serían responsables de su administración y cobro", se lee en el programa.



Otro mecanismo son los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios, mediante los cuales las autoridades podrían identificar predios baldíos o subutilizados en zonas consolidadas y establecer plazos de entre dos y cuatro años para su edificación. Si el propietario no construye durante ese periodo, el inmueble podría ser sometido a una venta forzosa mediante subasta pública, con avalúos y compensación económica para el propietario original.

"Los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios consisten en declaratorias realizadas por la autoridad en las que se catalogan los inmuebles baldíos o subutilizados en zonas consolidadas y se les asignan plazos máximos de entre 2 y 4 años para su construcción, de no concretarse la edificación en el término establecido la autoridad puede obligar a la venta forzosa de la propiedad en subasta pública, con el fin de que el nuevo adquirente realice la construcción", señala la página 170 del documento.

El POZMVM señala que este instrumento se fundamenta en disposiciones federales y locales que reconocen la función social de la propiedad y facultan a las autoridades para intervenir en inmuebles estratégicos para el desarrollo urbano. También plantea reformas a la legislación urbanística de las cuatro entidades federativas para regular su aplicación.

Catastro conforme a mercado

En materia fiscal, el POZMVM plantea impulsar la recaudación del impuesto predial en dos etapas. La primera consiste en fortalecer su cobro conforme a las leyes vigentes, mediante acuerdos de colaboración administrativa que permitan a los gobiernos estatales asumir funciones recaudatorias, desde la determinación del impuesto hasta la inspección, fiscalización y verificación.



La segunda etapa corresponde "a la actualización de los registros catastrales para lograr que los valores registrados de las propiedades se asimilen a los valores del mercado inmobiliario, esto puede lograrse de forma relativamente sencilla mediante la implementación de métodos de valuación masiva".

"Adicionalmente, se plantean propuestas para el fortalecimiento de la recaudación de esta contribución en la ZMVM que sí exigirían adecuaciones a la legislación fiscal y hacendaria de las entidades federativas, de modo que podrían discutirse en el marco del Parlamento Metropolitano, éstas se relacionan con el ajuste de la base del impuesto y el ajuste de cuotas y tarifas aplicables", señala el documento en la página 174.



Ley de rentas reducirá oferta de vivienda

Una legislación de arrendamiento que no garantice reglas claras y un equilibrio entre propietarios e inquilinos podría desalentar la inversión inmobiliaria, reducir la oferta de vivienda en renta y agravar las dificultades de acceso a un hogar en la capital, advirtió la Comisión de Desarrollo Urbano y Vivienda de COPARMEX Ciudad de México, al analizar la iniciativa de Ley de Relaciones Inquilinarias y Rentas Justas, Razonables y Asequibles, presentada por el Gobierno capitalino.

Alejadro Kuri Pheres, presidente de dicha comisión, destacó la importancia de revisar cuidadosamente las disposiciones sobre control de rentas, garantías contractuales y procedimientos de arrendamiento, a fin de evitar efectos contrarios a los objetivos de acceso a una vivienda digna y asequible.

"La vivienda asequible no se consigue únicamente limitando las rentas. Se necesita construir más vivienda, facilitar la inversión y garantizar seguridad jurídica tanto a propietarios como a inquilinos", expresó Kuri Pheres.

La Comisión sostuvo que la protección de quienes rentan una vivienda debe ir de la mano con el respeto a los derechos de los propietarios y con condiciones que permitan mantener y ampliar la oferta inmobiliaria. Una regulación excesiva o que genere incertidumbre sobre las condiciones de los contratos podría elevar los riesgos para los arrendadores, inhibir nuevos proyectos y provocar que más inmuebles salgan del mercado formal.

El resultado, advirtió, podría ser contraproducente: menos opciones disponibles, mayores dificultades para encontrar vivienda y un crecimiento de los acuerdos informales, precisamente en detrimento de las familias que la iniciativa busca beneficiar.

