



AGOSTO

20
25¡NUEVO BOLETÍN!
ÁREA:**PLD**

DESARROLLO INMOBILIARIO COMO ACTIVIDAD VULNERABLE

RESUMEN:

Las operaciones inmobiliarias en México son de alto riesgo para el lavado de dinero y requieren cumplir obligaciones estrictas de identificación, reporte y control para evitar sanciones.

ESCRITO POR:

C.P.C. PCFI. PCPLD y L.D. Silvia Rosa Matus de la Cruz
Socia de Prevención de Lavado de Dinero

CONTÁCTANOS:

dn@bhrmx.com
www.bhrmx.com

Introducción.

México forma parte del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) desde el año 2000, cuando se convirtió en miembro pleno de este organismo intergubernamental. El GAFI establece estándares internacionales para combatir el lavado de dinero, el financiamiento al terrorismo y, más recientemente, el financiamiento a la proliferación de armas de destrucción masiva.

Es así que, México cuenta desde 2012 con la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (Ley Antilavado o LFPIORPI), cuyo objetivo es evitar que el sistema financiero y otros sectores sean utilizados para ocultar recursos de origen ilícito.

El artículo 17, fracción V, de la LFPIORPI establece como Actividad Vulnerable:

- “La realización habitual o profesional de actividades de construcción o desarrollo de bienes inmuebles, así como 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”.

La reforma a la mencionada ley publicada en el DOF el pasado 16 de julio de 2025 añadió la fracción V Bis, relativa a la recepción de recursos destinados a desarrollos inmobiliarios en preventa. Esta actividad es susceptible al lavado de dinero ya que el pago de anticipos permite introducir grandes cantidades de dinero ilícito sin que haya un respaldo tangible en ese momento.

¿Quiénes desarrollan esta actividad vulnerable?



Constructoras



Desarrolladores Inmobiliarios



Promotores que Realicen Preventa de Inmuebles



Intermediarios en Compraventa de Desarrollos



Asesores Inmobiliarios



Agentes de Bienes Raíces

Obligaciones



Alta en padrón SAT como sujetos obligados.



Identificación de clientes y beneficiarios finales.



Presentación de avisos electrónicos cuando el monto de la operación sea igual o superior a 8,025 UMA (\$907,948.5) mediante el portal SPPLD



Conservación de documentación por al menos diez años.



Implementar un enfoque basado en riesgos.



Identificación y monitoreo de Personas Políticamente Expuestas (PEP).



Mecanismos automatizados de monitoreo de operaciones.



Auditoría interna o externa de manera periódica.

Obligaciones

- Enfoque basado en riesgos.
- Identificación y monitoreo de PEP.
- Avisos inmediatos de operaciones sospechosas (Aviso 24 horas).
- Implementación de sistemas automatizados y auditorías.
- Capacitación periódica a responsables de cumplimiento.



SANCIONES

Se abstengan de cumplir los requerimientos que les formule la secretaría	200 a 2000 UMAS (\$22,628 a \$226,280)
<ul style="list-style-type: none"> • No cuenten con Expedientes de identificación de clientes y usuarios. • No cuenten con información sobre su actividad u ocupación. • No cuenten con declaración firmada acerca de la existencia de dueño beneficiario. • No resguarde la información. • No brinde facilidades necesarias para llevar a cabo visitas de verificación. 	
Incumplan la obligación de presentar en tiempo los avisos	
Presenten avisos sin cumplir los requisitos establecidos en la ley	
Omitan presentar avisos	10000 a 65,000 UMAS (\$1,131,400 a \$7,354,100) o del 10% al 100% del acto u operación no reportada (la que resulte mayor)
No cumpla con las restricciones de uso de efectivo	

Artículo 55 de la LFPIORPI

El artículo 55 de la LFPIORPI, señala que la Secretaría se abstendrá de sancionar al infractor, por única ocasión, siempre y cuando cumpla de manera espontánea y **previa al inicio de las facultades de verificación de la Secretaría, con la obligación respectiva y reconozca expresamente la falta en que incurrió dentro del plazo inicial de procedimiento de verificación**, por lo que, es importante revisar si se ha estado cumpliendo en tiempo y en forma con la presentación de los avisos y aportando la información correspondiente

Conclusión

El sector inmobiliario es uno de los más utilizados de acuerdo al GAFI para el lavado de dinero, especialmente mediante esquemas de preventa y compra anticipada de bienes inmuebles. Cumplir con la normativa no solo evita sanciones y multas, sino que fortalece la confianza de inversionistas y contribuye a la seguridad financiera y económica del país.

A continuación compartimos la guía del sector inmobiliario que GAFI recomienda:
<https://www.fatf-gafi.org/content/dam/fatf-gafi/translations/guidance/Spanish-RBA-Real-Estate.pdf.coredownload.pdf>