



# INTERMEDIACIÓN EN LA TRANSMISIÓN DE INMUEBLES Y LA LFPIORPI

## RESUMEN:

La LFPIORPI exige registro y cumplimiento estricto; la reforma 2025 endurece obligaciones y sanciones de hasta \$7 millones. BHR México te acompaña en tu cumplimiento PLD.

## 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](mailto:dn@bhrmx.com)  
[www.bhrmx.com](http://www.bhrmx.com)

## ¿Eres bróker inmobiliario?

Tu tema de interés debe ser: la Intermediación en la Transmisión de Inmuebles de acuerdo a la LFPIORPI.

El bróker inmobiliario ofrece un servicio integral que simplifica y optimiza las transacciones inmobiliarias. Principalmente su función es asesorar a sus clientes. Pero, ¿en qué se diferencia el bróker inmobiliario con el agente de bienes raíces?

### Bróker Inmobiliario

Suelen tener su propia agencia y supervisa a otros agentes inmobiliarios, administran una cartera de propiedades, asimismo, establecen las políticas de la agencia.

### Agente de Bienes Raíces

Trabaja bajo la orientación y supervisión del bróker. Brinda asesoría a los compradores y propietarios de inmuebles, muestran las propiedades a los clientes, negocian el precio y condiciones de la compraventa o arrendamiento, organizan los trámites legales.

Sin embargo, **ambos trabajan de la mano.**

Desde octubre de 2013, todas las personas físicas o morales que se dedican a la intermediación en la compraventa o transmisión de bienes inmuebles están obligadas a registrarse en el Portal de Actividades Vulnerables del SAT, conforme a la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI).

Asimismo, se encuentran sujetos a cumplir con diversas obligaciones que la Ley establece:

1. Integrar expedientes de identificación de todos sus clientes o usuarios.
2. Identificar al dueño beneficiario, es decir, la (s) persona(s) física(s) que en última instancia posee o se beneficia de la operación o del bien inmueble.
3. Contar con un Manual de Procedimientos, en el cual se establezcan las políticas internas para prevenir y detectar posibles operaciones vinculadas con el lavado de dinero.
4. Presentar avisos de operaciones ante el SAT cuando el monto de la transacción sea igual o superior a 8,025 UMAS.

Nuevas Obligaciones a partir de la reforma publicada el 16 de julio de 2025 en el Diario Oficial de la Federación:

1. Llevar a cabo una evaluación con enfoque basado en riesgos.
2. Desarrollar procesos para la selección de personal, así como adoptar programas de capacitación anuales.
3. Contar con mecanismos automatizados que les permitan llevar a cabo un monitoreo permanente de los actos u operaciones que realicen con las personas Clientes o Usuarías.
4. Contar con auditoría interna o de una persona auditora externa.



El Servicio de Administración Tributaria (SAT) tiene la facultad de revisar el cumplimiento de estas obligaciones hasta por cinco años atrás, por lo que el incumplimiento de las disposiciones establecidas en la LFPIORPI puede generar multas económicas considerables, dependiendo de la gravedad de la falta cometida:

Multas de 200 a 2,000 UMAS (Equivalentes aproximadamente a \$22,628 a \$226,280 de pesos).

Se aplican por:

- No haberse dado de alta en el Portal de Actividades Vulnerables.
- No contar con expedientes de identificación.
- No identificar al dueño beneficiario.
- Presentar avisos fuera de plazo.
- No facilitar las visitas de verificación del SAT.

Multas de 10,000 a 65,000 UMAS (Equivalentes a \$1,000,000 a \$7,000,000 de pesos, o bien el 10% al 100% del valor del acto u operación no reportada, lo que resulte mayor).

Se aplican por:

- No respetar el límite de operaciones en efectivo.
- No presentar los avisos obligatorios ante el SAT.

Cumplir con las obligaciones establecidas por la LFPIORPI no solo evita sanciones, sino que refuerza la transparencia, confianza y legalidad en las operaciones inmobiliarias.

El cumplimiento contribuye al combate del lavado de dinero y financiamiento al terrorismo, fortaleciendo la reputación profesional de los intermediarios y la integridad del mercado inmobiliario en México.

En BHR te podemos ayudar en el cumplimiento anti lavado, para la mejor aplicación de las regulaciones expuestas por las autoridades.

#### **Fuentes:**

- Portal de Prevención de Lavado de Dinero
- Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.
- Reglamento Interior del SAT.