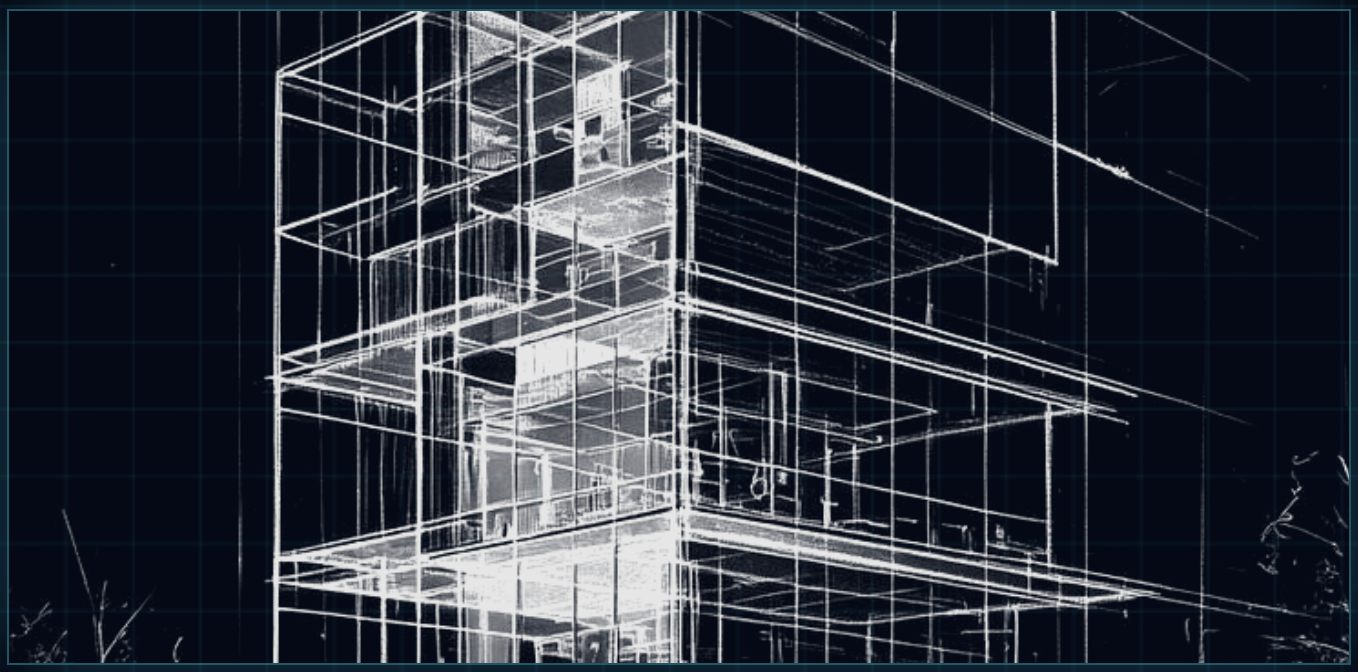
JB | JB CONSULTORÍA



DOCUMENTO AMPLIADO · ÁREA 04 · INMOBILIARIO

ANTES DE CONSTRUIR: SUELO, PERMISOS Y CUENTAS DEL DESARROLLO

Marco legal, financiero y ambiental para quien compra, divide, desarrolla o vende un inmueble en México.

01

RESUMEN EJECUTIVO

Un inmueble se compra con dinero y se vende con papeles. Entre una operación y otra intervienen tres actores con criterios propios: el municipio, que decide qué se puede construir; el notario, que verifica que el acto cumpla lo autorizado, y quien presta, que decide si financia. El área Inmobiliario de JB Consultoría ordena ese camino en diez líneas de trabajo: estudio de mercado; mejor uso del suelo; revisión y regularización de documentos; estructura financiera del desarrollo; avalúos y opinión de valor; uso de suelo, licencias y subdivisiones; régimen en condominio; dominio pleno en parcelas ejidales; comercialización y precios, y administración y mantenimiento.

Este documento explica el fundamento, el producto y los límites de cada línea. La primera regla es de método: un terreno vale lo que permite hacer la ley local, lo que absorbe el mercado de la zona y lo que resisten los números en un mal año, no lo que se pagó por él. La segunda, de responsabilidad: los avalúos los realiza un perito valuador asociado, y los planos, las licencias y la responsabilidad de obra, el profesional con cédula o registro correspondiente, sea arquitecto o director responsable de obra; JB Consultoría coordina y canaliza.

