



AGOSTO

20
25

¡NUEVO BOLETÍN!
ÁREA:

PLD

PUNTOS CLAVE DE LA VENTA DE INMUEBLES EN TEMA DE PLD

RESUMEN:

Conoce cuándo aplica la Ley Antilavado, los montos que obligan a reportar y quién debe presentar avisos. ¡Evita sanciones!

ESCRITO POR:

C.P.C. PCFI. PCPLD y L.D. Silvia Rosa Matus de la Cruz
Socia de PLD

CONTÁCTANOS:

dn@bhrmx.com
www.bhrmx.com

¿Qué dice la Ley federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI)?

El artículo 17, fracción V y V bis de la LFPIORPI cataloga como Actividad Vulnerable: la compraventa y preventa de inmuebles.

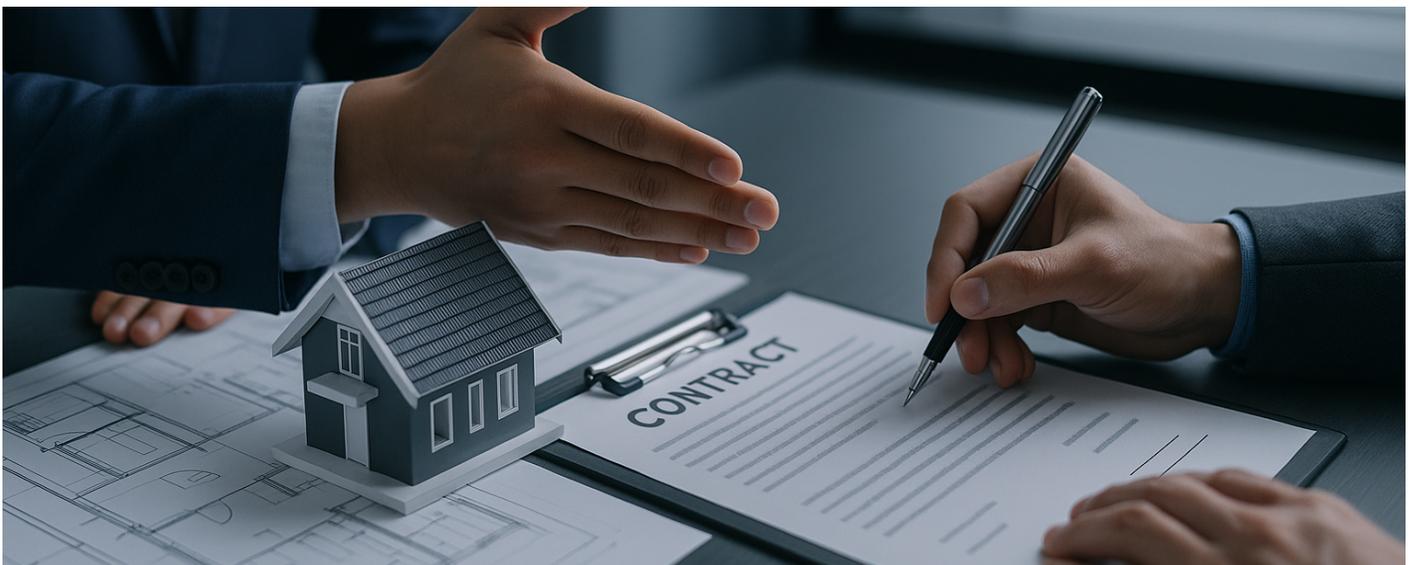
¿Quiénes son sujetos obligados?

Personas físicas o morales que de manera habitual (por lo menos una vez al año) o profesional (dediquen el total de sus operaciones a esta actividad) o realicen:

- Venta de inmuebles.
- Construcción o desarrollo de inmuebles.
- Intermediación en compraventa de inmuebles.
- Promoción y comercialización de bienes raíces.
- Preventa de inmuebles o reciban adelanto de la operación. (Se considera preventa cuando se comercializan unidades antes de que la construcción esté concluida o incluso iniciada). Desde ese momento, se deberá dar aviso a la autoridad mediante el portal SPPLD.

Montos límite para el 2025

Acreditar su identidad y, en su caso, la del beneficiario controlador (comprador) y dar aviso: cuando el acto u operación sea igual o superior a 8,025 UMA (Aproximadamente más \$907 mil MXN). Valor de la UMA anual 2025 \$ 113.14.



	Obligaciones principales	Casos en que aplica
Vendedor / Desarrollador / Intermediario	<ul style="list-style-type: none"> Alta en padrón SAT como sujeto obligado. Identificación del comprador y beneficiario controlador. Presentar avisos en el portal SPPLD si la operación es igual o supera 8,025 UMA (superior a \$ 907 mil). Conservar expedientes por 10 años. Implementar controles PLD (manual, PEP, avisos 24 horas, auditoría, etc.). En el cuadro siguiente se menciona en que momento se genera obligación. 	<p>Aplica siempre que se realicen de manera habitual (una vez cada cierto tiempo) o profesional (dediquen el total de sus operaciones a esta actividad) operaciones de compraventa, preventa o intermediación inmobiliaria.</p>
Comprador (Cliente / Usuario)	<ul style="list-style-type: none"> Proporcionar información verídica para su identificación. Acreditar su identidad y, en su caso, la del beneficiario controlador. Facilitar documentación para cumplir con PLD. 	<p>Aplica cuando el monto de la compraventa alcanza o supera los límites 8,025 UMA (superior a \$ 907 mil).</p>
Ambos (Comprador y Vendedor)	<ul style="list-style-type: none"> Deben abstenerse de realizar operaciones que busquen eludir los umbrales (ejemplo fraccionamiento de pagos). Deben cooperar en la trazabilidad de pagos (preferentemente medios electrónicos). Si hay operaciones sospechosas, la parte obligada (vendedor/intermediario) debe presentar aviso, incluso si el comprador cancela la operación. 	<p>Aplica en casos de operaciones inusuales, sospechosas o relevantes, independientemente del monto.</p>

- El obligado directo es el Vendedor / Desarrollador / Intermediario.
- El Comprador no presenta avisos ni se registra ante el SAT (portal SPPLD), pero sí debe cumplir con la entrega de información y documentación solicitada, comprobando que sea veraz.
- Ambos entran en juego cuando se trata de operaciones sospechosas o uso de efectivo.