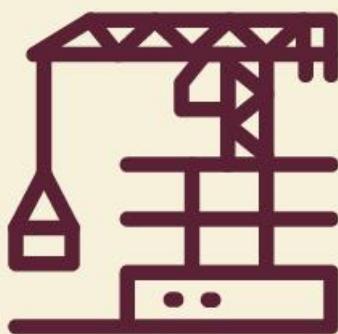


Folleto de orientación

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.



Actividades de construcción o desarrollo de bienes inmuebles, así como de intermediación en la transmisión de la propiedad o constitución de derechos sobre dichos bienes



Hacienda
Secretaría de Hacienda y Crédito Público



SAT

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA



ÍNDICE

Marco jurídico nacional	3
Introducción.....	4
Actividad Vulnerable: Actividades de construcción o desarrollo de bienes inmuebles, así como de intermediación en la transmisión de la propiedad o constitución de derechos sobre dichos bienes	5
1. Alta y registro de Actividades Vulnerables	5
2. Identificar a la cliente o usuaria	7
3. Identificar al beneficiario controlador	9
4. Presentar avisos e informes en el Sistema del Portal de Prevención de Lavado de Dinero [SPPLD] en internet.....	9
5. Otras obligaciones	12
6. Sanciones administrativas	14
Listado de obligaciones	16





Marco jurídico nacional

- Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI).
- Ley Federal de Procedimiento Administrativo.
- Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública.
- Reglamento de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.
- Reglas de Carácter General a que se refiere la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.
- Resolución por la que se expide el formato oficial para el alta y registro de quienes realicen Actividades Vulnerables.
- Resolución por la que se expedirán los formatos oficiales de los avisos e informes que deben presentar quienes realicen Actividades Vulnerables.
- Decreto emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de enero de 2025, por medio del cual da a conocer que el valor diario de la UMA es de \$113.14 pesos mexicanos, vigente a partir del 1 de febrero de 2025.





Introducción

La prevención y detección de operaciones con recursos de procedencia ilícita es un tema de gran relevancia para el país, ya que con ello se coadyuva en la protección del sistema financiero y la economía nacional.

Por ello, la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI), su Reglamento y Reglas de Carácter General, establecen un régimen especial de supervisión y medidas específicas de control para los sujetos obligados que realizan Actividades Vulnerables.

En ese sentido, las personas que realizan actividades consideradas vulnerables, en términos del artículo 17 de la LFPIORPI, desempeñan un papel crucial en la prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita; por lo tanto, es fundamental que conozcan y cumplan con las obligaciones establecidas en dicha ley, con el fin de que coadyuven a prevenir y detectar dichos actos y con ello, eviten sanciones administrativas.

El presente documento tiene como objetivo brindar orientación para quienes realizan Actividades Vulnerables relativas a *"Actividades de construcción o desarrollo de bienes inmuebles, así como de intermediación en la transmisión de la propiedad o constitución de derechos sobre dichos bienes"*, a que se refiere el artículo 17, primer párrafo, fracción V de la LFPIORPI, para el correcto cumplimiento de las obligaciones que precisa dicha ley.

Con el folleto contenido en el presente documento, se busca proporcionar una descripción clara y precisa de las responsabilidades y medidas que deben adoptar quienes realizan Actividades Vulnerables, para cumplir con la normativa vigente, como son: la integración de expedientes, la presentación de avisos, la consulta de listas que emitan autoridades nacionales e internacionales respecto a personas vinculadas a ilícitos, la implementación de medidas de debida diligencia, llevar a cabo el análisis de acumulación de operaciones, así como la conservación de registros y documentos, entre otras.

En tales consideraciones, este documento únicamente resulta de carácter informativo y no constituye derechos, obligaciones, ni facilidades administrativas diversas a las que prevé la LFPIORPI, su Reglamento y las Reglas de Carácter General, sino que surge de la atribución del Servicio de Administración Tributaria en su carácter de autoridad supervisora, para orientar a los sujetos obligados de cada uno de los sectores que realizan Actividades Vulnerables.





Actividad Vulnerable: Actividades de construcción o desarrollo de bienes inmuebles, así como de intermediación en la transmisión de la propiedad o constitución de derechos sobre dichos bienes

[Artículo 17, primer párrafo, fracción V LFPIORPI]

Son Actividades Vulnerables la realización habitual o profesional de actividades de construcción o desarrollo de bienes inmuebles, así como de intermediación en la transmisión de la propiedad o constitución de derechos sobre dichos bienes, en los que se involucren operaciones de compra o venta de los propios bienes.