02

CONTEXTO: VIVIENDA, SERVICIOS Y PRECIOS EN 2026

La Encuesta Intercensal 2025 del INEGI contó 130.9 millones de personas, de las cuales 130.4 millones habitaban 39.7 millones de viviendas particulares: 3.3 ocupantes por vivienda, frente a 3.6 en 2020. El número de viviendas creció 2.2 % anual en promedio entre 2020 y 2025, más del triple que el 0.7 % de la población que reside en ellas [4].

El mismo boletín muestra la dependencia de la infraestructura local: 97.6 % de las viviendas particulares habitadas tenía agua entubada; 79.6 % estaba conectado a la red pública de drenaje, 16.8 % usaba fosa o tanque séptico y 2.5 % carecía de drenaje [4]. La encuesta no mide la calidad ni la continuidad del servicio y no sustituye la factibilidad de un predio concreto.

El precio de la vivienda se mueve de manera desigual. Con datos de la Sociedad Hipotecaria Federal reproducidos por el Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco, el índice de precios de la vivienda subió 7.31 % anual en el segundo trimestre de 2026 a nivel nacional, 4.21 % en la zona metropolitana del Valle de México y 9.99 % en la de Guadalajara; por entidad, el rango fue de 3.40 % en la Ciudad de México a 12.47 % en Tamaulipas [5]. Son variaciones de un promedio amplio: no fijan el precio de un proyecto.

El costo del dinero cambió en noviembre. El 5 de noviembre de 2026 la Junta de Gobierno del Banco de México redujo la tasa objetivo de 6.50 % a 6.25 %, con efectos desde el 6 de noviembre [6]. La próxima decisión es el 17 de diciembre de 2026. Las cifras de este documento son las vigen-

tes al 13 de noviembre de 2026 y deben confirmarse el día en que se decida.

03

MARCO CONCEPTUAL Y NORMATIVO

Quién decide qué sobre un predio

Ser propietario de un terreno no da derecho a construir en él lo que se desee. La Constitución faculta a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales, para formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal, y para autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones (artículo 115, fracción V). La materia es concurrente: Federación, entidades y municipios intervienen en su ámbito (artículo 73, fracción XXIX-C) [2].

La norma marco es la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, cuyo texto consolidado muestra como última reforma la del 1 de abril de 2024 [3]. Define la **acción urbanística** como el acto de fraccionar, subdividir, constituir condominios, construir, ampliar o demoler, entre otros (artículo 3, fracción I); los **usos del suelo**, como los fines particulares a que puede dedicarse un predio (fracción XXXVI), y la **zonificación secundaria**, como la que fija los usos en lo edificable y en lo no edificable (fracción XL) [3]. La ley no contiene la lista de requisitos de cada trámite: ordena que la legislación local establezca los de las licencias de uso del suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios (artículo 60), de modo que nombres, plazos y exigencias varían de un lugar a otro [3].

Tres reglas de esa ley corrigen creencias frecuentes. Primera: el silencio de la autoridad no equivale a autorización, pues la legislación local «deberá considerar expresamente la aplicación de negativas fictas» cuando la autoridad sea omisa en el tiempo de resolución (artículo 60, fracción V). Segunda: un permiso contrario al plan no protege a quien lo obtuvo, porque «no surtirán efectos los permisos, autorizaciones o licencias que contravengan» los planes de desarrollo urbano (artículo 113), y serán de nulidad los actos y contratos sobre predios que los contravengan (artículo 111, fracción I). Tercera: el notario solo puede autorizar definitivamente la escritura previa comprobación de las constancias, permisos o licencias que la autoridad expida sobre la utilización del predio, que deben insertarse en el instrumento (artículo 112) [3].

04

CONOCER EL MERCADO Y EL TERRENO: ESTUDIO DE MERCADO Y MEJOR USO DEL SUELO

Estudio de mercado inmobiliario

El estudio responde qué se vende o se renta en la zona, a qué precio y con qué rapidez. Se arma con datos públicos y con los que el cliente comparta. Las estadísticas oficiales llegan a entidad y, en algunos casos, a zona metropolitana [5]; el precio de una calle o de un tipo de vivienda exige

además un levantamiento de ofertas y rentas cercanas al predio, con su fecha.

El producto es un estudio de mercado de la zona, con comparables, rangos de precio y renta y una lectura del ritmo de absorción, es decir, cuántas unidades se colocan por periodo. Sirve para saber qué tiene salida antes de construir o comprar. No predice la plusvalía: el aumento futuro de un valor es una hipótesis, y la regla prudente es que el proyecto resista también sin ella.

