



Marzo de 2026
Número 176

En congruencia con los objetivos estratégicos del IMCP, la Comisión de Prevención de Lavado de Dinero y Anticorrupción elabora este boletín informativo con el propósito de mantenerlos actualizados en materia de Prevención de Lavado de Dinero y Anticorrupción.



Instituto Mexicano de
Contadores Públicos

Boletín de la Comisión de Prevención de Lavado de Dinero y Anticorrupción

NOTA ORIENTATIVA PARA EL CUMPLIMIENTO EN MATERIA DE PLD RELACIONADO CON LA CONSTITUCIÓN DE DERECHOS PERSONALES DE USO O GOCE DE INMUEBLES

Directorio

Dra. y PCCAG Ludivina Leija Rodríguez
Presidenta del Comité Ejecutivo Nacional
2025-2026

C.P.C. y PCPLD Silvia Rosa Matus de la Cruz
Vicepresidenta de Práctica Externa

P.C.P., PCPLD y L.D. Angélica María Ruiz López
Presidenta de la Comisión de Prevención de
Lavado de Dinero y Anticorrupción

C.P.C., P.C.CG y M.A. Juan José Rosado Robledo
Coordinador responsable

Mtra. Wendolin Sánchez Sánchez
Integrante de la Comisión de Prevención de Lavado de Dinero y Anticorrupción del IMCP

INTRODUCCIÓN

En el marco de reforma a la Ley Federal para la Prevención de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI) que entró en vigor el 17 de julio de 2025, la cultura de cumplimiento organizacional adquiere una relevancia significativa, esto se ve reflejado en la nueva obligación de desarrollar y adoptar programas de capacitación anuales dirigidos a quienes integran su órgano de administración o persona administradora única, directivas, personas representantes encargadas de cumplimiento y empleadas o empleados, que tengan relación directa con los clientes o usuarios.

En este tenor de ideas, a partir de junio de 2025, el Servicio de Administración Tributaria (SAT) ha llevado a cabo reuniones virtuales y presenciales con sujetos obligados de sectores que realizan actividades consideradas vulnerables, con la finalidad de capacitarlos en el correcto cumplimiento de las obligaciones que establece la ley en la materia.

Al momento autoridades del SAT han capacitado a integrantes de organizaciones como colegios de notarios, corredores, mediadores, contadores públicos, abogados, artistas plásticos, inmobiliarias, juegos con apuestas, concursos y sorteos, representantes de donatarias, comercializadores de vehículos, entre otros. Como parte de estas acciones, se han emitido folletos que explican de manera detallada las obligaciones que corresponden a cada sector.

Con estas acciones el SAT establece su postura en relación con el fortalecimiento de la prevención y combate a operaciones con recursos de procedencia ilícita y reafirma su compromiso de cumplir con las facultades correspondientes para proteger el sistema financiero y la economía nacional.

Nota aclaratoria

Las noticias de PLD y Anticorrupción no reflejan necesariamente la opinión del IMCP, de la Comisión de Prevención de Lavado de Dinero y Anticorrupción. y/o alguno de sus integrantes.

La responsabilidad corresponde exclusivamente a la fuente y/o el autor del artículo o comentario en particular.

Consulta el archivo histórico de noticias en:

<https://imcp.org.mx/publicaciones/vicepresidencia-practica-externa/>

 twitter.com/imcp

 imcp.org.mx/facebook



LA CONSTITUCIÓN DE DERECHOS PERSONALES DE USO O GOCE DE BIENES INMUEBLES COMO ACTIVIDAD VULNERABLE

CONCEPTOS BÁSICOS

Con base en la fracción XV del artículo 17 de la LFPIORPI, La constitución de derechos personales de uso o goce de bienes inmuebles es considerada como una actividad vulnerable **cuando el valor mensual del acto u operación sea superior al equivalente a 1,605 veces el valor diario de la UMA** (\$188,282.55, de conformidad con el valor de la UMA para 2026).

A lo anterior se le nombra umbral de identificación, lo cual implica que, cuando se trate de operaciones cuyo valor mensual sea menor, no estarán sujetas al marco de prevención de lavado de dinero. Dicho lo anterior, cuando el monto del acto u operación mensual sea igual o superior al equivalente a 3,210 veces el valor de la UMA (\$376,565.10), se tendrá que presentar el aviso como lo establecen los artículos 17 y el 18 de la LFPIORPI.

