

Note 5 - Desarrollo Inmobiliario y actividad secundaria
Inversión en desarrollo inmobiliario y actividad secundaria se refiere a la inversión en desarrollo e inmuebles que no están destinados a la explotación directa o indirecta para la venta a USD 1.000.

Art. 17 de la LFPIDMRP	Actividad	Del 01 de Feb de 2020 al 31 de enero 2021				Febrero 2021				Febrero 2022				Febrero 2023				Febrero 2024				Del 01 de Febrero de 2025 al 16 de Julio de 2025				Del 17 de Julio de 2025 al 21 de Febrero de 2026			
		UMA	\$6.82	Límite en UMA*	Monto límite en MN**	UMA	\$9.62	Límite en UMA*	Monto límite en MN**	UMA	\$96.22	Límite en UMA*	Monto límite en MN**	UMA	\$103.74	Límite en UMA*	Monto límite en MN**	UMA	\$108.57	Límite en UMA*	Monto límite en MN**	UMA	\$112.14	Límite en UMA*	Monto límite en MN**	UMA	\$113.14	Límite en UMA*	Monto límite en MN**
I	Compraventa de inmuebles	8,025	\$697,212.00	8,025	\$719,200.50	8,025	\$772,165.50	8,025	\$832,513.50	8,025	\$871,274.25	8,025	\$907,948.50	8,025	\$907,948.50	8,025	\$907,948.50	8,025	\$941,427.75	8,025	\$941,427.75	8,025	\$941,427.75	8,025	\$941,427.75	8,025	\$941,427.75		
II	Compraventa de vehículos, nuevos o usados, ya sean de uso particular o de servicio	3210	\$278,884.80	3210	\$287,680.20	3210	\$308,866.20	3210	\$333,005.40	3210	\$348,509.70	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40		
III	Compraventa de relojes, joyería, metales preciosos y piedras preciosas, ya sea por pieza o por lotes y de obras de arte	3210	\$278,884.80	3210	\$287,680.20	3210	\$308,866.20	3210	\$333,005.40	3210	\$348,509.70	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40		
IV	Adquisición de boletos o entradas para participar en juegos con apuesta, concursos o sorteos, así como la entrega a pago de premios por haber participado en dichos juegos con apuesta, concursos o sorteos	3210	\$278,884.80	3210	\$287,680.20	3210	\$308,866.20	3210	\$333,005.40	3210	\$348,509.70	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40		
V	Servicios de blindaje para vehículos e inmuebles	3210	\$278,884.80	3210	\$287,680.20	3210	\$308,866.20	3210	\$333,005.40	3210	\$348,509.70	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40		
VI	Compra venta de acciones o partes sociales	3210	\$278,884.80	3210	\$287,680.20	3210	\$2,478,651,255.00	3210	\$333,005.40	3210	\$348,509.70	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40		
VII	Arrendamiento de inmuebles y vehículos	3210	\$278,884.80	3210	\$287,680.20	3210	\$2,478,651,255.00	3210	\$333,005.40	3210	\$348,509.70	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40		
VIII	Consignación de pago relacionada con las operaciones de las fracciones I a la VII	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3210	\$363,179.40	3210	\$363,179.40

Notas:

Note 1. La presente tabla muestra la evolución del monto límite para uso de efectivo previsto en el artículo 32 de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, conforme a la actualización anual del valor de la UMA.

Note 2. Se incluye enero de 2021 como referencia del valor de la UMA previo a su actualización correspondiente a enero de 2021.

Note 3. Los montos se actualizan a partir del 1ro de febrero de cada año, mes en que entra en vigor el nuevo valor de la UMA.

Note 4. La actividad de consignación de pago relacionada con las operaciones de las fracciones I a la VII, fue adicionada mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de julio de 2025, siendo aplicable a partir de febrero de 2026.