Mejor uso del suelo

Un mismo terreno puede destinarse a vivienda, comercio, bodegas u oficinas. El «mejor uso» es un concepto de la teoría de valuación inmobiliaria: el uso legalmente permitido, físicamente posible, financieramente factible y, entre los que pasan esas pruebas, el de mayor valor [7]. El orden importa, pues un uso que el plan prohíbe no se evalúa financieramente, por rentable que parezca. El análisis recorre las cuatro pruebas, incluida la capacidad de servicios que fija el artículo 59 de la ley general [3]: consulta el uso y la densidad que permite el plan municipal, verifica la capacidad física del predio (forma, pendiente, accesos, riesgos), compara los flujos de cada alternativa y recomienda la de mejor resultado. El producto es un dictamen, una opinión por escrito del equipo, que sirve para elegir qué construir; no es un avalúo ni sustituye la constancia de uso de suelo que expide el municipio.

05

EL PREDIO Y SUS PAPELES: REVISIÓN, REGULARIZACIÓN, LICENCIAS, CONDOMINIO Y PARCELAS EJIDALES

Revisión y regularización de documentos

La revisión examina las escrituras, la cadena de propietarios, los **gravámenes** (cargas como hipotecas o embargos) y los adeudos de predial y agua. El entregable es un diagnóstico de los documentos y una ruta para regularizar lo que falte. Su razón de ser está en el artículo 112 ya citado y en la Ley Federal de Protección al Consumidor, que en la venta de vivienda al público obliga al proveedor a informar sobre los gravámenes, que deberán quedar cancelados al firmarse la escritura, y sobre el pago de contribuciones y servicios públicos (artículo 73 BIS, fracciones II y IV) [25]. La revisión es documental y depende de los registros públicos y del catastro del lugar; si el título tiene defectos de fondo, corresponde a un abogado.

Dominio pleno en parcelas ejidales

Una parcela ejidal pertenece al régimen agrario y no se escritura como propiedad común. Cuando la mayor parte de las parcelas de un ejido ha sido delimitada y asignada, la asamblea, con las formalidades de los artículos 24 a 28 y 31, podrá resolver que los ejidatarios puedan adoptar el dominio pleno (artículo 81 de la Ley Agraria). Los interesados solicitan entonces al Registro Agrario Nacional que las tierras se den de baja; el Registro expedirá el título de propiedad, que se inscribe en el Registro Público de la Propiedad, y desde la cancelación de la inscripción agraria las tierras dejan de ser ejidales y quedan sujetas al derecho común (artículo 82). En la primera enajenación

de la parcela gozan del derecho del tanto, en este orden, los familiares del enajenante, quienes la hayan trabajado más de un año, los ejidatarios, los avecindados y el núcleo de población (artículo 84) [12].

Si la parcela está dentro de un centro de población, la ley general agrega un candado: el Registro Agrario Nacional y los registros públicos de la propiedad no podrán inscribir títulos de dominio pleno ni actos de subdivisión de tierra agraria sin las autorizaciones expresas de impacto urbano, fraccionamiento o edificación de las autoridades estatales y municipales (artículo 62) [3]. El producto es el expediente para adoptar el dominio pleno, de modo que la parcela pueda escriturarse; la asamblea, el Registro y el notario son quienes resuelven e inscriben.

Uso de suelo, licencias y subdivisiones

Construir o dividir un terreno exige permisos municipales. La ley general ordena que los municipios hagan públicos los requisitos y que la legislación local fije un tiempo máximo de respuesta, que ésta conste en acuerdo escrito y que la negativa esté fundada y motivada (artículo 60, fracciones I a IV). En zonas de alto riesgo, las autoridades deben solicitar un estudio de prevención de riesgo antes de otorgar licencias y factibilidades (artículo 66) [3].

La línea coordina esa gestión: reúne los requisitos del lugar, prepara el expediente y da seguimiento. Los planos, las licencias y la responsabilidad de obra los asume el profesional con cédula o registro correspondiente, un arquitecto o un director responsable de obra. En la Ciudad de México, la ley local define a este último como el profesional auxiliar de la administración pública, con autorización y registro ante el Instituto para la Seguridad de las Construcciones, que se hace responsable de la observancia de la ley al otorgar su responsiva [18]; otras entidades regulan la figura con sus propias leyes. JB Consultoría coordina y canaliza; no firma planos ni asume responsivas.