Consideró que el reto habitacional de la Ciudad de México exige una política integral que incremente la oferta y atienda los factores que limitan el acceso a la vivienda. Para ello, planteó impulsar nuevos desarrollos habitacionales, simplificar trámites, promover incentivos para construir vivienda asequible y fortalecer la colaboración entre autoridades e iniciativa privada.

Asimismo, subrayó que los contratos de arrendamiento deben contar con condiciones transparentes, obligaciones recíprocas y procedimientos oportunos y eficaces para resolver controversias. De esta manera, los inquilinos podrán disponer de mecanismos efectivos para defender sus derechos, mientras que los propietarios tendrán condiciones previsibles para ofrecer sus inmuebles en renta.

"No estamos en contra de regular el mercado de arrendamiento. Estamos a favor de una regulación justa, equilibrada y eficaz, que proteja los derechos de ambas partes y contribuya al desarrollo ordenado de nuestra ciudad", puntualizó Alejandro Kuri.

COPARMEX®
COMISIÓN DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

Bases para una Reforma Fiscal vía predial

Aprueba Senado de la República ley que crea el Plan Nacional Catastral que establecerá las directrices, propiedades y acciones para orientar el desarrollo, fortalecimiento, modernización y coordinación de este tema en el territorio nacional. La nueva ley tiene como objetivo también ampliar la base gravable "sin necesidad de crear o modificar la arquitectura de las contribuciones"

José Ma. Gijón

En los últimos dos años, el tema de la vivienda se ha colocado en el centro de la agenta por la variedad de problemas pendientes de resolver desde el propio mercado y en particular por las iniciativas emanadas desde el gobierno.

Desde bandos destinados a controlar la gentrificación, proyectos de viviendas a precios asequibles poco claros y pretensiones de regular leyes para congelar rentas hasta la edificación de inmuebles de interés social que pasan a ofertarse como residenciales y un renovado interés en el combate al despojo con magros resultados, la lista de problemas sólo ha ido creciendo con el paso del tiempo.



A esta serie de asuntos, la actual administración se ha empeñado en sumar uno más: impulsar una ley destinada a ordenar el tema de los catastros y los registros públicos de la propiedad a nivel nacional.

Presentada como una iniciativa encaminada a homologar a los distintos estados bajo una misma legislación que permita eficientar la recaudación por este concepto, la realidad es que desde su discusión ha suscitado fuertes dudas.

Acusada de tener un carácter esencialmente centralista, la nueva ley parece abrir la puerta al incremento de los costos del predial en México, gravando aun más el patrimonio de las familias.



Registros homologados

La nueva Ley General para el Fortalecimiento y Armonización Catastral y Registral fue enviada por la presidenta Claudia Sheinbaum a la Cámara de Diputados a inicios del pasado mes de septiembre, con el objetivo de ampliar la base gravable "sin necesidad de crear o modificar la arquitectura de las contribuciones".

A finales del mismo mes, la Comisión de Transparencia y Anticorrupción dio luz verde a la publicación de la ley, argumentando que la iniciativa del Ejecutivo está encaminada a atender una necesidad histórica del Estado.



El dictamen aprobado por los diputados, sin mayores modificaciones respecto al proyecto inicial, contempla crear un marco legal para agilizar la coordinación entre los gobiernos federal, estatal y municipal en lo que respecta al sistema de catastros y los registros públicos de la propiedad.

Específicamente, la nueva legislación plantea la creación de la Plataforma Nacional Catastral y la Plataforma Nacional de Registros Públicos de la Propiedad, las cuales estarían administradas por la Agencia de Transformación Digital y Telecomunicaciones (ATDT).



Aunado a ello, la ley introduce tres mecanismos estandarizados para evadir la duplicidad de folios, la alteración de expedientes y los despojos: la Clave Única Catastral, la Cédula Única Catastral y Registral y la Llave MX.

La clave fungirá como un identificador único e irrepetible asignado a cada predio del país, mientras que la cédula concentrará las colindancias, ubicación geográfica y el estado jurídico del mismo. La Llave MX servirá para la gestión y consulta de trámites inmobiliarios.

