



Prevención de Lavado de Dinero y Forensic

El arrendamiento de bienes inmuebles como actividad vulnerable

México ha dado pasos certeros en su lucha contra el blanqueo de capitales gracias a la implementación de las Recomendaciones emitidas por el **Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI)**, dando como uno de los resultados la creación de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (Ley Antilavado), la cual establece los requisitos mínimos necesarios a implementar para la mitigación de este riesgo.

Dicha Ley agrupa dentro de su Artículo 17, una serie de Actividades Económicas que son consideradas Vulnerables debido a su exposición al riesgo de ser utilizadas como un vehículo para lavar dinero, entre las que se encuentra en su Fracción XV, el otorgamiento de uso o goce temporal de bienes inmuebles.

“ ... **XV.** La constitución de derechos personales de uso o goce de bienes inmuebles por un valor mensual superior al equivalente a un mil seiscientos cinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal, al día en que se realice el pago o se cumpla la obligación.

Serán objeto de Aviso ante la Secretaría las actividades anteriores, cuando el monto del acto u operación mensual sea igual o superior al equivalente a tres mil doscientas diez 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
Derechos personales de uso y goce de inmuebles (arrendamiento)	1,605 UMAs	3,210 UMAs	\$143,840.10	\$287,680.20

Pero **¿Cómo saber si eres Sujeto Obligado de esta Ley por las operaciones de derechos personales de uso y goce de inmuebles (arrendamiento)?**

Deberás de verificar que **la renta mensual del inmueble exceda el umbral de identificación**; esto es, a partir de **\$143,840.11** tendrás que cumplir con las obligaciones del régimen de prevención de lavado de dinero.

Para las operaciones de arrendamiento entre empresas del mismo Grupo Empresarial el Artículo 27 Bis fracción V de las Reglas de Carácter General de la LFPIORPI, habla que las operaciones de constitución de derechos personales de uso o goce de bienes inmuebles entre empresas que forman parte de un mismo Grupo Empresarial, son Actividades Vulnerables pero están exentas de presentar los Avisos a que se refiere la fracción XV del artículo 17, por lo que la autoridad da la facilidad de no presentar el aviso en el Portal de Prevención de Lavado de Dinero con datos de los clientes, únicamente con los datos del Sujeto Obligado.

Para poder acceder a este beneficio, es necesario conocer si el Sujeto Obligado se encuentra dentro del concepto de Grupo empresarial y si los flujos de efectivo se realizaron a través del Sistema Financiero.

Ahora revisemos la **definición** que se encuentra en las Reglas de Carácter General para la LFPIORPI para efectos de **Grupo Empresarial**.

“Artículo 3. Para efectos de las presentes reglas se entenderá, en forma singular o plural, por:

... **X. Grupo Empresarial**, al conjunto de personas morales organizadas bajo el esquema de participación directa o indirecta del capital social, en las que una misma sociedad mantiene el control de dichas personas morales ...”

De acuerdo a lo mencionado en la definición, empresas de Grupo empresarial, son aquellas que son controladas por una Holding, por lo que, en caso de que cumplamos con esta característica se podrá acceder al beneficio de enviar los Avisos Estadísticos a través del apartado 27 Bis de las Reglas de Carácter General, en lugar del aviso con todos los requisitos establecidos dentro el Anexo 4 de la Resolución por la que se expiden los formatos oficiales de los avisos e informes que deben presentar quienes realicen actividades vulnerables, lo que refleja una carga administrativa menor para la Entidad.

Cabe mencionar que las empresas tenedoras deberán de presentar los avisos con datos, dado que no cumplen con la definición anterior, al tener dentro de su capital a las personas físicas (accionistas) y no a una tenedora.

La LFPIORPI, su reglamento y las Reglas de Carácter General, contempla **obligaciones** como:

- Darse de alta en el padrón de actividades vulnerables
- Identificación de los clientes o usuarios
- Elaboración de un manual de cumplimiento
- Custodiar, proteger, resguardar la información y documentación que soporte la actividad vulnerable
- Verificar que los clientes no se encuentren en las listas negras
- Recabar por parte de los clientes aseveraciones del origen del recurso
- Entre otras

Por lo anterior los Sujetos Obligados deberán de cumplir con las Obligaciones mencionadas en el artículo 18 de la LFPIORPI, su reglamento y Reglas de Carácter General.

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 \$5.8 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
dn@bhrmx.com
55 54 47 74 00

En México contamos con 19 oficinas en toda República Mexicana, 50 socios y más de 500 profesionales para ofrecerte la mejor calidad de nuestros servicios.