Régimen en condominio

La idea común está en el Código Civil Federal: cuando los departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble son susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común o a la vía pública, y pertenecen a distintos propietarios, cada uno tiene un derecho singular y exclusivo sobre su unidad y un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes indispensables para su uso o disfrute (artículo 951) [13]. La copropiedad existe cuando una cosa o un derecho pertenecen pro indiviso a varias personas (artículo 938) [13].

Lo demás cambia con la entidad, porque cada una tiene su ley. El Estado de México cuenta con la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio, publicada en 2002 y con última reforma del 29 de abril de 2024 [16]; Nuevo León, con la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles de 2017 [17]; las demás entidades, con normas propias que deben consultarse en su texto vigente antes de escriturar. El servicio prepara el régimen y su reglamento y los lleva con el notario hasta la escritura y su inscripción; ésta depende del notario y del Registro Público.

06

LAS CUENTAS DEL PROYECTO: ESTRUCTURA FINANCIERA, IMPUESTOS Y AVALÚOS

Estructura financiera del desarrollo

Es el plan de dinero de una obra: cuánto se invierte, en qué etapas, de dónde sale y cuándo regresa. Su producto es una **corrida financiera**, las cuentas del proyecto por periodo. Que el dinero alcance se comprueba con flujos de efectivo proyectados mes por mes, no con una utilidad promedio. Las dos medidas clásicas son el valor presente neto, que trae a hoy los flujos con una tasa que exprese el riesgo, y la tasa interna de retorno, la tasa que hace nulo ese valor [7]. Un trimestre de retraso en una licencia es un trimestre más de intereses sin ventas.

El terreno cuenta como inversión aunque ya sea del cliente, porque podría venderlo. Un ejemplo con cifras **supuestas, solo para ilustrar el método**: una familia valora su terreno en 6 millones de pesos y construir departamentos para renta costaría 14 millones.

Concepto (anual, antes de impuestos y deuda)	Escenario base	Renta 10 % menor
Renta potencial	$1,800,000	$1,620,000
Menos 8 % de desocupación	$1,656,000	$1,490,400
Menos 20 % de gastos de operación	$1,324,800	$1,192,320
Rendimiento sobre 20 millones	6.62 %	5.96 %
Años para recuperar, sin crecimiento	15.1	16.8

La forma de entrar al proyecto cambia las cuentas. La sociedad reúne aportaciones en una persona moral; el fideicomiso transmite bienes a una institución fiduciaria para fines lícitos y determinados (Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, artículo 381) [14] y permite fijar reglas entre dueño del terreno, inversionistas y acreedor; la copropiedad exige acuerdos sólidos para decidir y para salir. Si participan extranjeros y el predio está en zona restringida, rige el artículo 27 constitucional y, si el fideicomiso se usa para aprovechar el inmueble, se requiere permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores (Ley de Inversión Extranjera, artículo 11) [15].

El financiamiento también entra. La línea de crédito puente de la Sociedad Hipotecaria Federal, como referencia oficial, opera por medio de entidades financieras y no directamente con el desarrollador: hasta 65 % del valor del proyecto, hasta 20 % del crédito como anticipo y el resto según el avance de obra, plazo de la línea hasta 48 meses, tasa TIIE de Fondeo más sobretasa, y pago de capital conforme se vendan las viviendas o al vencimiento [24]. En un proyecto de 40 millones, el tope sería 40 × 0.65 = 26 millones, con 26 × 0.20 = 5.2 de anticipo; los 14 millones restantes saldrían de capital propio, socios o preventa. La ficha es de agosto de 2025; cada intermediario fija sus condiciones, el crédito lo aprueba quien presta y JB Consultoría no presta dinero.

Impuestos que cambian el resultado

Rige la ley vigente a esta fecha, con un cambio próximo. Una reforma al ISR publicada en el Diario Oficial el 13 de noviembre de 2026 entrará en vigor el 1 de enero de 2027: baja de 30 % a 20 % de la utilidad fiscal ajustada el tope de los intereses netos deducibles (artículo 28, fracción XXXII) y adiciona los artículos 78-A a 78-F, que limitan las deducciones autorizadas y las pérdidas fiscales de las personas morales con ingresos acumulables superiores a 50 millones de pesos, salvo las exclusiones del artículo 78-E [22]. El decreto no modifica los artículos del cuadro siguiente.