"Esta estrategia es idónea porque atiende una realidad innegable: no todos los municipios cuentan con los mismos recursos ni la capacidad técnica para modernizar sus procesos", sostuvo Claudia Rivera, diputada morenista.

La legisladora apuntó que observar esta tarea municipal ayudará a eliminar vacíos legales, evitar registros duplicados y ponerle fin a la incertidumbre respecto a la tenencia de la tierra.

El pasado 14 de octubre, la Cámara de Senadores aprobó el dictamen para expedir la nueva legislación con 69 votos a favor y 32 en contra.

La presidenta de la Comisión de Gobernación, Lilia Margarita Valdez Martínez, expresó que con el proyecto se otorga mayor seguridad jurídica sobre las propiedades al obtenerse información más confiable sobre propietarios, características de inmuebles y su situación registral.



"Quitémonos esa costumbre de oponernos simplemente porque somos oposición, razonemos y pensemos en el bien que es para las y los mexicanos (…) Tenemos que combatir la desinformación y el pensar que estamos abriendo puertas o ventanas para tener más dinero", argumentó frente a las críticas a la iniciativa.

El riesgo del "predialazo"

Mientras la iniciativa era discutida en el Congreso de la Unión, la presidenta Claudia Sheinbaum afirmó que el proyecto de ley sólo se trataba de un apoyo para los municipios, sin la intención de "federalizar" el catastro.



La mandataria sostuvo que la nueva ley catastral pretende generar una conexión jurídica para que todos los municipios puedan homologar sus catastros conforme a una legislación general.

De igual manera, Sheinbaum Pardo descartó que su iniciativa genere un aumento del costo del predial, enfatizando que la ley es indispensable para la regularización territorial en beneficio de los municipios.

No obstante, desde su discusión en la Cámara de Diputados, la propuesta recibió cuestionamientos por los efectos que tendría al calcular el cobro, además del papel que jugaría realmente el gobierno federal al determinar los costos finales.

De acuerdo con Emilio Sánchez Salazar, investigador del Centro de Investigación Económica y Presupuestaria (CIEP), la actualización de los valores catastrales puede traducirse indirectamente en un aumento del predial.

El experto señaló que, si bien el aumento no necesariamente se daría para toda la población, el incremento en el predial podría hacerse efectivo para quienes tienen desactualizado el valor de sus inmuebles al entrar en vigor la nueva ley.

"Es un aumento a luz de todo el mundo. Si te tomas la molestia de crear una ley general para regular la actividad catastral y no vas a tener ningún impacto en la recaudación, te la puedes ahorrar. Cuando dicen, no va a aumentar el predial, mienten más que hablan", consideró por su parte Tamón Takahashi Iturriaga, economista en jefe de TKA Analytica.

Reforma fiscal vía predial

En un reciente estudio, el Grupo Financiero Banamex consideró que la iniciativa de armonización catastral presentada con el Paquete Económico 2027 podría sentar las bases para una reforma fiscal subnacional vía predial.

Destacó que sin aumentar tasas, una nueva plataforma nacional permitiría incorporar inmuebles omitidos, actualizar valores catastrales y facilitar el pago, ampliando una base tributaria que actualmente genera sólo 0.3% del PIB.

Afirma que el potencial recaudatorio es significativo aunque su implementación y ejecución tienen como destinatarios únicos a los municipios, los cuales mantienen una elevada dependencia de las transferencias federales.

Precisó que los resultados dependerán de la coordinación entre órdenes de gobierno y las capacidades de cada municipio para incrementar la recaudación y reiteró que el avance alcanzado de la plataforma durante 2027 podría abrir la puerta a modificaciones en valores, tarifas y mecanismos de cobro a partir de 2028.

Ante esta situación, la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI) llamó a impulsar la modernización catastral y registral bajo criterios de certeza jurídica, eficiencia administrativa y transparencia, sin generar presiones desproporcionadas sobre la economía de las familias ni comprometer su patrimonio.

