CORTE NORMATIVO · 16 DE NOVIEMBRE DE 2026

PLD en el sector inmobiliario

Artículo 17, fracciones V y V Bis

Desarrollo, intermediación y recepción de recursos

Marco jurídico y estado de vigencia

De la Ley a los formatos: cada nivel desarrolla al anterior

LEY LFPIORPI · reforma 16-07-2025	V Bis y obligaciones generales vigentes desde 17-07-2025, con excepciones transitorias transitorias	VIGENTE
REGLAMENTO Reforma 27-03-2026	Desarrolla recepción, acumulación, supervisión y obligaciones	VIGENTE
RCG Ac. 115/2026 · DOF 07-08-2026	Vigencia general 30-11-2026 y plazos escalonados	VIGENCIA FUTURA
FORMATOS DOF 24-09-2026	Transición de altas y avisos. Revisar el formato aplicable a la fecha	EN TRANSICIÓN

LFPIORPI arts. 4, 6 y 18. Transitorios de las reformas y resoluciones

Fracciones V y V Bis: comparación

Un mismo desarrollador puede ubicarse en ambas, en distintos hechos del proyecto

FRACCIÓN V		FRACCIÓN V BIS
Construcción, desarrollo o intermediación vinculados con vinculados con compra o venta	CONDUCTA	Recepción de recursos destinados a un desarrollo inmobiliario
Compra o venta del inmueble	DESTINO	Venta o renta del proyecto
Quien realiza la actividad de forma habitual o profesional profesional	SUJETO	Quien recibe recursos con ese destino

EN AMBAS Identificación: siempre · Aviso: desde 8,025 UMA

LFPIORPI arts. 3, fr. IV Bis, y 17, frs. V y V Bis



01

¿Quién está obligado?

Fracción V, fracción V Bis y cómo clasificar cada proyecto

Fracción V: alcance y límites

Requisito: nexo con compra o venta, más habitualidad o profesionalidad

01

ENCUADRA

Desarrollador que construye para vender, incluso cuando cuando subcontrata la obra.

02

ENCUADRA

Intermediario que gestiona profesionalmente la venta de de inmuebles de terceros.

03

NO ENCUADRA

Construcción sin nexo con compra o venta: no encuadra en V por en V por ese solo hecho.

04

REVISAR HECHOS

Venta aislada de un inmueble propio: revisar hechos y habitualidad antes de clasificar.

LFPIORPI art. 17, frs. V y XII. Criterios orientativos SAT/UIF

Fracción V Bis: recepción y destino

El análisis sigue al dinero: quién lo recibe y a qué proyecto se aplica

APORTANTE

Anticipos, aportaciones y préstamos

Revisar destino y soporte de cada entrada.

RECEPTOR

Quien recibe y aplica los recursos

Aquí comienza el análisis de V de V Bis.

DESARROLLO

Construcción o fraccionamiento de lotes

Definido en el art. 3, fr. IV Bis. Bis.

VENTA O RENTA

Destino del proyecto

Un proyecto para renta también puede activar V Bis. Bis.

La etiqueta contable o el vínculo entre empresas no generan una exención automática.

LFPIORPI arts. 3, fr. IV Bis, 17, fr. V Bis, y 18

Casos para clasificar el proyecto

Hipótesis didácticas: resolver la ambigüedad antes de parametrizar avisos

CASO	ENCUADRE INICIAL	EVIDENCIA DETERMINANTE
Obra por encargo para uso propio	NO V ¿V BIS? Sin compraventa no se activa V. Revisar V Bis si procede	Contrato y destino del inmueble
Desarrolladora recibe inversión y vende vende departamentos	V BIS V Puede concurrir V Bis en el fondeo y V en la venta	Aportación, cuenta del proyecto y contratos contratos
Sociedad recibe préstamo para construir y construir y rentar bodegas	V BIS XV Revisar V Bis. El arrendamiento posterior va por fr. XV	Préstamo, presupuesto y destino
Intermediario cobra comisión por venta venta de tercero	V V por intermediación. Evaluar el monto del acto conforme a reglas	Mandato, compraventa y pagos