Para efectos de la identificación de los clientes o usuarios, así como para la presentación de los avisos correspondientes, la fecha del acto u operación es la fecha de recepción de los recursos que sean destinados al pago de la mensualidad correspondiente.

Se entenderá por valor mensual, el monto de la renta o el precio del uso o goce temporal del bien inmueble arrendado en un mes calendario. Si el pago de la renta se pacta en una periodicidad distinta a la mensual, quien realice la actividad vulnerable deberá efectuar el cálculo correspondiente para efectos de determinar el valor mensual previamente referido.



OBLIGACIONES

Algunas de las obligaciones se presentan a continuación:

1. **Alta y registro en el Padrón de Actividades Vulnerables:** Inscribirse, modificar o darse de baja en el Sistema del Portal de Prevención de Lavado de Dinero (SPPLD) en internet, cumpliendo con los requisitos establecidos en la LFPIORPI y su reglamento.
2. **Designación de representante:** Las personas morales y quienes actúen mediante fideicomisos deben designar un representante encargado de cumplir con las obligaciones de la LFPIORPI.
3. **Lineamientos de identificación:** Dentro de los 90 días naturales posteriores al registro, se debe contar con un documento que establezca los lineamientos, criterios y procedimientos internos para la identificación de clientes y usuarios. A esto también se le conoce como el manual de prevención de lavado de dinero.
4. **Verificación de listas oficiales:** Se deberán consultar las listas publicadas por la Unidad de Inteligencia Financiera, aquellas que emitan las autoridades nacionales, así como organismos internacionales que se reconozcan como oficialmente emitidas en términos de instrumentos internacionales de los que México sea parte.
5. **Expedientes únicos de identificación:** Integrar y conservar expedientes únicos de identificación de clientes o usuarios con operaciones cuyo valor mensual sea igual o superior a 1,605 veces el valor diario de la UMA.
6. **Relación de negocios:** Solicitar información sobre la actividad u ocupación de los clientes o usuarios con quienes se establezca una relación de negocios y actualizar sus expedientes al menos una vez al año.



7. **Identificación del beneficiario controlador:** Recabar documentos que permitan identificar al beneficiario controlador cuando el cliente o usuario sea una persona moral, fideicomiso u otra figura jurídica. En el caso de personas físicas, se debe solicitar una declaración sobre la existencia de un beneficiario controlador.
8. **Presentación de avisos:** Informar sobre operaciones cuyo valor mensual sea igual o superior a 3,210 veces el valor diario de la UMA a más tardar el día 17 del mes siguiente.
9. **Avisos por acumulación:** Presentar avisos cuando la suma acumulada de actos u operaciones en un periodo de seis meses alcance los montos establecidos para identificación.
10. **Avisos en caso de sospecha:** En caso de sospecha de que los recursos provienen de actividades ilícitas, se debe presentar un aviso dentro de las 24 horas siguientes.
11. **Avisos por clientes en listas oficiales:** Presentar un aviso dentro de las 24 horas si el cliente o usuario está incluido en las listas oficiales de la Unidad de Inteligencia Financiera (UIF).
12. **Presentación de informes:** En caso de no realizar operaciones que superen el umbral de aviso, se debe presentar un informe a más tardar el día 17 del mes siguiente.
13. **Restricción de uso de efectivo y metales preciosos:** Prohibición de realizar pagos en efectivo o con metales preciosos en operaciones cuyo monto sea igual o superior a 3,210 veces el valor diario de la UMA.