Para la AMPI, que preside Jenny Althair Rivas Padilla, la homologación de información entre los registros públicos y los catastros, la implementación de identificadores únicos para los inmuebles y la incorporación de herramientas tecnológicas permitirían reducir inconsistencias, simplificar trámites y fortalecer la certeza jurídica en operaciones de compraventa, sucesión, escrituración y financiamiento inmobiliario.

Subrayó la necesidad de establecer mecanismos de información oportuna y medidas que consideren la capacidad económica de los hogares, debido a que el incremento en el valor de una propiedad no necesariamente se traduce en un aumento equivalente de los ingresos de sus propietarios.

Asimismo, legisladores de oposición se pronunciaron tajantemente contra el proyecto del Ejecutivo, alegando que además del incremento en los



precios se busca centralizar las decisiones municipales.

"La modernización y actualización de los catastros puede ser necesaria, pero no puede utilizarse como una vía para centralizar decisiones ni mucho menos abrir la puerta a un "predialazo" que termine afectando el bolsillo de las familias", aseveró Kenia López Rabadán, diputada del PAN.

La legisladora insistió en que hasta ese momento no se había acreditado el cumplimiento del Segundo Transitorio de la reforma constitucional publicada el 27 de diciembre de 2013, mismo que estableció que antes de expedir una ley en la materia se debía solicitar el parecer de las entidades federativas.



IMSS modifica Modalidad 40 y frena "pensiones de oro"

Con las reglas anteriores, un trabajador cuyo último salario base era de 500 pesos diarios podía elegir una base de hasta aproximadamente 2,932 pesos diarios en 2026. Con el nuevo acuerdo, ese mismo trabajador tendría como referencia un máximo de 617.31 pesos diarios; es decir, su salario anterior más los 117.31 pesos de una UMA vigente en 2026. Esto representa una reducción del límite elegible de 78.9% en ese caso, aunque la reducción corresponde al salario máximo seleccionable, no al monto de la pensión

Agustín Vargas

Con el objeto de aligerar su crisis financiera y tratar de sanear sus finanzas, el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) modificó las condiciones para contratar la Modalidad 40, un esquema que permite a los trabajadores





que dejaron un empleo formal seguir cotizando por su cuenta para mejorar su futura pensión.

El cambio más relevante es el límite para aumentar voluntariamente el salario de cotización, lo que reduce de forma drástica el monto que podrá elegirse a partir de ahora.

La Continuación Voluntaria en el Régimen Obligatorio del Seguro Social, conocida también como Modalidad 40, permite a las personas que fueron dadas de baja como trabajadores asalariados continuar cotizando voluntariamente ante el IMSS, siempre que cumplan los requisitos establecidos.

Este esquema es especialmente relevante para quienes comenzaron a cotizar antes del 1 de julio de 1997, ya que se encuentran bajo el régimen de la Ley de 1973, en el que el número de semanas cotizadas y el salario promedio de las últimas 250 semanas son factores determinantes para calcular la pensión.

Su principal atractivo es que permite elevar el salario base de cotización para que el promedio salarial considerado en el cálculo de la pensión sea mayor, especialmente para quienes están bajo la Ley del Seguro Social de 1973.





Antes del ajuste, un trabajador podía elegir un salario de cotización superior al último registrado, hasta 25 Unidades de Medida y Actualización (UMA). Con las nuevas medidas, en vigor desde el pasado 22 de octubre, la referencia será el último salario registrado ante el IMSS, con un aumento máximo equivalente a una UMA diaria, sujeto al salario mínimo establecido.

Por ejemplo, un trabajador cuyo último salario base era de 500 pesos diarios podía, con las reglas anteriores, elegir una base de hasta aproximadamente 2,932 pesos diarios en 2026.