LFPIORPI art. 17, frs. V, V Bis y XV



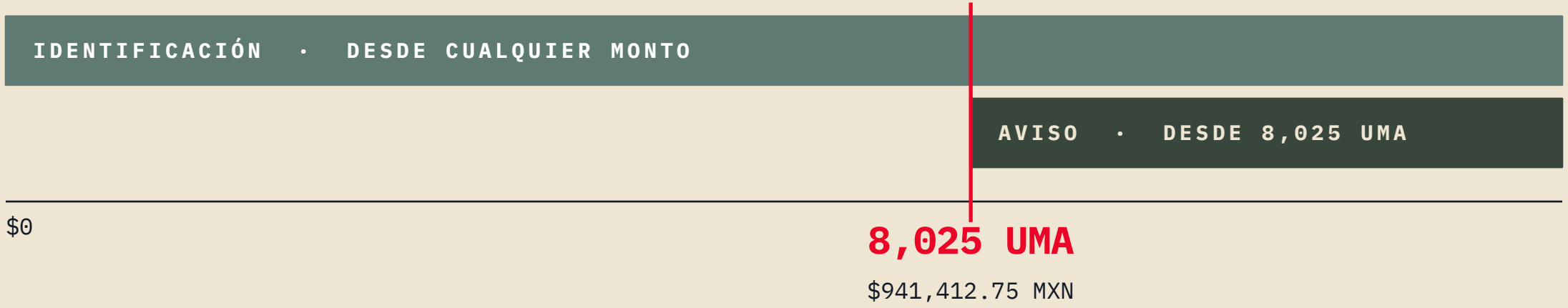
02

Obligaciones

Umbrales, alta, expediente, beneficiario controlador, avisos y efectivo

Identificación, aviso y acumulación

Dos obligaciones distintas sobre la misma operación



REFERENCIA 2026

8,025 × $117.31 = $941,412.75 MXN. Para enero de 2026 y antes, usar la UMA de su fecha.

SIN AVISO, AÚN SE IDENTIFICA

La identificación procede aunque todavía no no exista obligación de aviso.

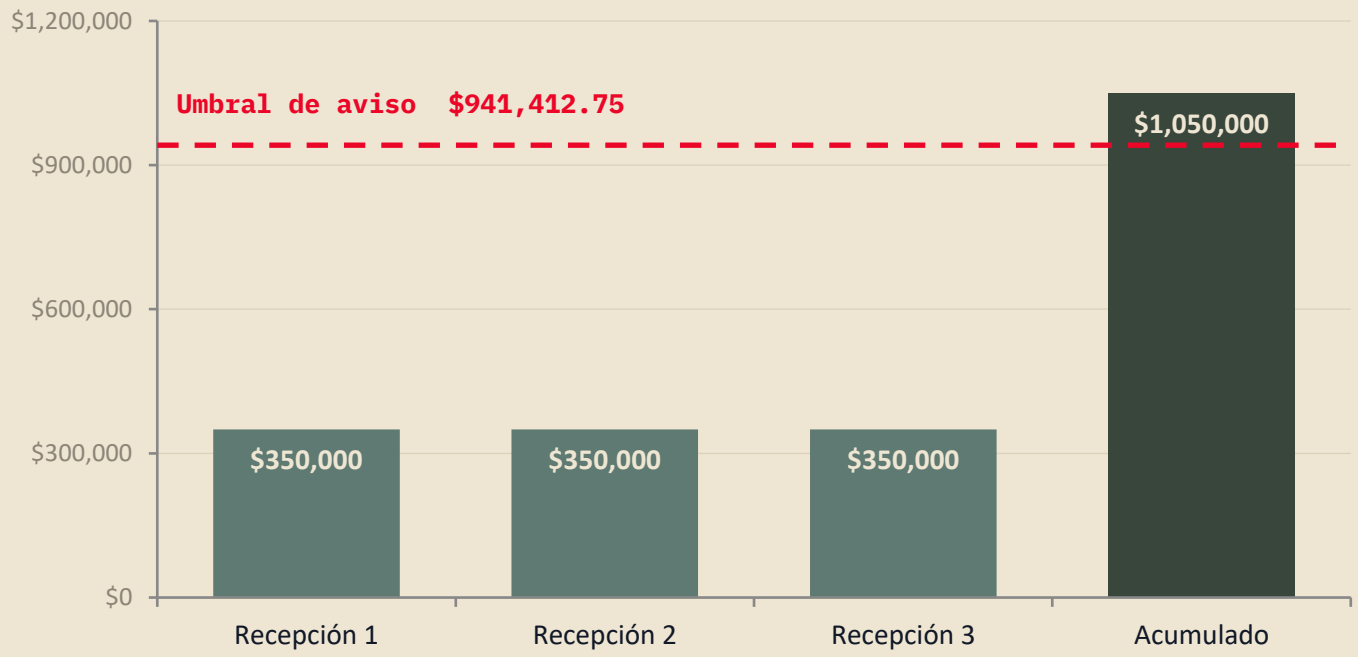
SEGUIMIENTO

Por cliente y tipo de operación durante seis seis meses, para revisar acumulación.