Operación	Regla	Fuente
Renta, persona física	Deduce gastos reales o, por opción, 35 % de los ingresos más el predial; una persona moral arrendataria retiene 10 %	LISR, arts. 115 y 116 [20]
Renta, IVA	No se paga por casa habitación, salvo amueblada u hospedaje; locales y oficinas sí lo causan	LIVA, art. 20, fr. II [21]
Venta, IVA	No se paga en la enajenación del suelo ni de construcciones destinadas a casa habitación	LIVA, art. 9, frs. I y II [21]
Venta, ISR, persona física	Se deduce el costo actualizado; el de construcción baja 3 % anual, sin ser inferior a 20 % del inicial	LISR, arts. 121, 124 y 126 [20]
Casa habitación propia	Exención si la contraprestación no excede de 700,000 UDIS, se formaliza ante fedatario y no se usó la misma exención en los tres años anteriores; por el excedente se determina ganancia	LISR, art. 93, fr. XIX, inciso a [20]
Desarrolladores	Pueden optar, con requisitos, por deducir el terreno al adquirirlo	LISR, art. 191 [20]
Aportación o fideicomiso	Son enajenación la aportación a una sociedad y ciertos actos de fideicomiso	CFF, art. 14, frs. III y V [19]

El IVA tiene una consecuencia práctica que suele olvidarse. Para ser acreditable, el impuesto debe corresponder a gastos estrictamente indispensables para actividades por las que se pague IVA o se aplique la tasa de 0 % (artículo 5, fracción I) [21]; como la venta de casa habitación no lo causa, el IVA pagado en esa obra no se recupera y se vuelve costo, y en proyectos mixtos conviene confirmarlo con un contador. La última fila importa a quien aporta un terreno a una sociedad o fideicomiso a cambio de participación: aunque no reciba dinero, la operación puede tener efectos fiscales, y su estructura se revisa antes de firmar.

Por último, el **impuesto local sobre adquisición de inmuebles** (ISABI en Puebla, ISAI en otros estados) lo establecen por regla general los estados y lo perciben los municipios (Constitución, artículo 115, fracción IV, inciso a) [2]. Tasa y base son locales, por lo que no se dan porcentajes.

Avalúos y opinión de valor

Un **avalúo** es el documento que establece cuánto vale un inmueble, elaborado por un perito valuador. Una **opinión de valor** es una estimación más sencilla. Los avalúos los realiza un perito valuador asociado; JB Consultoría conecta al cliente con él y coordina la entrega. El avalúo sirve para escriturar o solicitar un crédito; la opinión de valor, para negociar con un precio sustentado. La distinción importa porque la ley fiscal a veces exige el primero: la ganancia por pago en especie se determina con el valor que resulte del avalúo practicado por persona autorizada por las autoridades fiscales (Ley del ISR, artículo 18, fracción II) [20]. La opinión de valor no sustituye ese documento.

07

VENDER Y CONSERVAR: COMERCIALIZACIÓN, PREVENTA Y MANTENIMIENTO

Comercialización y precios

La línea define a qué precio vender cada unidad y en qué orden salir al mercado, y entrega una estrategia de precios y un plan de venta. Un precio razonable parte de tres referencias: el costo, que es el piso; lo que el comprador de la zona está dispuesto a pagar, que es el techo; y lo que cobra la oferta competidora. La secuencia es también una decisión financiera: colocar primero las unidades de mejor salida adelanta flujo, pero puede dejar para el final las más difíciles.

La preventa no es dinero libre. Si el proveedor vende vivienda al público, sus contratos deben registrarse ante la Procuraduría Federal del Consumidor (Ley Federal de Protección al Consumidor, artículo 73) y, en preventa, debe exhibir el proyecto ejecutivo completo, la maqueta y los documentos que acrediten la propiedad, los gravámenes y su autorización para promover la venta (artículo 73 BIS, fracciones I a III) [25]. La NOM-247-SE-2021 define el contrato de adhesión de preventa como una modalidad de compraventa sujeta a la condición suspensiva de que el proveedor construya el inmueble, y fija el contenido de una carta de derechos [26].

La ley contra el lavado de dinero, reformada el 16 de julio de 2025, define el desarrollo inmobiliario (artículo 3, fracción IV Bis) y considera actividad vulnerable tanto construir o desarrollar inmuebles de manera habitual como recibir recursos destinados a un desarrollo para su venta o renta (artículo 17, fracciones V y V Bis). Quien la realice debe identificar a sus clientes (artículo 18) y dar aviso desde 8,025 veces el valor diario de la UMA, que con $117.31 vigentes desde el 1 de febrero de 2026 son 8,025 × 117.31 = $941,412.75; con ese monto o más queda prohibido liquidar en efectivo la constitución o transmisión de derechos reales sobre inmuebles (artículo 32, fracción I) [27] [23]. Que alcance las aportaciones de inversionistas depende de la estructura del proyecto.