Modalidades	Serán objeto de identificación	Serán objeto de aviso
<ul style="list-style-type: none"> - Actividades de construcción o desarrollo de bienes inmuebles. - Intermediación en la transmisión de la propiedad o constitución de derechos sobre dichos bienes, en los que se involucren operaciones de compra o venta de los propios bienes. 	Siempre	<p>Cuando el monto del acto u operación sea igual o superior al equivalente a:</p> <p style="text-align: center;">8,025 veces el valor diario de la UMA¹ (\$907,948.50)</p>

También se considerará que realizan la Actividad Vulnerable antes descrita, quienes actúan por medio de fideicomisos o cualquier otra figura jurídica.

Quienes realicen esta **Actividad Vulnerable** tienen obligaciones conforme a la **Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI)**, su Reglamento y las Reglas de Carácter General, entre ellas:

1. Alta y registro de Actividades Vulnerables

Quienes realicen las Actividades Vulnerables establecidas en el artículo 17, primer párrafo, fracción V de la LFPIORPI, deben estar inscritos en el Registro Federal de Contribuyentes y contar con la e.firma vigente, a fin de realizar las acciones relativas al alta en el **Sistema del Portal de Prevención de Lavado de Dinero [SPPLD] en internet**.

Procedimiento

1. Ingresar a la página electrónica <https://sppld.sat.gob.mx/pld/index.html>

¹ Para determinar el monto o valor de la operación no deben considerarse las contribuciones y demás accesorios que correspondan.





2. Seleccionar la pestaña **Sistema del Portal en Internet** y elegir el botón “**Acceso al Sistema del Portal en Internet (SPPLD)**”.
3. Ingresar con los datos de la e.firma.
4. Verificar información e indicar los datos de contacto para recibir notificaciones, comunicaciones o informes.
5. Registrar los datos de la Actividad Vulnerable relativa a la opción “**TRANSMISIÓN DE DERECHOS SOBRE BIENES INMUEBLES**” o “**DESARROLLO INMOBILIARIO**”.
6. Introducir los datos del domicilio en territorio nacional, en donde se lleven a cabo la mayoría de las actividades relacionadas con la Actividad Vulnerable.
7. Las personas morales **designarán a un representante encargado del cumplimiento de las obligaciones** derivadas de la ley, quien deberá aceptar el encargo en el Sistema del Portal de Prevención de Lavado de Dinero ingresando con su e.firma vigente.
8. Al concluir, se obtiene el documento **Alta y Registro en el Portal de Prevención de Lavado de Dinero**.

Cuando quien realice la Actividad Vulnerable deba eliminar, modificar o agregar información de su registro, **efectuará el trámite de actualización correspondiente**, a más tardar dentro de los seis días hábiles siguientes a que se presente la situación o hecho que motive la actualización de la información respectiva. Quienes realicen la Actividad Vulnerable y lleven a cabo actos u operaciones que sean objeto de avisos, deben presentar los mismos sin perjuicio del trámite de actualización correspondiente.

1.1. Baja del padrón de Actividades Vulnerables

Quienes se hayan dado de alta y registrado y ya no realicen Actividades Vulnerables, deberán solicitar su **baja del padrón** conforme a lo dispuesto en las Reglas de Carácter General a que se refiere la LPIORPI. Dicha solicitud surtirá sus efectos a partir de la fecha en que sea presentada, en caso contrario, **deben continuar presentando los avisos correspondientes**.

Para tal efecto, se deberá llevar a cabo el siguiente:

Procedimiento

1. Ingresar a la página electrónica <https://sppld.sat.gob.mx/pld/index.html>
2. Seleccionar la pestaña de **Sistema del Portal en Internet** y en esa misma, elegir el botón “**Acceso al Sistema del Portal en Internet (SPPLD)**”.
3. Ingresar con los datos de la e.firma.





4. Seleccionar el apartado denominado “**Registro**” y posteriormente la opción “**Modificar Datos de Alta**”.
5. Verificar información y corroborar los datos de contacto para recibir notificaciones, comunicaciones o informes.
6. Identificar la(s) Actividad(es) Vulnerable(s) que aparece(n) registrada(s) que se pretenda(n) dar de baja, posteriormente seleccionar la opción “**Borrar**”.
7. Seleccionar la opción “Baja sin actividad”.
8. Se generará una “Vista previa” en la cual se deberá aceptar que se lleven a cabo las notificaciones que correspondan a través de este medio electrónico.
9. Posteriormente, seleccionar la opción “**Enviar inscripción**”.
10. Se deberán ingresar los datos de la e.firma.
11. Se generará el Acuse de Actualización de Registro de Actividades Vulnerables.

