

Ley Antilavado de Dinero

El presente anexo resume de manera concisa las implicaciones clave de la **Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI)**, su Reglamento y Reglas de Carácter General, conocida como Ley Antilavado. Su objetivo es combatir la incorporación de recursos de origen ilícito al sistema financiero.

Las operaciones inmobiliarias (compraventa, desarrollo, fideicomisos, etc.) son consideradas **Actividades Vulnerables** por la LFPIORPI. Esto impone obligaciones a las partes involucradas, especialmente a quien aporta los recursos financieros.

Ambas partes deben proporcionar la información y documentación completa y veraz para su identificación. Es fundamental identificar al **Beneficiario Controlador**, es decir, la persona física que, en última instancia, posee o controla más del **25% del capital** o las decisiones de la entidad o la operación.

Está prohibido pagar o recibir en efectivo operaciones inmobiliarias cuando el valor de la transacción sea igual o superior al equivalente a **8,025 Unidades de Medida y Actualización (UMAs)**. Para el año **2025**, el valor diario de la **UMA es de \$113.14 MXN**. Esto significa que el límite en efectivo es de aproximadamente **\$907,948.50 MXN**. Montos superiores a este deben manejarse exclusivamente mediante transferencias bancarias, cheques o cualquier otro instrumento financiero.

Las partes deben declarar y, si es requerido, acreditar el origen lícito de los recursos utilizados en la operación. Los Notarios Públicos o, en ciertos casos, los desarrolladores/comercializadores inmobiliarios, tienen la obligación de presentar "Avisos" ante la Unidad de Inteligencia Financiera (UIF) del SAT por las operaciones que superen los umbrales establecidos por la Ley.

Cuando el monto de la operación inmobiliaria (compraventa, constitución de derechos, etc.) supera ciertos umbrales, el Notario Público o el desarrollador/comercializador inmobiliario tiene la obligación de presentar un **"Aviso" ante el SAT**. Para la compraventa de bienes inmuebles, la obligación de presentar aviso es siempre, independientemente del monto si es una operación profesional.

Para 2025, el umbral de aviso para la prestación de servicios de construcción, desarrollo, intermediación o comercialización de bienes inmuebles se activa cuando el monto es **igual o superior a 3,210 UMAs (\$363,179.40 MXN)**, aunque en operaciones de compraventa a cargo de un Notario Público, la regla general es el aviso siempre.

Se debe custodiar y proteger la documentación de identificación y los registros de las operaciones por un plazo mínimo de **cinco (5) años** a partir de la realización de la actividad.