



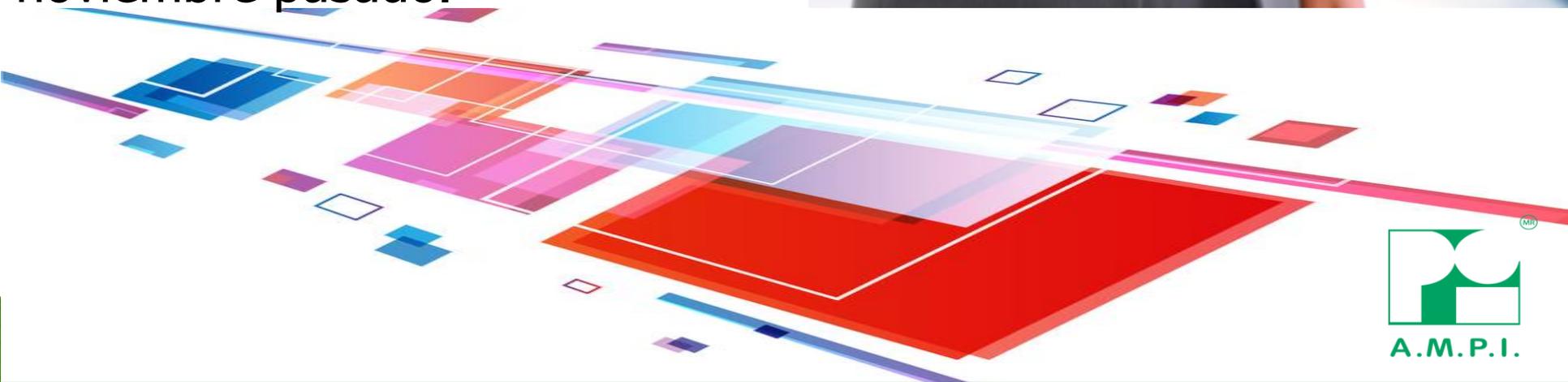
# Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios A.C.

Cómo afecta al sector inmobiliario  
la Ley Anti Lavado de Dinero

La UNIÓN que da PRESTIGIO

# Ley Federal

En julio de 2013 entró en vigor la **Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita**, mejor conocida como ***Ley Antilavado***, cuyo Reglamento y Reglas Generales están vigentes desde noviembre pasado.

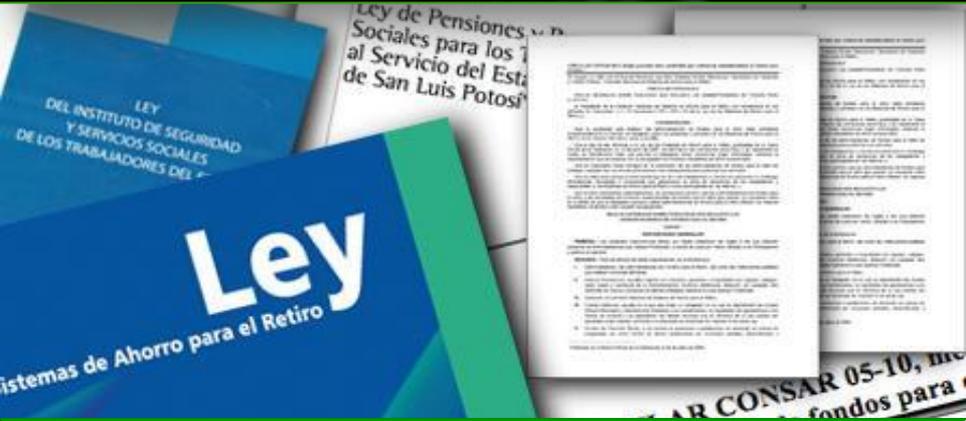


[www.ampi.org](http://www.ampi.org)