LFPIORPI art. 17. Reglamento arts. 5 a 7. UMA diaria desde 01-02-2026

Cuando los pagos se suman

Ejemplo didáctico: un mismo aportante, mismo tipo de acto, dentro de seis meses



$1,050,000

3 × $350,000 rebasan el umbral de $941,412.75: se revisa el aviso por acumulación.

OJO

La acumulación no elimina el aviso individual de un acto que ya rebasa el umbral.

Reglamento arts. 5 a 7. Ejemplo didáctico, no criterio vinculante

Alta y responsabilidad de cumplimiento

La designación del encargado no transfiere la responsabilidad de la entidad



01

ALTA

RFC y e.firma vigentes, alta por las actividades efectivamente realizadas.



02

ENCARGADO

Designación y aceptación de aceptación de la persona persona encargada de cumplimiento.



03

SIN DESIGNACIÓN

La administración es responsable mientras no exista una designación aceptada.



04

CONTROL

Por proyecto y entidad, con con suplencias y calendario calendario documentados. documentados.

LFPIORPI arts. 18, fr. IV Bis, y 20. Reglamento art. 12. RCG y formatos

Expediente del cliente y del proyecto

Un expediente único, con la documentación del inmueble vinculada



10

años de conservación

Si el cliente se niega a dar la información necesaria, el art. 21 ordena abstenerse de realizar el acto.

LFPIORPI arts. 18, frs. I a IV, y 21. RCG art. 12 y anexos aplicables

Beneficiario controlador y origen de recursos

Una declaración aislada no sustituye los documentos exigibles

PERSONA FÍSICA
Beneficiario controlador

controla →

HOLDING
Sociedad tenedora

posee →

APORTANTE
Sociedad que aporta

aporta →

PROYECTO
Desarrollo inmobiliario

VÍA 1 · BENEFICIO FINAL

La persona física que recibe el beneficio de la operación, al final de la cadena.

VÍA 2 · CONTROL EFECTIVO

Más del 25% de los derechos de voto, o control por otros medios: medios: nombramiento o dirección de la estrategia.

LA DEBIDA DILIGENCIA CONECTA

Capacidad económica + **Aportante** + **Cuenta** + **Finalidad**

LFPIORPI arts. 3, fr. III, y 18, fr. III. RCG futuras, caps. III Ter y III Quinquies

Avisos e informes: control mensual

El día 17 del mes siguiente es la fecha que no se mueve

MES SIGUIENTE A LA OPERACIÓN						
L	M	M	J	V	S	D
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	**17**	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

AVISO	Operación igual o superior al umbral: a más más tardar el día 17.
INFORME EN CEROS	Solo cuando no hubo actos objeto de aviso, aviso, conforme a RCG.
V BIS	Criterio orientativo: usar el Anexo 5-B durante la durante la transición.
CIERRE	Acuse y conciliación con bancos, contratos y y contabilidad.

LFPIORPI arts. 18, fr. VI, 23 y 24. RCG art. 25 y formatos vigentes

Efectivo: restricción independiente del aviso

Aplica por sí misma, incluso a quien no está en el padrón de actividades vulnerables