Administración y mantenimiento

Un inmueble que no se cuida pierde valor y rentas. El plan define quién paga qué, cada cuándo y con qué reserva: vigilancia, mantenimiento preventivo de fachadas, instalaciones y áreas comunes, y un fondo para reparaciones mayores. En un condominio, la cuota y las reglas de uso quedan en el reglamento del régimen, que debe redactarse pensando en su operación y no solo en su escrituración.

08

CASO ILUSTRATIVO: LOS DUEÑOS DE UN TERRENO Y LA PROPUESTA DE UN DESARROLLADOR

Los dueños de un terreno recibieron la propuesta de un desarrollador. Se calculó cuánto pesaba su terreno en el proyecto y se redactaron las reglas de entrega por etapas. Acordaron recibir su parte en departamentos o locales, con garantías en cada fase.

El caso se limita a esos hechos; no precisa la figura jurídica elegida ni las cifras. Su valor está en la secuencia, útil para operaciones semejantes. Primero se determina el peso del terreno dentro del proyecto, es decir, qué parte del valor total aporta el predio y qué parte la obra y el capital del desarrollador; sin esa proporción, el reparto depende de la negociación y no de una cuenta. Después se escriben reglas de entrega por etapas, para que la parte de los dueños se reciba conforme avanza la obra y no al final. Y se piden garantías en cada fase.

09

CRITERIOS PARA DECIDIR

Las preguntas siguientes sintetizan el método y pueden formularse antes de comprar, dividir, construir o vender:

01 ¿Qué dice por escrito el plan municipal sobre este predio, qué usos y densidades permite y hay cambios en revisión?

02 ¿El título está limpio de gravámenes y adeudos? ¿Es propiedad privada o tierra ejidal o comunal, y en este caso se ha adoptado el dominio pleno?

03 ¿Quién da la factibilidad de agua, drenaje y electricidad y cuánto cuesta conectarse?

04 ¿Qué precio o renta real se paga cerca del predio, con qué fecha, y cuántas unidades se colocan por periodo?

05 ¿Qué pasa con los números si la obra se atrasa un año y el precio baja 10 %?

06 ¿Cuánto capital propio se necesita en el peor mes, y qué parte depende de un crédito que todavía no ha aprobado quien presta?

07 ¿Cómo se entra al proyecto, cómo se sale y qué efectos fiscales tiene aportar el terreno o recibir unidades?

08 ¿El proyecto requiere evaluación de impacto ambiental federal, estatal o ninguna, y quién pagará a largo plazo el mantenimiento de las áreas comunes?

10

ENTORNO DE LA ZONA: PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

Un desarrollo se evalúa también por lo que hace al lugar donde se instala. Antes de comprar conviene conocer el uso de suelo, que define el plan municipal; la disponibilidad de agua, que se pide al organismo operador y, si es agua propia, depende de la concesión; el drenaje y el destino de las aguas residuales; las áreas verdes y los escurrimientos del predio; y, cuando aplique, la manifestación de impacto ambiental. El agua, el drenaje y el saneamiento son funciones municipales (Constitución, artículo 115, fracción III, inciso a) [2]; la ley general condiciona la densificación a la capacidad de esos servicios y deja fuera de la urbanización las áreas de valor ambiental y de alto riesgo (artículo 59) [3].

Sobre el agua propia, desde la reforma del 11 de diciembre de 2025 los derechos amparados en concesiones y asignaciones no serán objeto de transmisión (Ley de Aguas Nacionales, artículo 22); al transmitirse el dominio de una propiedad asociada a un título, la Autoridad del Agua resuelve la reasignación en no más de 20 días hábiles, con un nuevo título que conserva volumen, uso y plazo remanente (artículo 37 BIS 1) [10]. Si el negocio depende de un pozo, el título debe revisarse antes de pagar. La Ley General de Aguas pide a las entidades fomentar la captación pluvial en construcciones y condominios (artículo 34) [11].

La evaluación de impacto ambiental tiene dos niveles. Requieren autorización federal previa, en los casos que determine el Reglamento, las obras en ecosistemas costeros y humedales y los cambios de uso de suelo en terrenos forestales, entre otras (Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, artículo 28) [8]. El Reglamento incluye los desarrollos inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros y los de terrenos forestales, con excepciones (artículo 5, incisos O y Q) [9]. El impacto de las obras no comprendidas en el artículo 28 «será evaluado» por las autoridades de las entidades federativas, con participación de los municipios, cuando por su ubicación, dimensiones o características produzcan impactos significativos y estén expresamente señaladas en la legislación ambiental local; puede hacerse dentro de los procedimientos de uso del suelo o construcción (artículo 35 BIS 2) [8]. Corresponde al proyecto determinar qué autoridad le toca y reservar tiempo y presupuesto para esa gestión.