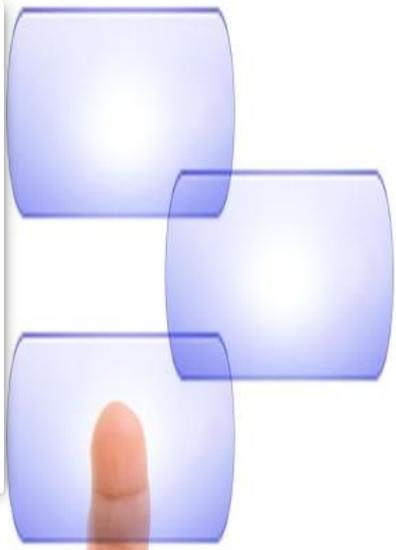
# Objetivo

Proteger el sistema financiero y la economía nacional, estableciendo procedimientos para prevenir y detectar actos u operaciones que involucren recursos de procedencia ilícita.



**Una de las preguntas que con mayor frecuencia nos hacemos es:**

**¿Qué consecuencias tiene esta Ley en la compra-venta o renta de un inmueble?**



# A quién involucra



Notarios, desarrolladores y corredores inmobiliarios estamos obligados a generar un expediente de identificación físico, que incluye una declaración bajo protesta de decir verdad de cada uno de los comparecientes a operaciones inmobiliarias sobre la existencia o inexistencia de un dueño beneficiario o beneficiario controlador.

Es decir, alguna persona que no interviene en el acto de compra-venta pero que recibe los beneficios de ésta, así como los datos de identificación del mismo.

[www.ampi.org](http://www.ampi.org)



Además, cuando el monto de la operación excede de 1,076,000 pesos (16 mil salarios mínimos) en el caso de los notarios, y de 540 mil pesos (8,025 salarios mínimos) los desarrolladores y corredores inmobiliarios, debemos dar los avisos correspondientes a la Unidad de Inteligencia Financiera **UIF**.



A.M.P.I.

Con relación a las rentas, son los propios arrendadores, en caso de no existir un agente inmobiliario, quienes deben dar aviso ante la UIF si la mensualidad percibida por la renta del inmueble es mayor a 216 mil pesos (3,210 salarios mínimos).





# La Ley impone, una restricción para usar efectivo en la compra-venta del inmueble

Es decir, cualquier monto superior a 540 mil pesos deberá pagarse a través de un instrumento bancario, como puede ser una transferencia electrónica o un cheque.

En el caso de los arrendamientos el límite para el uso de efectivo es de 216 mil pesos.



## Quien realice transacciones en bienes inmuebles deberá:

Tener la relación de cómo se paga el precio acordado por la casa o departamento, es decir, cuánto pagarán en efectivo, si éste fuera el caso, y cuánto con otros instrumentos bancarios.

Tomar en cuenta la restricción en el uso de efectivo de la que hablamos antes.

Se les preguntará si existe o no un dueño beneficiario o beneficiario controlador, y dar la información que se les requiera sobre esa persona.

Proporcionar documentación que no es necesaria para la compra-venta, pero que se requiere para generar el expediente de identificación de la operación como la CURP, comprobante de domicilio, la carta por la que se informa de la existencia o no de un dueño beneficiario y documentos con los que se demuestra la forma en la que se está pagando el precio de la operación.



En México el lavado de dinero asciende a por lo menos 14.5 billones de dólares al año, lo que representa más de 1% del Producto Interno Bruto del país. (Universidad de Columbia).



La Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones de Procedencia Ilícita representa un avance importante en la protección del sistema financiero y la economía nacional; por lo tanto, debe contar con nuestra colaboración a fin de coadyuvar con la autoridad en esta gran tarea.



Si bien la nueva ley y sus reglas dan una mayor certeza y seguridad a los vendedores y clientes, al final de cuentas se traducen en obstáculos para cerrar operaciones.



Muchas de las transacciones inmobiliarias se realizan mediante contratos privados y con "trueques" en los que usan terrenos, vehículos y otras propiedades, pero ahora todo deberá ser documentado.





