

Reforma a la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita



Ciudad de México, a 18 de julio de 2025

Nuevas Obligaciones en Materia de Prevención de Lavado de Dinero para el Sector Inmobiliario



El pasado 16 de julio de 2025 se publicó en el Diario Oficial de la Federación una reforma relevante a la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (la “Ley Antilavado”), que, entre otros, impacta directamente a quienes participan en actividades inmobiliarias y operaciones financieras relacionadas. Estas modificaciones entraron en vigor al día siguiente de su publicación (la “Reforma”), con ciertas excepciones. La Autoridad emitirá Reglas de Carácter General en un plazo de 12 meses.

Actividades Vulnerables

Entre las modificaciones más relevantes, destaca la ampliación del catálogo de actividades vulnerables, así como el endurecimiento de los requisitos de identificación, documentación y reporte de operaciones consideradas de alto riesgo. Se consideran ahora como Actividades Vulnerables, las siguientes operaciones inmobiliarias que iguallen o superen ciertos montos, medidos en Unidades de Medida y Actualización (UMA)

- Construcción, desarrollo o intermediación habitual o profesional de bienes inmuebles cuando el valor de la operación sea igual o superior a 8,025 UMA (~\$907,950 pesos)
- Recepción de recursos para desarrollos inmobiliarios con fines de venta o renta sujeta al mismo umbral de 8,025 UMA.
- Constitución o modificación de fideicomisos traslativos de dominio o de garantía (salvo los que se constituyan para garantizar algún crédito a favor de instituciones del sistema financiero u organismos públicos de vivienda) cuando las operaciones que realicen sean iguales o superiores a 4,000 UMA (~\$452,560 pesos)
- Constitución de derechos de uso o goce (rentas) sobre bienes inmuebles por un monto mensual superior a 1,605 UMA (~\$181,590 pesos), siendo obligatorio el aviso si el valor mensual supera 3,210 UMA (~\$363,180 pesos)
- Avalúos y otros actos formalizados ante fedatarios públicos, cuando los bienes rebasen el umbral de 8,025 UMA (~\$907,950 pesos)

Estos actos deberán reportarse mediante Avisos a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (la “SHCP”), a través de los medios electrónicos establecidos, a más tardar el día 17 del mes inmediato siguiente a la operación

Prohibición del Uso de Efectivo

Otra modificación con esta Reforma son los umbrales a la prohibición expresa del uso de efectivo, divisas y metales preciosos, incluso a través de intermediarios financieros, para liquidar o pagar ciertas operaciones inmobiliarias, incluyendo:

📌 constitución o transmisión de derechos reales sobre bienes inmuebles por un valor igual o superior al equivalente a 8,025 UMA (~\$907,950 pesos)

📌 constitución de derechos de uso o goce (arrendamiento) sobre inmuebles con rentas mensuales superiores derechos de uso o goce (arrendamiento) sobre inmuebles con rentas mensuales superiores a 3,210 UMA (~\$363,180 pesos)



Nuevas Obligaciones de Cumplimiento

Además del reporte de operaciones, la Reforma impone un régimen de cumplimiento preventivo más robusto para los sujetos que realicen actividades vulnerables. Este sistema incluye:

- Identificación del Beneficiario Controlador: Es obligatorio identificar y documentar a la persona física que tiene el control efectivo o beneficio último de la operación, incluso si se actúa a través de fideicomisos u otras figuras jurídicas
- Registro en el Padrón de Actividades Vulnerables: Las personas físicas o morales deberán inscribirse en el sistema electrónico que determine la SHCP, así como mantener su información actualizada
- Evaluación de Riesgos: Deberán implementar metodologías para identificar, analizar y mitigar los riesgos de lavado de dinero, considerando perfiles como el de Persona Políticamente Expuesta
- Manual de Políticas Internas: Obligación de contar con un manual que establezca los procedimientos y controles internos para cumplir con la Ley Antilavado, incluyendo medidas específicas para clientes de alto riesgo

- Capacitación Anual: Las personas representantes encargadas del cumplimiento, directivos y empleados vinculados con actividades vulnerables deberán recibir capacitaciones anuales obligatorias
- Auditorías Anuales: Los sujetos obligados deberán someterse a revisiones por parte de su auditoría interna o un auditor externo independiente, dependiendo del nivel de riesgo determinado por la evaluación respectiva
- Monitoreo Automatizado: Se deberán implementar sistemas automatizados que permitan dar seguimiento continuo a las operaciones realizadas con clientes o usuarios, y detectar transacciones que no correspondan con su perfil


Sanciones y Responsabilidad

La Reforma establece un régimen sancionatorio más estricto dónde las multas por omitir avisos o presentar información incorrecta pueden llegar hasta 65,000 UMA (~\$7,354,100 pesos), o hasta el 100% del valor del acto u operación, lo que resulte mayor. La omisión de información relativa al Beneficiario Controlador también será sancionada específicamente.

Alejandro Trujillo
atrujillo@trujilloabogados.mx

Mariana Díaz
mdiaz@trujilloabogados.mx

Raúl Archundia
rarchundia@trujilloabogados.mx

 Trujillo Abogados 

Este Newsletter es preparado y publicado por Trujillo Abogados Inmobiliarios, S.C., como un servicio de noticias y actualizaciones legislativas para clientes y amigos, con fines exclusivos de divulgación. La información contenida en esta publicación no constituye opinión alguna de nuestro despacho o debe ser considerada ni tratada como una asesoría legal y no podrá ser utilizada ni citada sin nuestra autorización previa y por escrito. En caso de requerir análisis o explicación adicional sobre el tema de referencia, les sugerimos contactar a cualquiera de los socios de nuestro despacho.