LÍMITE EN INMUEBLES

8,025 UMA

$941,412.75 MXN

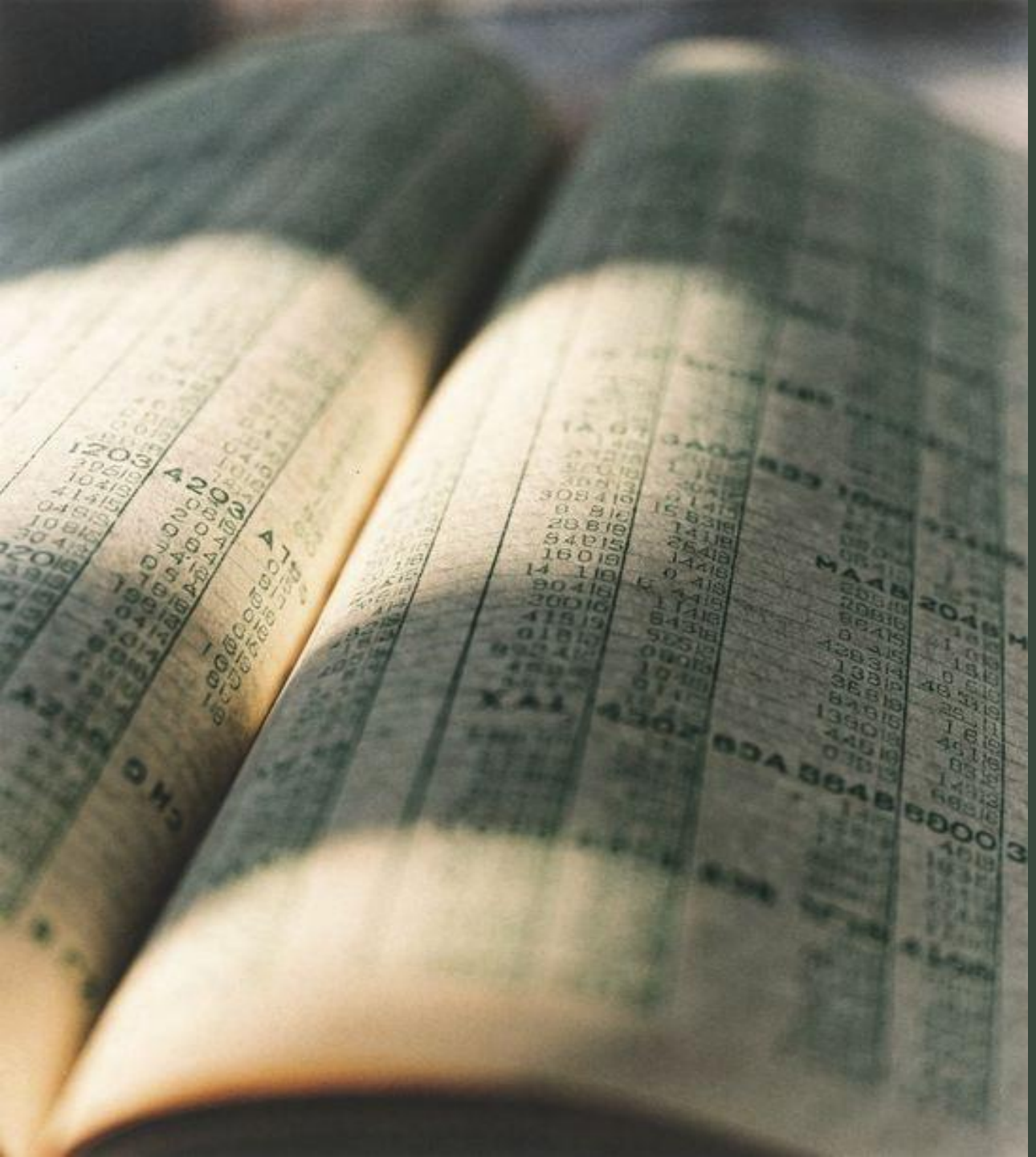
Transmisión o constitución de derechos reales sobre sobre inmuebles.

El art. 32 restringe liquidar, pagar o aceptar pagos en efectivo o efectivo o metales en sus supuestos.

La prohibición también alcanza depósitos en efectivo por por conducto de entidades financieras.

Control preventivo: medios bancarios trazables y revisión previa de cualquier excepción.

LFPIORPI arts. 32, fr. I y párrafo inicial, y 33. Reglamento aplicable



03

Riesgo, calendario y plan

Evaluación de riesgos, fechas de implementación, sanciones y siguientes pasos

Evaluación de riesgos inmobiliarios

Cinco factores: la señal que se observa y la respuesta que se documenta

CLIENTE Y CONTROL	FONDEO	OPERACIÓN	PROYECTO Y GEOGRAFÍA	CANAL
SEÑAL Estructura opaca o cambios cambios de beneficiario	**SEÑAL** Un tercero paga sin vínculo vínculo explicado	**SEÑAL** Cancelación con reembolso a otra cuenta	**SEÑAL** Valor inconsistente o zona de riesgo	**SEÑAL** Operación remota y documentos inconsistentes
RESPUESTA Reconstruir la cadena y reforzar la aprobación	**RESPUESTA** Documentar relación, origen y autorización	**RESPUESTA** Verificar la causa y devolver devolver a cuenta validada validada	**RESPUESTA** Contrastar valuación y justificación	**RESPUESTA** Verificación adicional y registro de la decisión

Son ejemplos de control. La metodología debe adaptarse a la operación real.