La ley establece que basta con declarar bajo protesta la forma en la que se hizo el pago, el reglamento señala que deben identificar o comprobar cómo se pagó ese precio y las reglas ratifican que en “todos los casos” deberá señalarse cómo se pagó el precio, especificando circunstancias de tiempo, modo y lugar.





Si bien la ley protegerá del lavado de dinero las transacciones inmobiliarias, el problema se genera con las operaciones que se realizaron con anterioridad y no han sido regularizadas, pero que por la forma en la que se pagaron y el precio al que se cotizaron ahora estarán sujetas a investigación.



En el mercado inmobiliario **tres de cada 10** operaciones de compra-venta se realizan mediante contratos privados o con intercambios de otros bienes, pero sin recurrir al sistema financiero.

[www.ampi.org](http://www.ampi.org)



Por eso la recomendación es, si se va a comprar o vender una propiedad se documente legalmente para que no se vaya a pensar que es una operación ilícita.



# Desventajas para el sector inmobiliario

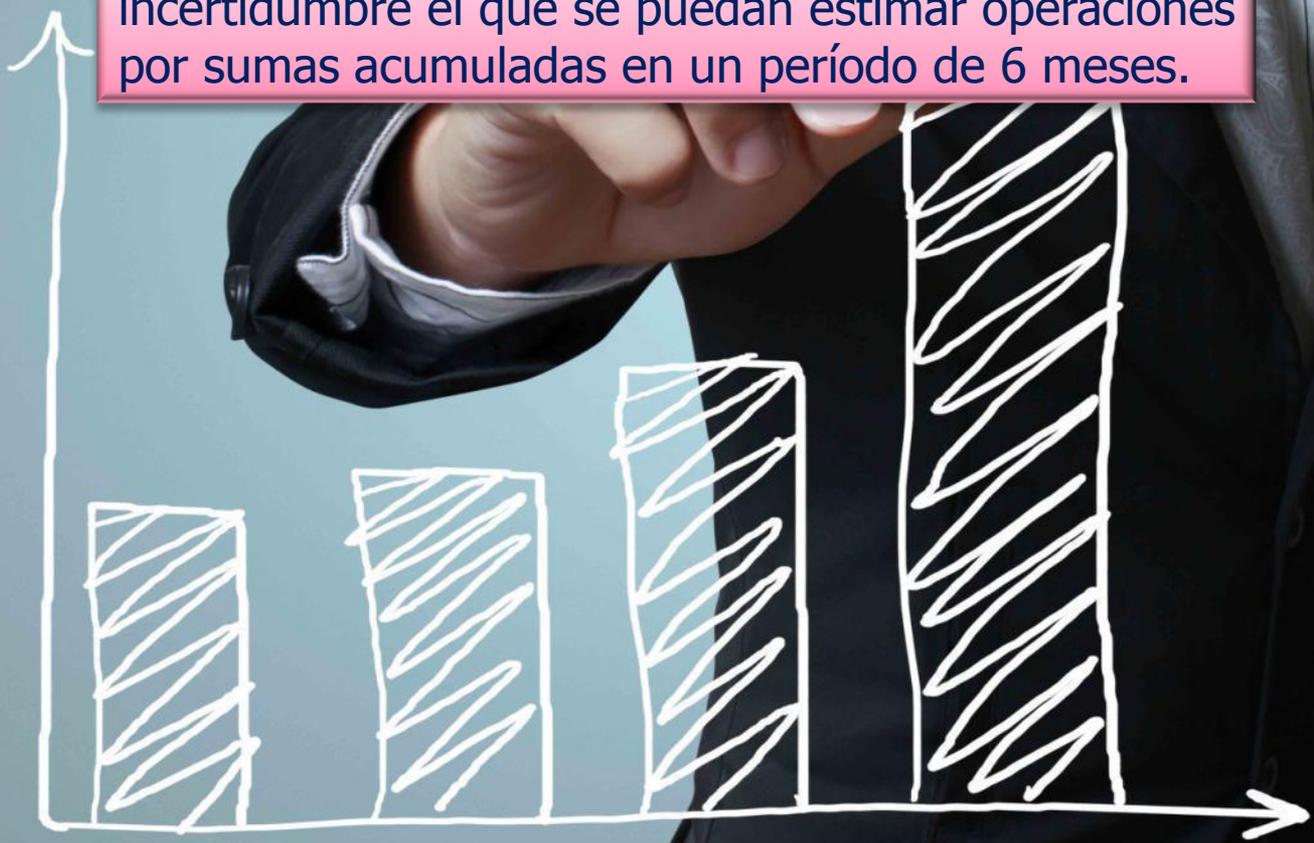
**El espíritu de la Ley es considerar como actividades vulnerables sujetas a la presentación de los avisos respectivos, las siguientes:**