Con el nuevo acuerdo, ese mismo trabajador tendría como referencia un máximo de 617.31 pesos diarios, es decir, su salario anterior más los 117.31 pesos de una UMA vigente en 2026. Esto representa una reducción del límite elegible de 78.9% en ese caso, aunque la reducción corresponde al salario máximo seleccionable, no al monto de la pensión.

La decisión de modificar el esquema pensionario bajo la Modalidad 40 fue tomada por el Consejo Técnico del IMSS, acuerdo que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 22 de octubre, el cual señala que el Consejo instruyó a la Dirección de Finanzas, por conducto de la Unidad de Riesgos Financieros y Actuariales, a analizar el efecto de esta modalidad en la situación financiera del IMSS en un plazo máximo de seis meses.

El cambio distingue entre quienes ya están inscritos y las nuevas incorporaciones. Los primeros conservarán las condiciones contratadas hasta terminar su periodo, mientras que las solicitudes posteriores quedarán sujetas a un nuevo límite relacionado con el último salario base de cotización.



Congreso analizará decreto

La modificación de la Modalidad 40, conocida también como "prensiones de oro" desató una gran polémica y se puso en duda la legalidad de la decisión del Consejo Técnico del IMSS para cambiar radicalmente las reglas, pues el único facultado para realizar cambios a la ley es el Congreso de la Unión, según dijo Ricardo Monreal, presidente de la Junta de Coordinación Política de la Cámara de Diputados, del Congreso de la Unión.

"En cualquier caso de modificación constitucional o legal tiene que haber necesariamente una modificación o legal o constitucional del Congreso. De lo contrario se estaría incumpliendo una norma", señaló el legislador.

Monreal sostuvo que, aunque existe simpatía por la propuesta y hay disposición para respaldar los acuerdos alcanzados en el IMSS, las modificaciones deben contar con el respaldo legislativo correspondiente.

"Aunque estemos de acuerdo, aunque vemos con simpatía la propuesta de la negociación, sí tiene que necesariamente pasar por el Congreso", insistió el morenista.

El coordinador parlamentario también indicó que, tras el acuerdo alcanzado el pasado 21 de octubre en el IMSS, existe disposición para actualizar la ley e incorporar los compromisos establecidos.





En tanto, el Senado de la República analizará la decisión del Consejo Técnico del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y ordenó evaluar su impacto en las finanzas del Instituto.

La senadora del PRI Claudia Anaya Mota, expuso que "no es la primera vez que a este gobierno le da por legislar a decretazos. No está dentro de las facultades del Consejo Técnico del IMSS poner en suspensión artículos puntuales de la ley", indicó.

Dijo que una vía para frenarla sería una controversia constitucional, pero Morena frenará esa posibilidad, por lo que indicó que quienes quieran acceder a la Modalidad 40 y se les niegue, pueden recurrir al amparo.



"El gobierno de la 4T sigue legislando fuera del Congreso al publicar un decreto que suspende, limita, restringe el acceso a un derecho. Si tenemos nuestras pensiones rebasadas, y tenemos malos cálculos, hablemos en el Congreso de una reforma pensionaria, pero hagamos las cosas como debe de ser".

"El IMSS ni siquiera modificó el reglamento, sólo acuerdo. Es decir, con decretazos eliminan de tajo derechos de los trabajadores. Es falso, como dijo la presidenta (Claudia Sheinbaum) que se estaba cometiendo un fraude con la Modalidad 40 que es una forma de ahorro, de aportaciones voluntarias de los trabajadores para tener una pensión digna", agregó.

"Es importante que desde este Congreso se haga algo. Usted (Higinio Martínez) como presidente del Senado de la República tiene que hacer algo porque lo que hoy publicaron en el Diario Oficial es uno de muchos temas", indicó.

El presidente de la Mesa Directiva del Senado, Higinio Martínez, informó "atendiendo el planteamiento turnamos el asunto a la Junta de Coordinación Política para lo revise de manera inmediato".

Nuevas reglas

Las nuevas reglas a la Modalidad 40 del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), publicadas en el Diario Oficial de la Federación, entraron en vigor este 22 de octubre.