Fundamentos legales

Artículos 17, primer párrafo, fracción V, 18, fracción IV Bis y 20 de la LFPIORPI.

Artículos 12 y 13 del Reglamento de la LFPIORPI.

Artículos 4, 5, 6, 7, 8 y 10 y Anexos 1 y 2 de las Reglas de Carácter General a que se refiere la LFPIORPI.

Artículos 2, 2 Bis y 4 de la Resolución por la que se expide el formato oficial para el alta y registro de quienes realicen Actividades Vulnerables.

2. Identificar a la cliente o usuaria

Quienes realicen la actividad contenida en el artículo 17, primer párrafo, fracción V de la LFPIORPI, siempre deben identificar y conocer de manera directa a las personas clientes o usuarias² con quienes realicen la Actividad Vulnerable y verificar su identidad basándose en documentos u otros medios de identificación con reconocimiento oficial, así como recabar copia de los mismos. Lo anterior, en términos de la LFPIORPI, su Reglamento y las Reglas de Carácter General a que se refiere la LFPIORPI. Además, deben cumplir las siguientes obligaciones:

2.1 Lineamientos de identificación de clientes y usuarios. A los noventa días naturales de alta y registro, deben contar con un documento en el que desarrollem sus lineamientos de identificación de clientes y usuarios, así como los criterios, medidas y procedimientos internos que deberán adoptar.

2.2 Expedientes únicos de identificación. Integrar y conservar un expediente único de identificación de cada uno de sus clientes o usuarios.

² Conforme al artículo 3, fracción III Bis de la LFPIORPI, se entenderá por “cliente o usuaria”, a cualquier persona física o moral, así como fideicomisos que celebren actos u operaciones con quienes realicen Actividades Vulnerables.





El expediente se integrará de manera previa o durante la realización de un acto u operación o, en su caso, con anterioridad o al momento del establecimiento de una relación de negocios, mismo que deberá cumplir con los datos y documentos que se establecen en los Anexos 3, 4, 4 Bis, 5, 6, 6 Bis, 7, 7-A, 7 Bis, 7 Bis A y 8 de las Reglas de Carácter General a que se refiere la LFPIORPI, según corresponda.

Tratándose de clientes o usuarios personas morales mexicanas de derecho público, se les deberá aplicar un régimen simplificado de identificación conforme a lo dispuesto en las Reglas de Carácter General³.

Quienes realicen las Actividades Vulnerables deben abstenerse, sin responsabilidad alguna, de llevar a cabo el acto u operación de que se trate, cuando las personas clientes o usuarias se nieguen a proporcionarles la referida información o documentación necesaria para el cumplimiento de las obligaciones que establece la LFPIORPI.

2.3 Relación de negocios. Para los casos en que se establezca una relación de negocios, se solicitará a la cliente o usuaria la información sobre su actividad u ocupación, basándose entre otros, en los avisos de inscripción y actualización de actividades presentados para efectos del Registro Federal de Contribuyentes.

Quienes realicen la Actividad Vulnerable verificarán, cuando menos una vez al año, que los expedientes de identificación de los clientes o usuarios con los que se tenga una relación de negocios cuenten con todos los datos y documentos previstos en los artículos 12 o 16 de las Reglas de Carácter General a que se refiere la LFPIORPI, según corresponda, y se encuentren actualizados.

2.4 Verificar las listas oficiales publicadas por la Unidad de Inteligencia Financiera (UIF), que emitan autoridades nacionales, así como organismos internacionales o autoridades de otros países, que se reconozcan como oficialmente emitidas en términos de los instrumentos internacionales de los que el Estado mexicano sea parte.

Actualmente, las listas publicadas por la UIF son las siguientes:

- Las Jurisdicciones de alto riesgo y las Jurisdicciones bajo un mayor monitoreo actualizadas, que podrán ser consultadas en el Portal de Prevención de Lavado de Dinero a través del siguiente enlace: <https://sppld.sat.gob.mx/pld/interiores/listas.html>
- Lista consolidada que incluye **los nombres y datos de las personas y entidades** que se encuentran sujetas a sanciones impuestas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, disponible en el Portal de Prevención de Lavado de Dinero: <https://sppld.sat.gob.mx/pld/interiores/csnu.html>

Fundamentos legales

Artículos 18, fracciones I, II, 19 y 21 de la LFPIORPI.