- La intermediación profesional en la compraventa de inmuebles cuando la operación sea igual o superior a un valor actual de \$519,699.00.
- La administración de bienes inmuebles, pero la redacción de la Ley es sumamente confusa respecto a este supuesto, además de no señalar cuantía para presentar los avisos respectivos.
- El arrendamiento de bienes inmuebles, pero con una redacción también muy confusa y dejando una seria duda de la cuantía para presentar los avisos respecto a estas operaciones; es decir, si hay que presentarlos cuando la renta mensual es igual o superior a \$103,939.80 ó a \$207,879.60, a valores actuales.



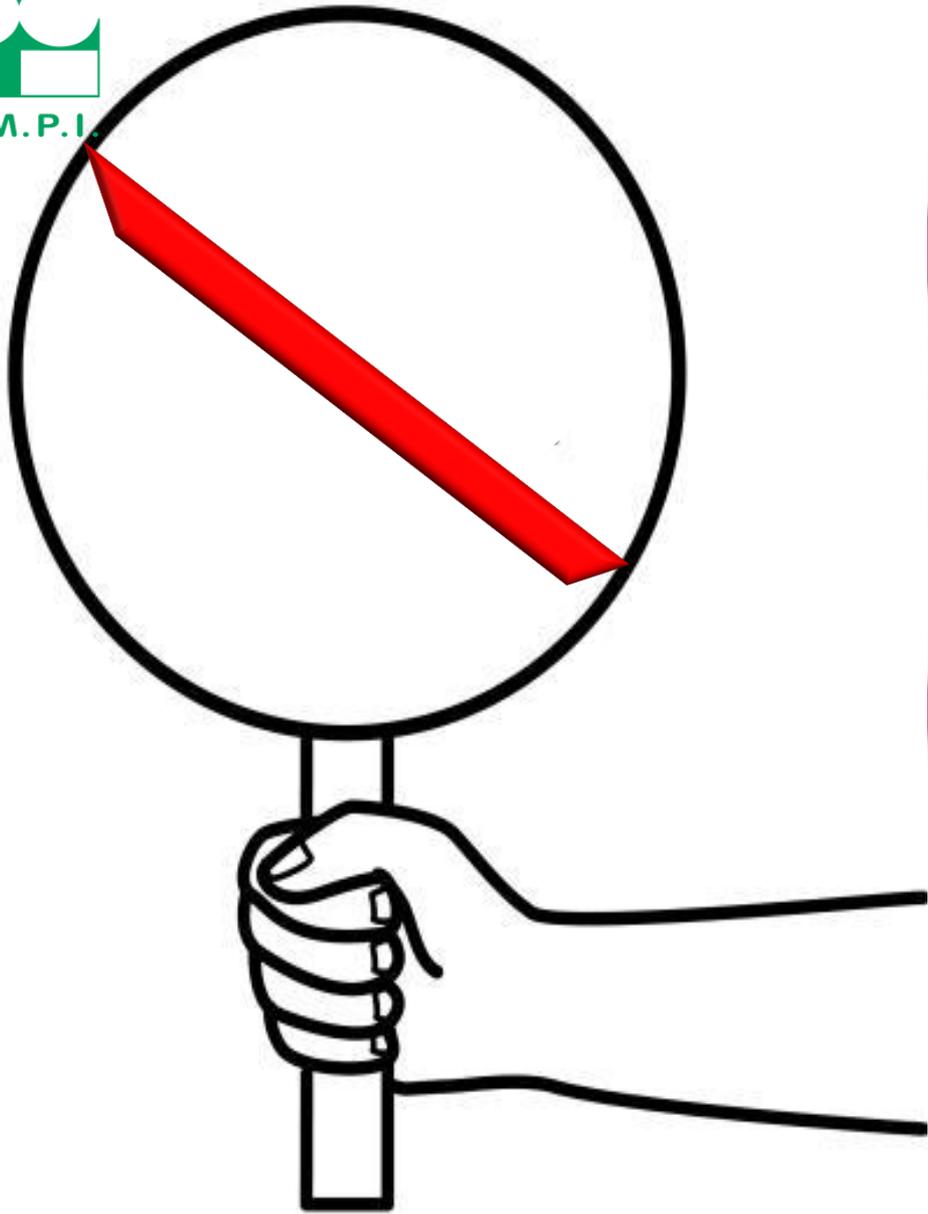
A.M.P.I.