Note 5. Valores de la UMA CHARRA por año:

Del 01 de Febrero de 2020 al 31 de enero 2020	\$988.88
Del 01 de Febrero de 2021 al 31 de enero 2021	\$99.62
Del 01 de Febrero de 2022 al 31 de enero 2022	\$96.22
Del 01 de Febrero de 2023 al 31 de enero 2023	\$103.74
Del 01 de Febrero de 2024 al 31 de enero 2024	\$108.57
Del 01 de Febrero de 2025 al 31 de enero 2025	\$113.14
Del 01 de Febrero de 2026 al 31 de enero 2026	\$117.31

PUNTOS CLAVE DE LA REFORMA PLD 2025				
1. CONTEXTO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REFORMA				
i. La reforma responde a la necesidad de que el Estado mexicano cumpla con las recomendaciones del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), derivadas de la Evaluación Mutua de 2018.				
ii. Se busca corregir deficiencias en:				
a. Medidas preventivas.				
b. Supervisión de Actividades Vulnerables y APNFD.				
c. Identificación de beneficiarios finales.				
d. Aplicación efectiva del enfoque basado en riesgos.				
iii. Se fortalecen mecanismos de supervisión, sanción y responsabilidad penal.				
2. PRINCIPALES MODIFICACIONES A LA LFPIORPI				
A. Modificaciones Conceptuales:				
i. Conceptos que se precisan o redefinen:				
a. Entidades Financieras (armonización con distintas leyes financieras).				
b. Beneficiario Controlador (equiparable a beneficiario final o propietario real).				
c. Relación de Negocios.				
d. Cliente o Usuario.				
ii. Conceptos nuevos relevantes:				
a. Persona Políticamente Expuesta (PPE).				
b. Desarrollo Inmobiliario.				
c. Riesgo.				
d. Representante Encargado de Cumplimiento (obligatorio para personas morales y fideicomisos).				
Se sustituye la referencia de salarios mínimos por UMAs.				
B. Cambios en Actividades Vulnerables:				
1. Ampliación y mayor precisión en operaciones inmobiliarias:				
a. Compraventa.				
b. Construcción.				
c. Intermediación.				
d. Desarrollo inmobiliario (nueva fracción V-Bis).				
2. Ajustes en obligaciones para notarios y corredores.				
3. Inclusión de facilitadores y mediadores.				
4. Mayor delimitación de umbrales y supuestos.				
3. NUEVAS Y REFORZADAS OBLIGACIONES EN MATERIA DE PLD				
A. Identificación del Cliente y Beneficiario Controlador:				
i. Se refuerza la obligación de identificar plenamente al cliente.				
ii. Definición amplia de Beneficiario Controlador:				

iii. Definición amplia de beneficiario controlador.

- a. Control efectivo.
- b. Más del 25% del capital social.
- c. Capacidad de decisión estratégica.

iii. Obligación de conservar y proteger información.

B. Avisos y Reportes:

- i. Se refuerza la obligación de presentar avisos de 24 horas en casos de indicios de actividades u operaciones inusuales.
- ii. Mayor exigencia en calidad y legibilidad de la información presentada.

4. METODOLOGÍA DE ENFOQUE BASADO EN RIESGOS (EBR):

A. Se vuelve obligatorio implementar una metodología formal que contemple:

1. Identificación de riesgos.
2. Medición.
3. Mitigantes.
4. Implementación.
5. Valoración.

B. Debe considerar para esta metodologías los aspectos de negocio como lo son:

- i. Contexto del sujeto supervisado.
- ii. Tipo de clientes.
- iii. Productos y servicios.
- iv. Zonas geográficas.
- v. Canales de operación

5. GOBIERNO CORPORATIVO Y CONTROL INTERNO

a. Manual de Políticas Internas:

Obligatorio implementar políticas y procedimientos formales.

b. Representante Encargado de Cumplimiento:

- i. Designación obligatoria ante la Secretaría.
- ii. Capacitación anual obligatoria.
- iii. En ausencia, responde el órgano de administración.

c. Selección y Capacitación de Personal

- i. Procesos formales de contratación.
- ii. Evaluación de integridad.
- iii. Capacitación continua.

III. Capacitación continua.

d. Mecanismos Automatizados

i. Sistemas electrónicos con funciones mínimas obligatorias.

ii. Integración de información suficiente para monitoreo.

e. Auditoría

Evaluaciones periódicas del cumplimiento de las Reglas de Carácter General.