Las consecuencias de omitirlo son concretas. En junio de 2025, inspectores de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente clausuraron siete desarrollos en la costa de Puerto Morelos, Quintana Roo; seis no tenían autorización de impacto ambiental y el séptimo ocupaba más superficie de la autorizada y no cumplía el área verde establecida [1]. Eran clausuras, no sentencias. La LGEEPA prevé multa de treinta a cincuenta mil días de salario mínimo, clausura y otras sanciones (artículo 171); como la Constitución manda usar la Unidad de Medida y Actualización como referencia de esos montos (artículo 26, apartado B), el tope equivale a 50,000 × 117.31 = $5,865,500 [8] [2] [23].

Más allá del trámite, un proyecto serio presupuesta la protección, conservación y mantenimiento del entorno durante toda su vida: residuos, vegetación y escurrimientos del predio, y quién pagará a largo plazo las áreas verdes y la infraestructura común. Si no se modelan, esos costos los asume después la comunidad o los propietarios.

11

CÓMO TRABAJAMOS

La primera consulta es gratuita y se realiza por Google Meet. En ella se revisa el predio, la operación o el proyecto, y después se arma el análisis con datos públicos y los que el cliente comparta. El caso se coordina con los especialistas aliados del equipo. Los avalúos los realiza un perito valuador asociado, y los planos, licencias y la responsabilidad de obra, el profesional con cédula o registro correspondiente (arquitecto, director responsable de obra); JB Consultoría coordina y canaliza. Los permisos los resuelve la autoridad, la escritura la formaliza el notario y el crédito lo aprueba quien presta.

Antes de comenzar se entrega una cotización por escrito, con el precio y el alcance del trabajo. La atención es en línea, en todo México. Quien tenga un terreno, un inmueble o un proyecto por revisar puede iniciar el contacto desde la página del sitio.

contacto@jbconsultoriafiscal.com.mx · WhatsApp +52 222 806 7030 · jbconsultoriafiscal.com.mx

REFERENCIAS

1. Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (2025). *Profepa detecta 6 desarrollos inmobiliarios sin autorización de impacto ambiental en Puerto Morelos*, comunicado, 26 de junio. https://www.gob.mx/profepa/prensa/profepa-detecta-6-desarrollos-inmobiliarios-sin-autorizacion-de-impacto-ambiental-en-puerto-morelos. Consultado el 13-nov-2026.
2. Cámara de Diputados. *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, arts. 26 B, 73 fr. XXIX-C y 115 frs. III, IV y V, última reforma DOF 07-10-2026. https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf. Consultado el 13-nov-2026.