También es sumamente confuso y de gran incertidumbre el que se puedan estimar operaciones por sumas acumuladas en un período de 6 meses.





**Desde luego será laborioso recabar la información de los clientes cuando se caiga en los supuestos de la Ley respecto a una operación vulnerable.**



Queda clara la prohibición de que ya no se podrá pagar en efectivo la compraventa de inmuebles por un valor actual igual o superior a \$519,699.00



No se podrán pagar en efectivo rentas por un valor actual igual o superior a \$207,879.60 aunque la redacción de la Ley respecto a esta hipótesis también es muy confusa.





Las excesivas multas que contiene la Ley para quienes incumplan con estas obligaciones, pueden alcanzar los \$4,209,400 así como la configuración de delitos en la información.



También los Artículos Transitorios de la Ley presentan dudas respecto a las fechas en que se tendrán que empezar a presentar los avisos de actividades vulnerables.



Es injusto y abusivo obligar a los particulares a toda esta clase de avisos y recopilación de información.

Pareciese que a los particulares se les están transfiriendo todas las funciones de inteligencia que en principio corresponden al Estado, con los costos y pérdida de tiempos que ello va a conllevar, lo que atenta contra la simplificación administrativa del país.





Cualquier intermediación en la compraventa será sujeta a los referidos avisos ante la SHCP, siendo que ya existen otras medidas de control para fines similares como los avisos que tienen que dar los Notarios Públicos cuando se celebran operaciones de compraventa de inmuebles.



De igual forma, cualquier arrendamiento de un local mediano será sujeto a presentar los propios avisos, cuando también existen otras medidas de control como la facturación electrónica, todo lo cual atenta contra la referida simplificación administrativa.



A.M.P.I.

# TRÁMITES



Es tan confusa la Ley que puede conllevar a penalizaciones injustas y arbitrarias.

Incluso también puede provocar la falta de facturación de diversos servicios inmobiliarios como protección para no quedar expuestos a funestas consecuencias.

# Ley Inmobiliaria Federal



A.M.P.I.



Con leyes aprobadas



Con propuesta de ley



1. Baja California
2. Campeche
3. Coahuila
4. Colima
5. Distrito Federal
6. Morelos
7. San Luis Potosí
8. Sonora
9. Tabasco
10. Veracruz
11. Quintana Roo
12. Guanajuato

**SOMOS**



**A.M.P.I.**

**La UNIÓN que da  
PRESTIGIO**