6. USO DE EFECTIVO Y METALES PRECIOSOS

Se refuerzan las prohibiciones del artículo 32 LFPIORPI:

i. Prohibición de liquidar ciertas operaciones en efectivo, moneda extranjera o metales preciosos.

ii. Aplicable incluso cuando el pago se realice a través de entidades financieras.

iii. Se vincula a umbrales específicos por tipo de operación

7. RÉGIMEN DE SANCIONES

a. Sanciones Administrativas

i. Endurecimiento de multas.

ii. Mayor supervisión y fiscalización.

b. Responsabilidad Penal

i. Prisión de 2 a 8 años y multa.

ii. Se sanciona:

a. Presentar información ilegible.

b. Obstaculizar el conocimiento efectivo de la autoridad.

iii. Se admite modalidad culposa (siempre que sea un error de tipo vencible y que sea corregido espontáneamente antes de que la autoridad tenga conocimiento).

8. CONCLUSIÓN ESTRATÉGICA

La reforma 2025 representa:

i. Un fortalecimiento estructural del sistema preventivo.

ii. Mayor formalización del cumplimiento.

iii. Responsabilidad directa del órgano de administración en las Personas Morales.

iv. Profesionalización del encargado de cumplimiento.

v. Migración a un modelo plenamente basado en riesgos.

vi. Incremento real del riesgo penal por incumplimiento.

**DECLARACIÓN DE CONOCIMIENTO DE BENEFICIARIO CONTROLADOR
PERSONA FÍSICA**

Conforme al **Artículo 18, fracción III**, de la LFPIORPI

Actividad Vulnerable: _____

Nombre del Cliente o Usurario: _____

Folio Interno de Operación: _____

Fecha de la Operación: _____

[NOMBRE, DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL DEL SUJETO OBLIGADO]

-Presente -

Para el cumplimiento de la obligación prevista en el artículo 18, fracción III, de la LFPIORPI, manifestando que en la operación de _____, (SÍ) O (NO) tengo conocimiento de la existencia de un Beneficiario Controlador.

En caso de tener conocimiento de la existencia de un Beneficiario Controlador, señalo que su nombre es _____ y me comprometo a proporcionar la siguiente documentación que permita identificarlo:

- Identificación oficial
- Cédula de la CURP
- Constancia de Situación Fiscal

En términos del artículo 3, fracción III, de la LFPIORPI, se entiende por *Beneficiario Controlador* a la persona física que directamente o por medio de alguna persona Cliente o Usuaria obtiene, en última instancia, el beneficio de goce, uso, disfrute, aprovechamiento o disposición del bien o servicio derivado de la realización de un acto u operación con quien realice una Actividad Vulnerable.

Fecha: _____

Nombre y firma del Cliente o Usuario

**DECLARACIÓN DE CONOCIMIENTO DE BENEFICIARIO CONTROLADOR
PERSONA MORAL**

Conforme al **Artículo 18, fracción III**, de la LFPIORPI

Actividad Vulnerable: _____

Nombre del Cliente o Usurario: _____

Folio de Operación: _____

Fecha de la Operación: _____

[NOMBRE, DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL DEL SUJETO OBLIGADO]

-Presente-

Para el cumplimiento de la obligación prevista en el artículo 18, fracción III, de la LFPIORPI, se manifiesta que el (los) Beneficiario(s) Controlador(es) de [NOMBRE O RAZÓN SOCIAL], es (son):

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

A continuación, se indica en cuál de los supuestos se ubica(n) la(s) persona(s) física(s) que tiene(n) el carácter de Beneficiario(s) Controlador(es):

- Obtiene, en última instancia, el beneficio de goce, disfrute, aprovechamiento o disposición del bien o servicio derivado de la realización de un acto u operación con quien realice una Actividad Vulnerable.
- Ejerce el control efectivo en última instancia de aquella persona moral, debido a que puede imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes;
- Ejerce el control efectivo en última instancia de aquella persona moral, debido a que mantiene la titularidad de los derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del veinticinco por ciento del capital social, o
- Ejerce el control efectivo en última instancia de aquella persona moral, debido a que dirige, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de la misma.

Para la integración o actualización del Expediente de Identificación en términos del Artículo 12, fracción VII de las Reglas de Carácter General, nos comprometemos a proporcionar la siguiente documentación del (los) Beneficiario(s) Controlador(es):

- Identificación oficial vigente
- Comprobante de domicilio, en caso de que la identificación no lo contenga
- Constancia de Situación Fiscal
- Constancia de la CURP

Fecha:

Nombre y firma del representante o
apoderado legal del cliente/persona moral.