El IMSS indicó que estos cambios se aplicarán durante los próximos seis meses con el fin de aligerar la carga financiera del organismo, pero que puede cambiar radicalmente la forma de pensión para



los futuros jubilados. "Hay que aclarar que esto sólo afecta a los futuros pensionados, pero quienes ya tenían contratada esta modalidad, no tienen ningún problema", menciona el especialista en pensiones Moisés Pérez Peñaloza.

Antes de los cambios, la modalidad 40 permitía a los empleados crecer el monto de su jubilación haciendo estas aportaciones voluntarias. "Podía irse al tope pagando el equivalente de lo que anteriormente pagaba el patrón al Seguro Social, eso generaba pensiones muy caras para el instituto", detalla Pérez Peñaloza.



Hay tres puntos principales para entender esta reforma a las nuevas jubilaciones:

Quienes deseen entrar a este esquema y son trabajadores contratados antes de 1997, lo podrán hacer únicamente con su último salario base de cotización registrado ante el instituto, más una UMA más el valor de una Unidad de Medida y Actualización (UMA), calculado para 2026 en 117,31 pesos diarios.

La inscripción sólo generará derechos a partir de la fecha de la solicitud, eliminándose la posibilidad de realizar pagos retroactivos desde el 22 de octubre de 2026.

Las personas dadas de alta como trabajadores independientes o freelance (Modalidad 10) no podrán contratar simultáneamente la Modalidad 40.

Cálculo de pensiones

El monto final de una pensión se calcula tomando en cuenta el salario promedio de cotización de las últimas 250 semanas (es decir, los últimos cinco años) además de la suma de incrementos anuales por



cada 52 semanas cotizadas adicionales a las primeras 500.

Las nuevas disposiciones impactarán a los trabajadores que fueron contratados por la Ley de 1973, es decir, antes de julio de 1997, ya que no podrán hacer aportaciones adicionales para jubilarse con un monto mayor.

Para los empleados contratados bajo la ley 1997, la pensión no dependerá del promedio de los últimos cinco años de salario, sino de lo que se acumule en la cuenta individual en la Administradora de



Fondos para el Retiro (Afore).

De acuerdo con Eduardo Alcarás Prous, titular de la Unidad de Incorporación al Seguro Social del IMSS, estas modificaciones impactarán exclusivamente a quienes busquen nuevas inscripciones a partir del 22 de octubre de 2026. "Quienes ya están afiliados bajo la Modalidad 40 conservarán las condiciones y salario base vigentes hasta el término de su periodo contratado", precisó el funcionario.

Según Alcarás Prous, los tres puntos centrales para nuevas inscripciones desde octubre de 2026 son:

1. El salario base de cotización debe corresponder al último salario registrado ante el IMSS más el valor de una UMA.

2. La inscripción sólo generará derechos a partir de la fecha de la solicitud, eliminándose la posibilidad de pagos retroactivos.

3. Las personas dadas de alta como trabajadores independientes (Modalidad 10) no podrán contratar simultáneamente la Modalidad 40.

Alcarás Prous explicó que esta reforma busca "evitar simulaciones laborales, garantizar la correcta aplicación de los recursos y proteger los derechos pensionarios". Según datos de la Auditoría Superior de la Federación, en 2024 había 275,087 personas afiliadas a Modalidad 40, un alza de 30% respecto a 2020.

"La Modalidad 40 no desaparece, se fortalece y se vuelve más clara para quienes quieran inscribirse, garantizando transparencia y protección de los derechos adquiridos", concluyó el funcionario.



Adiós al uso de efectivo

Nueva Ley de Economía Digital busca reducir uso de efectivo y acelerar la formalización. Uno de los objetivos centrales de la nueva legislación es que los pequeños comercios y prestadores de servicios puedan recibir pagos electrónicos sin necesidad de incorporar sistemas complejos

Dayane Rivas

El Gobierno Federal busca acelerar los pagos electrónicos, ampliar la bancarización y avanzar en la formalización de actividades económicas en todo el país, mediante la entrada en vigor de la Ley de Economía Digital, aprobada recientemente por el Congreso de la Unión.