3. Cámara de Diputados. *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*, arts. 3, 59, 60, 62, 66, 111, 112 y 113, última reforma DOF 01-04-2024. https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU.pdf. Consultado el 13-nov-2026.
4. INEGI (2026). *Encuesta Intercensal 2025*, Comunicado de prensa 54/26, 22 de septiembre. https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2026/ei/EIC2025-def_CP.pdf. Consultado el 13-nov-2026.
5. Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco, con datos de la Sociedad Hipotecaria Federal (2026). *Índice de Precios de la Vivienda en México, segundo trimestre de 2026*, ficha del 13 de agosto. https://iieg.gob.mx/ns/wp-content/uploads/2026/08/reporte_indice_precios_vivienda_mexico_2doT_2026.pdf. Consultado el 13-nov-2026.
6. Banco de México (2026). *Anuncio de Política Monetaria, 5 de noviembre de 2026*. https://www.banxico.org.mx/publicaciones-y-prensa/anuncios-de-las-decisiones-de-politica-monetaria/{43236252-D06E-5231-27E8-058810A86A52}.pdf. Consultado el 13-nov-2026.
7. Geltner, D., Miller, N., Clayton, J. y Eichholtz, P. (2014). *Commercial Real Estate Analysis and Investments*, 3.ª ed., OnCourse Learning.
8. Cámara de Diputados. *Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente*, arts. 28, 35 BIS 2 y 171, última reforma DOF 19-01-2026. https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGEEPA.pdf. Consultado el 13-nov-2026.
9. Cámara de Diputados. *Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental*, art. 5, incisos O y Q, última reforma DOF 31-10-2014. https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg_LGEEPA_MEIA_311014.pdf. Consultado el 13-nov-2026.
10. Cámara de Diputados. *Ley de Aguas Nacionales*, arts. 22 y 37 BIS 1, última reforma DOF 11-12-2025. https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LAN.pdf. Consultado el 13-nov-2026.
11. Cámara de Diputados. *Ley General de Aguas*, art. 34, DOF 11-12-2025. https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAg.pdf. Consultado el 13-nov-2026.
12. Cámara de Diputados. *Ley Agraria*, arts. 81 a 84, última reforma DOF 14-11-2025. https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LAgra.pdf. Consultado el 13-nov-2026.
13. Cámara de Diputados. *Código Civil Federal*, arts. 938 y 951, última reforma DOF 14-11-2025. https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CCF.pdf. Consultado el 13-nov-2026.
14. Cámara de Diputados. *Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito*, art. 381, última reforma DOF 26-03-2024. https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGTOC.pdf. Consultado el 13-nov-2026.
15. Cámara de Diputados. *Ley de Inversión Extranjera*, art. 11, última reforma DOF 27-05-2024. https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LIE.pdf. Consultado el 13-nov-2026.
16. Gobierno del Estado de México (2024). *Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México*, última reforma POGG 29-04-2024. https://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/ley/vig/leyvig088.pdf. Consultado el 13-nov-2026.
17. H. Congreso del Estado de Nuevo León (2017). *Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León*, Decreto 251. https://www.hcnl.gob.mx/trabajo_legislativo/leyes/pdf/Dec. 251 Ley Propiedad de Condominio de Inmuebles.pdf. Consultado el 13-nov-2026.
18. Gobierno de la Ciudad de México (2025). *Ley del Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México*, art. 2, fr. VI, última reforma G.O. CDMX 24-12-2025. https://isc.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/69b/c85/e4b/69bc85e4b0e8a012188166.pdf. Consultado el 13-nov-2026.
19. Cámara de Diputados. *Código Fiscal de la Federación*, art. 14, última reforma DOF 09-04-2026. https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CFF.pdf. Consultado el 13-nov-2026.
20. Cámara de Diputados. *Ley del Impuesto sobre la Renta*, arts. 18, 93 fr. XIX, 115, 116, 121, 124, 126 y 191, texto consolidado con última reforma DOF 01-04-2024. https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LISR.pdf. Consultado el 13-nov-2026.
21. Cámara de Diputados. *Ley del Impuesto al Valor Agregado*, arts. 5, 9 y 20, última reforma DOF 12-11-2021. https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LIVA.pdf. Consultado el 13-nov-2026.
22. Diario Oficial de la Federación (2026). *Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley del Impuesto sobre la Renta y se expiden disposiciones de vigencia transitoria*, edición del 13 de noviembre. http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5803758&fecha=13/11/2026. Consultado el 13-nov-2026.
23. INEGI (2026). *Valor de la Unidad de Medida y Actualización*, DOF 09-01-2026, vigente desde el 1 de febrero de 2026. https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5778072&fecha=09/01/2026. Consultado el 13-nov-2026.
24. Sociedad Hipotecaria Federal (2025). *Crédito Puente*, ficha del 27 de agosto. https://www.gob.mx/shf/acciones-y-programas/credito-puente-406665. Consultado el 13-nov-2026.
25. Cámara de Diputados. *Ley Federal de Protección al Consumidor*, arts. 73 y 73 BIS, última reforma DOF 12-12-2025. https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LFPC.pdf. Consultado el 13-nov-2026.

26. Secretaría de Economía (2022). *NOM-247-SE-2021, Prácticas comerciales: requisitos de la información comercial y la publicidad de bienes inmuebles destinados a casa habitación y elementos mínimos que deben contener los contratos relacionados*, DOF 22-03-2022. https://sidof.segob.gob.mx/notas/docFuente/5646251. Consultado el 13-nov-2026.
27. Cámara de Diputados. *Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita*, arts. 3, 17, 18 y 32, última reforma DOF 16-07-2025. https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LFPIORPI.pdf. Consultado el 13-nov-2026.

Documento informativo y de carácter general, con información vigente a noviembre de 2026. No constituye asesoría económica, fiscal, legal ni financiera para un caso concreto. Las leyes, los programas y las estadísticas cambian: antes de decidir, revise su situación con un especialista. © 2026 JB Consultoría.