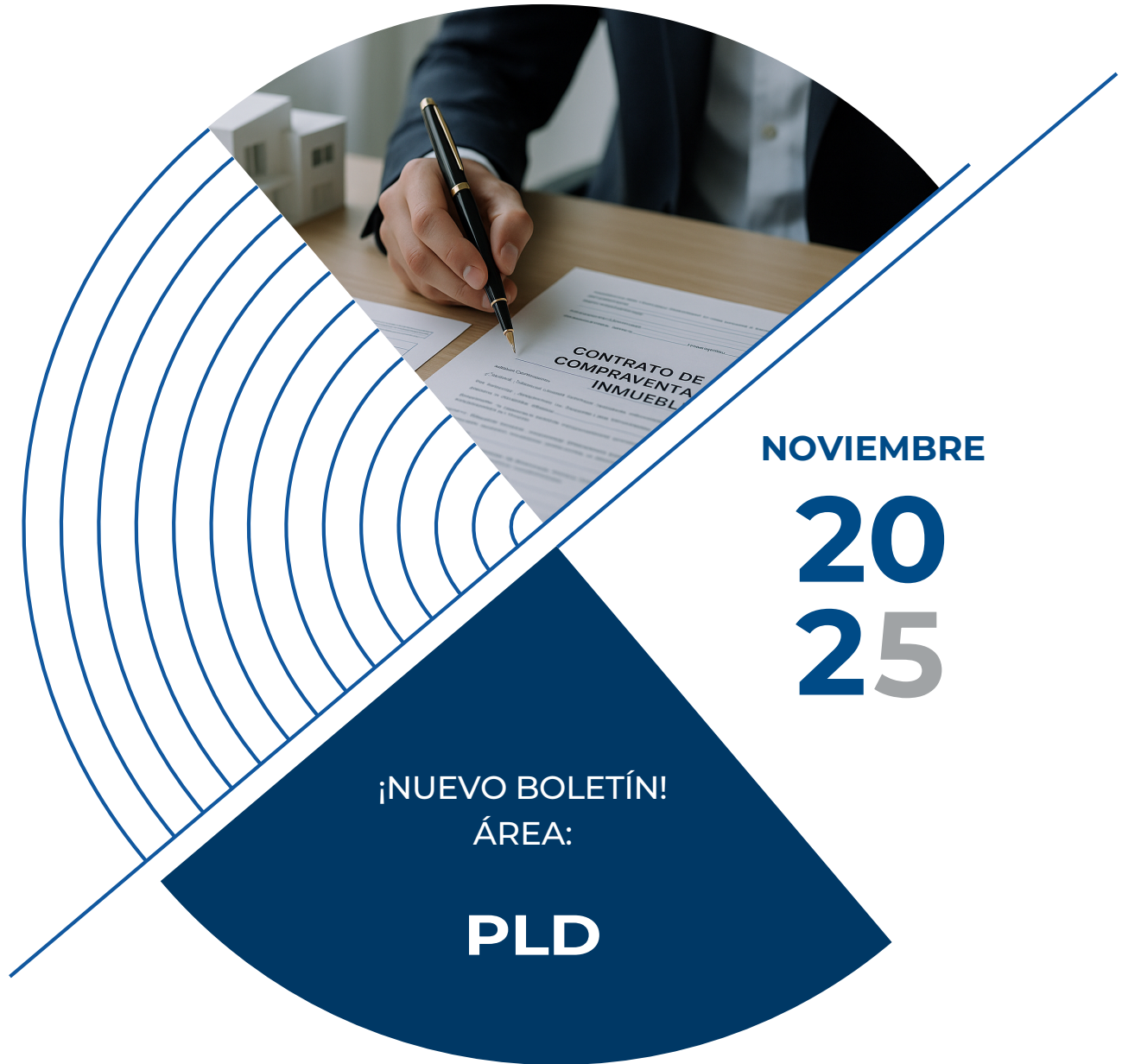




COMPRA-VENTA DE INMUEBLES: LO QUE DEBES CUMPLIR ANTE EL SAT

RESUMEN:

El SAT vigila al sector inmobiliario: no registrarte ni presentar avisos puede costarte hasta siete millones de pesos. En BHR México te ayudamos a cumplir correctamente.