LFPIORPI art. 18, frs. VII y X. RCG arts. 10 Septies a 10 Septies 6

Calendario de implementación 2026–2028

No todo es exigible hoy: cada obligación tiene su fecha

AL CORTE · 16-11-2026

Alta, identificación, beneficiario controlador, resguardo y avisos exigibles

30-11-2026

Vigencia general del Acuerdo Acuerdo 115/2026, con sus excepciones

01-03-2027

Evaluación y manual según transitorios. Clasificación, conocimiento y BC reforzados reforzados

2027

Primer periodo anual de capacitación. Selección nueva nueva desde marzo

01-06-2027

Mecanismos automatizados y nuevos formatos de avisos inmobiliarios

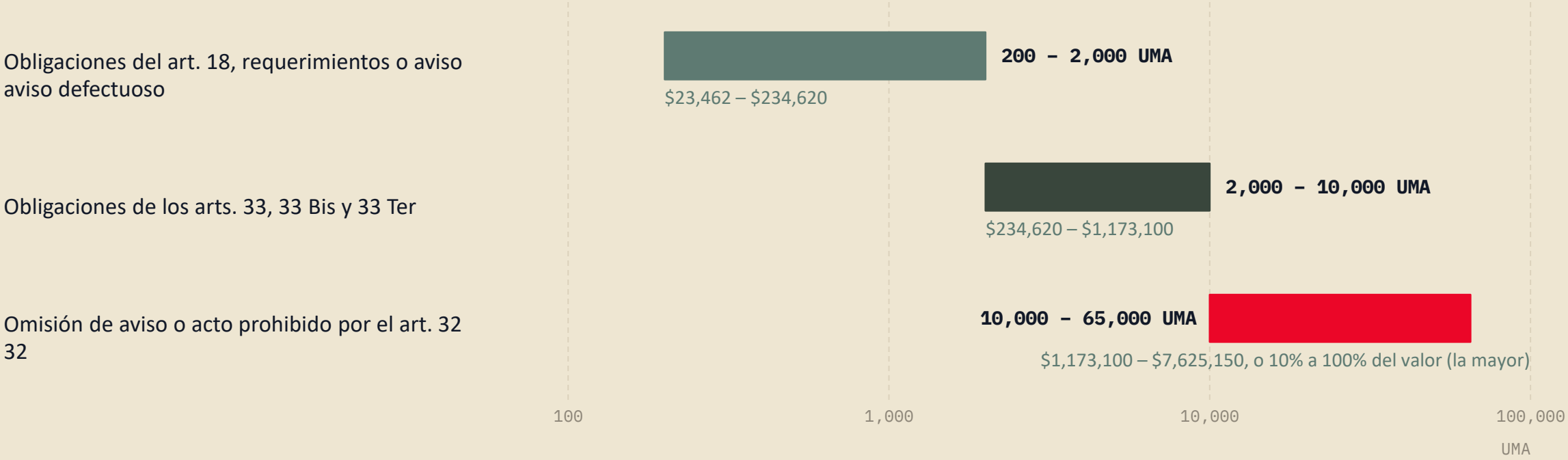
2028

Primer periodo anual de revisión de auditoría según RCG

Acuerdo 115/2026, transitorios 1º a 12º. Resoluciones de formatos, DOF 24-09-2026

Sanciones y atención de verificaciones

Cada salto de nivel multiplica la multa: escala logarítmica en UMA



Pesos con UMA 2026 de $117.31. La autoridad individualiza la multa. Requerimientos: 10 días hábiles para atender.

LFPIORPI arts. 34 a 37, 53 a 55 y 62. Reglamento arts. 8 y 9

Plan de acción y discusión final

Plan sugerido de gestión, no un plazo legal adicional

DIRECCIÓN	JURÍDICO Y CUMPLIMIENTO	TESORERÍA	ANTES DE MARZO 2027
Confirmar responsables	Clasificar actos V / V Bis Bis	Conciliar aportantes y pagos	Completar la metodología de riesgo
Universo de proyectos y entidades	Cerrar expedientes pendientes	Contratos, avisos y cuenta por proyecto	Manual conforme a la transición

PARA DISCUTIR ¿Podemos justificar cada entrada de recursos y cada devolución?

Plan sugerido basado en LFPIORPI art. 18 y RCG. Fechas legales en la lámina 18

CIERRE

La tranquilidad de tu negocio en nuestras manos.

zya.mx