De acuerdo con información de la Agencia de Transformación Digital y Telecomunicaciones, uno de los ejes de la nueva legislación será facilitar que las personas puedan cobrar y pagar





mediante el teléfono celular, aprovechando infraestructura que ya existe en México, particularmente el Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios (SPEI) y el esquema de Cobro Digital (CoDi).

Según la dependencia, a diferencia de otros países que tuvieron que construir desde cero sistemas de transferencias interbancarias, México ya cuenta con SPEI, desarrollado por el Banco de México, sobre el cual opera CoDi.

"México está en un lugar realmente privilegiado", sostuvo la agencia gubernamental al comparar la infraestructura existente con experiencias como las de India y Brasil.

Uno de los objetivos centrales de la nueva ley es que los pequeños comercios y prestadores de servicios puedan recibir pagos electrónicos sin necesidad de incorporar sistemas complejos.

Detalló que un establecimiento puede colocar un código QR estático en su mostrador para que el cliente lo escanee, introduzca el monto y confirme la transferencia. También puede generar el código desde un teléfono celular o utilizar una pantalla que genere un código específico para cada operación.

La estrategia también pretende que una mayor cantidad de pequeños negocios y trabajadores independientes tengan una cuenta bancaria, lo que, de acuerdo con el gobierno, permitiría posteriormente acceder a otros productos financieros, incluido el crédito.





Apertura de cuentas y mayores límites

Otro componente de la Ley de Economía Digital es facilitar la bancarización mediante cuentas de nivel básico que puedan abrirse de manera remota con una identificación.

Para ello, el gobierno trabaja con la Secretaría de Hacienda, la banca y el Banco de México para revisar los límites de operación de estas cuentas cuando se incorporen transferencias digitales.

La Ley de Economía Digital también contempla que las instituciones gubernamentales adopten pagos digitales, lo que permitiría aumentar la trazabilidad de las operaciones y reducir espacios en los que puedan producirse irregularidades, según la agencia.

Además, señaló que el reto de adopción es considerable. De acuerdo con las cifras oficiales, 85% de las operaciones menores a 500 pesos en México todavía se realizan en efectivo.

El Gobierno Federal, en coordinación con el Banxico, contempla como escenario inicial alcanzar una adopción de pagos digitales de 50% durante el primer año.

La digitalización también tiene un efecto sobre los trámites y la relación de las personas con el gobierno.

Según se dijo, la reducción del uso de efectivo puede contribuir a la seguridad, la eficiencia y la formalización económica, debido a que las operaciones realizadas mediante una cuenta bancaria generan un registro de los movimientos.

Por otro lado, se explicó que las instituciones financieras tienen como fecha límite diciembre de este año para implementar las capacidades relacionadas con el esquema, aunque algunas han anticipado que estarán listas antes de El Buen Fin.

El gobierno prevé que durante la primera quincena de noviembre pueda comenzar a generalizarse el cobro mediante CoDi en comercios.



Maya Ka'an entre los mejores destinos de 2027

Según la revista National Geographic, ese destino ubicado en Quintana Roo se destaca por su modelo de turismo comunitario y resalta las experiencias lideradas por comunidades mayas, que permiten conocer sus tradiciones, gastronomía y riqueza natural, al tiempo que contribuyen a la conservación de su patrimonio cultural y ambiental

Fernanda Castro

La revista National Geographic reconoció a Maya Ka'an, en Quintana Roo, entre los mejores destinos del mundo para visitar en 2027 y destacó su modelo de turismo comunitario, que coloca a las comunidades mayas en el centro de las experiencias turísticas, promueve la conservación de la naturaleza y contribuye a preservar el patrimonio cultural de la región.