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

¿Compras y vendes propiedades?

El SAT ya te tiene en la mira si no cumples con esto:

- Desde septiembre del 2013 debiste de darte de alta en el portal del SAT de actividades vulnerables del SAT y tienes la obligación de integrar expedientes de identificación de todos tus clientes o usuarios identificar al dueño beneficiario y contar con un manual de procedimientos.
- Adicionalmente debes presentar avisos de operaciones al SAT cuando estas sean iguales o superiores a \$907,948.5 (8025 UMAS), ya sea en una sola exhibición o en el acumulado de 6 meses.

Esto, toda vez que el sector inmobiliario maneja grandes cantidades de dinero en efectivo o transferencia, lo que puede ser usado para ocultar el origen ilícito de recursos.

Por ello, el SAT y la Unidad de Inteligencia Financiera (UIF) reforzaron su aplicación mediante reglamentos y lineamientos que exigieron el registro obligatorio para quienes:

- Compran o venden bienes inmuebles por cuenta propia o de terceros.
- Intermedian en operaciones de compraventa (corredores, agentes inmobiliarios, etc.).



Multas

El SAT tiene la facultad de revisar el cumplimiento hasta 5 años atrás y en caso de incumplimiento puedes ser acreedor a multas que oscilan entre: \$22,628 a \$1,131,400 (200 a 10,000 UMAS) por no haberte dado de alta en el portal, no contar con expedientes de identificación, no haber identificado al dueño beneficiario, por presentar avisos extemporáneos o no dar facilidad para las visitas de verificación de la autoridad.

Un millón a siete millones de pesos (10,000 a 65,000 UMAS) por no respetar el umbral de uso en efectivo o no presentar avisos o el 10% al 100% del acto u operación no reportada, la que sea mayor. Es importante señalar que, este monto es por cada aviso no presentado.

Al registrarte ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) en el portal de Actividades Vulnerables, debes cumplir con diversos requisitos establecidos en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI) para evitar sanciones. Uno de los principales compromisos consiste en integrar expedientes de identificación de todos tus clientes o usuarios, los cuales deben incluir el nombre completo y domicilio, la identificación oficial vigente, el Registro Federal de Contribuyentes (RFC) o la Clave Única de Registro de Población (CURP), el comprobante de domicilio y la actividad económica o fuente de ingresos de cada cliente. Además, es obligatorio identificar al dueño beneficiario real de las operaciones, es decir, la persona física que obtiene el beneficio económico final, aunque no aparezca directamente en la operación.

Asimismo, debes contar con un manual de procedimientos internos en el cual se establezcan las políticas de identificación, control y reporte de operaciones, así como las medidas preventivas y de capacitación para el personal. Toda la información y documentación obtenida debe conservarse por un periodo mínimo de cinco años, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 25 de la LFPIORPI.



Esta obligación aplica para las personas físicas y morales que compran o venden bienes inmuebles por cuenta propia o de terceros, así como para los intermediarios o asesores inmobiliarios corredores, agentes o promotores que participan en operaciones de compraventa. También incluye a las empresas o particulares que habitualmente realizan este tipo de transacciones, aun cuando no sea su actividad principal.

El pasado 16 de julio, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación la Reforma a la LFPIORPI, que entre otras cosas, contiene obligaciones nuevas como:

- Contar con mecanismos automatizados para monitoreo de las operaciones
- Capacitación anual
- Auditoría anual (interna o externa)
- Elaboración de un Enfoque Basado en Riesgos
- Procesos de selección de personal

En BHR México te ayudamos en el cumplimiento antilavado, para una aplicación correcta de las regulaciones establecidas por las autoridades.