14. **Formalidad y comprobante de pago:** Formalizar las operaciones mediante certificados, facturas o documentos que especifiquen la forma de pago y anexar el comprobante correspondiente.
15. **Resguardo de información:** Custodiar y conservar la información y documentación relacionada con las actividades vulnerables por un plazo mínimo de 10 años.
16. **Facilitar visitas de verificación:** Proporcionar las facilidades necesarias para que las autoridades realicen visitas de verificación.
17. **Identificación del beneficiario controlador en sociedades mercantiles:** Atender los requerimientos de las autoridades para identificar al beneficiario controlador y conservar la información que lo respalde.
18. **Identificación del beneficiario controlador en el sistema electrónico:** Registrar la información necesaria para identificar al beneficiario controlador de las sociedades mercantiles en el sistema electrónico de la Secretaría de Economía.
19. **Enfoque basado en riesgos:** Llevar a cabo una evaluación con un enfoque basado en riesgos para identificar, analizar, entender y mitigar los riesgos de los sujetos obligados, así como el de sus Clientes o Usuarios, en términos de las Reglas de Carácter General.
20. **Capacitación:** Desarrollar procesos para la selección de personal, así como adoptar programas de capacitación anuales dirigidos a quienes integran su órgano de administración o persona administradora única, directivas, personas representantes encargadas de cumplimiento y empleadas o empleados, que tengan relación directa con los Clientes o Usuarios, en términos de las Reglas de Carácter General.



21. **Mecanismos automatizados:** Contar con mecanismos automatizados que les permitan llevar a cabo un monitoreo permanente de los actos u operaciones que realicen con los Clientes o Usuarios, para identificar aquellas que no se encuentren dentro del perfil transaccional de los Clientes o Usuarios conforme a las Reglas de Carácter General o que deban acumularse conforme al penúltimo párrafo del artículo 17 de la Ley. Dichos mecanismos también deben permitir dar un seguimiento intensificado a los Clientes o Usuarios que sean considerados Personas Políticamente Expuestas o de Alto Riesgo.
22. **Auditorías anuales:** Contar con la revisión del área de auditoría interna o de una persona auditora externa independiente cuando el riesgo de quien realiza la actividad vulnerable sea bajo o medio, o bien, de una persona auditora externa independiente, cuando el riesgo sea alto, según determine la evaluación con un enfoque basado en riesgos que previamente se ha comentado. Dicha auditoría deberá evaluar y dictaminar en un año calendario la efectividad del cumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley, siendo que dichas auditorías se regularán en términos de las Reglas de Carácter General.

Nota: Respecto de las Reglas de Carácter General, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, las modificará dentro de los doce meses siguientes a la entrada en vigor de la reforma de la LFPIORPI.

SANCIONES EN CASO DE INCUMPLIMIENTO

La siguiente tabla contempla las principales sanciones conforme a la LFPIORPI, cuya determinación no exime al sujeto obligado de las sanciones penales a las que, en su defecto, se haga acreedor.

INFRACCIÓN	SANCIÓN
- No atender requerimientos de las autoridades. - Incumplir obligaciones del artículo 18 de la LFPIORPI. - Presentar avisos fuera de tiempo (cuando se realice a más tardar dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que se debió haber presentado).	Multa de 200 a 2,000 veces el valor diario de la UMA. (\$23,462 a \$234,620 pesos).
- Presentar avisos extemporáneamente (más de 30 días después del plazo). - Incumplir obligaciones de los artículos 33, 33 Bis y 33 Ter de la LFPIORPI.	Multa de 2,000 a 10,000 veces el valor diario de la UMA (\$234,620 a \$1,173,100 pesos).
- Omitir la presentación de avisos - Participar en actos u operaciones prohibidos por el artículo 32 de la LFPIORPI.	Multa de 10,000 a 65,000 veces el valor diario de la UMA (\$1,173,100 a \$7,625,150) o multa de 10% a 100% del valor de la operación, si es cuantificable en dinero (se aplicará el monto mayor).

APLICACIÓN EN EL ÁMBITO CORPORATIVO

Cuando el uso o goce temporal se lleve a cabo entre entes del mismo grupo empresarial y la totalidad de la contraprestación haya sido cubierta por conducto de instituciones del sistema financiero o no exista flujo de recursos, no se tendrá la obligación de presentar un aviso en términos del artículo 17 de la LFPIORPI; no obstante, se deberá presentar un informe en términos del artículo 25 de la Reglas de Carácter General. Se recomienda analizar el caso concreto y confirmar que efectivamente se den los dos supuestos que contempla el artículo 27 Bis de las Reglas de Carácter General.

FUENTES CONSULTADAS

Servicio de Administración Tributaria (2026, 20 de marzo). Folleto de orientación para dar cumplimiento a la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, Constitución de derechos personales de uso o goce de bienes inmuebles. SAT.

chrome-

extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.sat.gob.mx/minisitio/ActividadesVulnerables/documentos/Formatos/Fraccion_XV/folleto.pdf