



Junio 2026

Área: Prevención de Lavado de Dinero

PLD en arrendamiento de inmuebles: obligaciones que no deben pasar desapercibidas

Resumen: El arrendamiento o uso y goce de bienes inmuebles puede ser considerado Actividad Vulnerable en materia de PLD cuando supera ciertos umbrales. Para arrendadores, inmobiliarias y grupos patrimoniales, el riesgo no está solo en presentar avisos, sino en contar con expedientes completos, identificación de clientes, beneficiario controlador y trazabilidad documental.

Escrito por:

Miguel Ángel Hernández Mora - Director de
Certidumbre Fiscal

Nadia Melissa Magallón Flores - Gerente de
Prevención de Lavado de Dinero

dn@bhrmx.com
www.bhrmx.com

El arrendamiento de inmuebles no siempre se analiza como una operación de riesgo en materia de **Prevención de Lavado de Dinero**. Sin embargo, cuando la renta mensual supera los umbrales determinados en la **Ley Antilavado**, la constitución de derechos personales de uso o goce de bienes inmuebles puede considerarse **Actividad Vulnerable**.

Esto significa que arrendadores, inmobiliarias, administradores de inmuebles y grupos empresariales con propiedades en renta deben revisar si sus operaciones generan obligaciones de identificación, integración de expedientes, presentación de avisos y conservación documental.

¿Cuándo el arrendamiento se considera Actividad Vulnerable?

La legislación en materia de **PLD** contempla como **Actividad Vulnerable** la constitución de derechos personales de uso o goce de bienes inmuebles cuando el valor mensual de la operación supera el umbral determinado de 1,605 UMA, equivalente a \$188,282.55 pesos.

Mientras que el umbral para presentar aviso es de 3,210 UMA, equivalente a \$376,565.10 pesos; lo cual no significa que todas las operaciones de arrendamiento estén sujetas a aviso, pero sí se deberá verificar si las operaciones alcanzan o rebasan esos montos, para determinar las obligaciones aplicables.



El riesgo no está solo en presentar avisos.

Uno de los errores más comunes es pensar que el cumplimiento en PLD se limita a presentar avisos ante la autoridad. En realidad, el cumplimiento inicia antes: desde la identificación del cliente o usuario, la revisión de la documentación soporte, la integración del expediente y, en su caso, la identificación del beneficiario controlador, así como la elaboración de un Manual que contenga **Políticas de cumplimiento**.

Cuando el arrendatario es una persona moral, fideicomiso u otra figura jurídica, resulta especialmente importante contar con documentación que permita conocer quién se encuentra detrás de la operación y cómo se estructura la relación contractual.

También debe existir trazabilidad entre contrato, pagos, facturación, expediente del cliente, documentación corporativa y avisos presentados. Si esa información no está completa o no coincide, puede generar **consecuencias jurídicas** ante una revisión.

Operaciones que requieren mayor atención

Las empresas deberían poner especial cuidado en operaciones de arrendamiento de oficinas corporativas, naves industriales, locales comerciales, bodegas, terrenos, inmuebles para operación logística, desarrollos inmobiliarios y propiedades utilizadas por grupos empresariales relacionados.

También es importante revisar contratos modificados, incrementos de renta, pagos anticipados, depósitos en garantía, renovaciones, cesiones de derechos, cambios de arrendatario y operaciones en las que intervienen terceros, fideicomisos o estructuras corporativas.

En estos casos, el análisis no debe limitarse al contrato. Debe considerar la forma de pago, periodicidad, acumulación de operaciones, documentación del cliente, actividad económica, beneficiario controlador y soporte de cada operación.

Asimismo, en los casos en que el arrendamiento no sea la **actividad preponderante**, es decir, que se realice entre empresas, el o los socios arrienden un inmueble a sus mismas empresas; se deberá verificar si habitualmente se realiza dicha operación y si los montos son iguales o rebasan los umbrales determinados en Ley.

¿Qué deberían revisar los arrendadores?

Las personas y empresas que otorgan el uso o goce de inmuebles deberían confirmar si están dadas de alta en el portal correspondiente, si tienen identificadas sus operaciones sujetas a PLD y si sus expedientes están completos.

Entre los puntos clave se encuentran la identificación del arrendatario, documentación corporativa, poderes, identificación del representante legal, información del beneficiario controlador, contrato, comprobantes de pago, CFDI, actualización de expedientes y evidencia de avisos presentados cuando corresponda.

También conviene revisar si existen operaciones acumuladas que, aunque individualmente no parezcan relevantes, puedan superar los umbrales en el periodo correspondiente.





Conclusión

El arrendamiento de inmuebles puede generar obligaciones relevantes en materia de PLD cuando supera los umbrales establecidos. No atenderlas oportunamente puede derivar en omisiones formales, expedientes incompletos, avisos fuera de plazo o riesgos ante visitas de verificación.

La prevención comienza con una revisión clara de contratos, montos, clientes, documentación soporte y obligaciones aplicables.

En BHR México apoyamos a las organizaciones en la identificación de Actividades Vulnerables, revisión de expedientes, análisis de umbrales, cumplimiento de avisos y fortalecimiento de controles internos en materia de PLD.