Sobre el particular la Secretaría de Turismo federal destacó que este reconocimiento internacional refleja el valor de un modelo que el Gobierno de México impulsa para llevar los beneficios del turismo a más comunidades del país, fortalecer





las economías locales y preservar la riqueza biocultural de México.

Maya Ka'an demuestra que es posible ofrecer experiencias auténticas, conservar nuestro patrimonio natural y cultural y generar oportunidades para las familias. Queremos que este modelo se fortalezca y llegue a más regiones del país, porque el turismo debe traducirse en bienestar y Prosperidad Compartida, señaló la dependencia.

En su selección Best of the World 2027, la publicación internacional resalta que Maya Ka'an alberga comunidades indígenas mayas que han protegido sus selvas y sistemas lagunares, y que ofrecen experiencias vinculadas con sus tradiciones, gastronomía, artesanías y conocimientos ancestrales.

Entre las actividades destacadas se encuentran los talleres de bordado con motivos mayas en X-Pichil, los recorridos con productores locales en Señor, las experiencias de naturaleza en la laguna de Muyil y los manglares de la Reserva de la Biosfera de Sian Ka'an, así como las actividades culturales en Tihosuco y Chunhuhub.

La revista también subraya la importancia de la participación comunitaria en la conservación de los ecosistemas y el patrimonio de la región.

Como parte de la estrategia impulsada por el gobierno de México, la Secretaría de Turismo y el Fondo Nacional de Fomento al Turismo (Fonatur), trabajan para fortalecer el Turismo Comunitario en todo el país mediante herramientas que permitan reconocer las experiencias, ampliar su promoción y generar oportunidades para quienes las desarrollan.

"Con el Distintivo de Turismo Comunitario y la Guía Nacional de Experiencias Turísticas Comunitarias estamos fortaleciendo las herramientas para que las comunidades den a conocer su riqueza, consoliden sus proyectos y tengan mayores oportunidades de participar en la actividad turística. Se trata de que el turismo llegue a más territorios y que sus beneficios se reflejen directamente en la vida de las personas", destacó la Sectur.

En el caso de Maya Ka'an, el Gobierno de México y el Gobierno de Quintana Roo han establecido mecanismos de





coordinación para impulsar el desarrollo ordenado del destino mediante acciones de planeación, infraestructura, equipamiento y promoción, con el propósito de fortalecer la actividad turística y generar beneficios para las comunidades de la región.

Por último la dependencia señaló que "Maya Ka'an demuestra que cuando las comunidades son protagonistas, se fortalece nuestra identidad, se conserva nuestro patrimonio y la prosperidad llega a las familias".

Comunicación Financiera

El Poder de la Información
Utilízala a tu favor

- Programas de difusión en medios
- Conferencia de prensa
- Comunicados de prensa
- Entrevistas
- Publirreportajes
- Relaciones con líderes de opinión
- Redes sociales
- Análisis y seguimiento de la información
- Monitoreo de Medios
- Entrenamiento de Medios
- Desplegados
- Publcaciones diversas
- Suplementos
- Newsletters

amfe · KIA Movement that inspires · finsus · Klu.
FitchRatings · S&P Global · previVale By GrupoKlu · HAIAT & AMEZCUA

¡Tu Imagen al Alza!

Comunicación Financiera es ComFin

Relaciones Públicas Especializadas, Análisis y Monitoreo de Medios
www.comfin.mx
55 55 84 10 26 55 55 74 10 19
comfin@comfin.mx x.com/ComFin Facebook.com/ComFin

GRUPO SADASI
Los mejores casas y más...
50 años
CONSTRUYENDO LOS MEJORES HOGARES

¡EL HOGAR QUE SIEMPRE SOÑASTE CON ESPACIOS AMPLIOS Y TODO LO QUE NECESITAS.



ENCUENTRA AQUÍ EL LUGAR #DONDE QUIERES VIVIR

Senderos
Un nuevo comienzo

SENDEROS
TECÁMAC - ESTADO DE MÉXICO
Casa Modelo Tabachin