

Desarrollo inmobiliario

México para cumplir las recomendaciones del Grupo de Acción Financiera (GAFI), emite La Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (en adelante Ley Antilavado), con la finalidad de proteger al sistema financiero y a la economía nacional.

El sector inmobiliario en México es de gran importancia no solo por temas demográficos, sino también por temas relacionados con el desarrollo económico. Por sus características de operación, el riesgo de que esta actividad sea utilizada como un medio para lavar dinero es mayor al de otras actividades; de acuerdo a la última [Evaluación Nacional de Riesgos de 2020](https://www.pld.hacienda.gob.mx/work/models/PLD/documentos/enr2020.pdf) (<https://www.pld.hacienda.gob.mx/work/models/PLD/documentos/enr2020.pdf>), esta actividad vulnerable tiene una calificación de riesgo MEDIO.

La Ley Antilavado y sus disposiciones secundarias, establecen medidas y procedimientos para prevenir y detectar actos u operaciones que involucren recursos de procedencia ilícita y evitar el uso de los recursos para su financiamiento.

En su Artículo 17 Fracción V, se encuentran los servicios de desarrollo de bienes inmuebles.

“ ... V. La prestación habitual o profesional de servicios de construcción o desarrollo de bienes inmuebles o de intermediación en la transmisión de la propiedad o constitución de derechos sobre dichos bienes, en los que se involucren operaciones de compra o venta de los propios bienes por cuenta o a favor de clientes de quienes presten dichos servicios.

Serán objeto de Aviso ante la Secretaría cuando el acto u operación sea por una cantidad igual o superior al equivalente a ocho mil veinticinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal; ... ”

Para el ejercicio de 2021, el umbral de aviso de esta actividad es el siguiente:

Actividad Vulnerable	Umbral de Identificación	Umbral de aviso	2021	
			Umbral de Identificación	Umbral de aviso
Servicios de construcción, desarrollo o comercialización de bienes inmuebles	Siempre	8,025 UMAs	Siempre	\$ 719,200.50

A partir del 2 de enero de 2017, quienes lleven a cabo esta actividad, presentarán los Avisos correspondientes por las Aportaciones que destinen para realizar Desarrollos Inmobiliarios.

Las aportaciones sujetas a aviso pueden provenir de las siguientes fuentes:

Aportación a través de recursos propios: Recursos o bienes que provengan del patrimonio de quien lleva a cabo la Actividad Vulnerable y que sean destinados al Desarrollo Inmobiliario.



Aportación de socios: Recursos o bienes que provengan del patrimonio del socio o accionista, sin incluir las Aportaciones al capital social que dichos accionistas realicen.

Aportación de terceros: Recursos o bienes que no provengan de créditos o préstamos (financieros y no financieros), de socios o sean propios de quien realiza el Desarrollo de bienes inmuebles. (Preventa de bienes inmuebles).

Facilidad Administrativa y avisos

Se dio a conocer una facilidad administrativa para la presentación del primer Aviso mediante el Anexo 5-B del formato oficial publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de diciembre del 2016; dicha facilidad consiste en presentar un aviso inicial y un aviso al final por todas las aportaciones recibidas.

En caso de no optar por la facilidad administrativa referida, se deben presentar los Avisos de forma mensual en términos de la fracción V del artículo 17 de la Ley Antilavado y, si en el mes que corresponda no destina Aportaciones que sean objeto de Aviso, presentar el Informe previsto en el mencionado artículo 25 de las Reglas.

En la actualidad, la Ley Antilavado contempla más de 20 obligaciones directas e indirectas para dar un adecuado cumplimiento al régimen de Prevención, las cuales auxilian a la mitigación de riesgos y su incumplimiento abre la posibilidad de ser acreedor a algún tipo de **sanción** administrativa, como lo pueden ser las exorbitantes multas que van de **\$17 mil a \$5 millones de pesos por cada omisión, o del 10% al 100% del valor total de la operación sujeta a este régimen.**

Los invitamos a acercarse con nuestros Socios y Especialistas en materia de prevención de Lavado de Dinero para asesorarlo y auxiliarlo a la implementación y fortalecimiento de los controles de su entidad de una forma estratégica, encontrándonos a sus órdenes para ampliar la información.

Contáctanos

CPC, CIEAF Ximena G. Galicia Ojeda
Directora del Área PLD / Forensic
dn@bhrmx.com

En México contamos con 19 oficinas en toda República Mexicana, 55 socios y más de 500 profesionales para ofrecerte la mejor calidad de nuestros servicios.