Artículo 15 del Reglamento de la LFPIORPI.

Artículos 11, 12, 15, 16, 17, 18, 21, 23, 27, 37, 38, anexos 3, 4, 4 Bis, 5, 6, 6 Bis, 7, 7-A, 7 Bis, 7 Bis A y 8 de las Reglas de Carácter General a que se refiere la LFPIORPI.

³ Conforme al artículo Segundo Transitorio del Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, y se reforma el artículo 400 Bis del Código Penal Federal, publicado en el DOF el 16 de julio de 2025, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previa opinión del Servicio de Administración Tributaria, modificará las Reglas de Carácter General, dentro de los doce meses siguientes a la entrada en vigor de dicho Decreto.





3. Identificar al beneficiario controlador

Cuando la cliente o usuaria sea persona moral, fideicomiso u otra figura jurídica, se deben recabar documentos u otros medios de identificación con reconocimiento oficial que permita identificar a su beneficiario controlador, de conformidad con las Reglas de Carácter General que emita la Secretaría de Hacienda y Crédito Público⁴.

Cuando la cliente o usuaria sea persona física, se debe recabar la declaración acerca de si tiene o no conocimiento de la existencia de una persona beneficiario controlador y, en su caso, la documentación que permita identificarla, de conformidad con las Reglas de Carácter General que emita la Secretaría de Hacienda y Crédito Público⁵.

Al respecto, se deberá generar constancia por la que se acredite que quien realice la Actividad Vulnerable solicitó a su cliente o usuario información acerca de si tiene conocimiento de la existencia del beneficiario controlador, la cual deberá estar firmada por los que participen directamente en el acto u operación.

En el supuesto en que el cliente o usuario manifieste que sí tiene conocimiento de la existencia del beneficiario controlador, quien realice la Actividad Vulnerable debe identificarlo de conformidad a lo dispuesto en la fracción VII del artículo 12 de las Reglas de Carácter General a que se refiere la LFPIORPI, cuando dicho cliente o usuario cuente con dicha información, en caso contrario, declarará que no cuenta con ella.

Fundamentos legales

Artículo 18, fracción III de la LFPIORPI.

Artículo 14 del Reglamento de la LFPIORPI.

Artículos 12, primer párrafo, fracción VII, 15, 22, así como anexos 3, 4, 4 Bis, 5, 6, 6 Bis u 8 de las Reglas de Carácter General a que se refiere la LFPIORPI.

4. Presentar avisos e informes en el Sistema del Portal de Prevención de Lavado de Dinero [SPPLD] en internet

Quienes realicen la actividad contenida en el artículo 17, primer párrafo, fracción V de la LFPIORPI, cuya operación realizada con su cliente o usuario sea igual o superior al equivalente a **8,025 veces el valor diario de la UMA⁶ (\$907,948.50)**, deben presentar el **aviso** a más tardar el **día 17 del mes inmediato siguiente**, según corresponda a aquel en que se hubiera llevado a cabo la operación que le diera origen.

Requisitos

- Estar inscrito en el Padrón de Actividades Vulnerables.
- Contar con e.firma vigente.

⁴ Ídem

⁵ Ídem

⁶ Para determinar el monto o valor de la operación no deben considerarse las contribuciones y demás accesorios que correspondan.





Procedimiento

1. Ingresar a la página electrónica <https://sppld.sat.gob.mx/pld/index.html>
2. Seleccionar la pestaña de **Sistema del Portal en Internet** y elegir el botón **Acceso al Sistema del Portal en Internet (SPPLD)**.
3. Ingresar con los datos de la e.firma.
4. Registrar todos los datos que son solicitados por el formato respectivo, referente a la operación de la cual se mandará el aviso.

Información que contienen los avisos

Los avisos respecto del acto u operación relacionados con la Actividad Vulnerable que se informe, contendrán lo siguiente:

- Datos generales de quien realice la Actividad Vulnerable;
- Datos generales de la cliente o usuaria y, en su caso, de la persona beneficiario controlador, así como la información sobre su actividad u ocupación de conformidad con el artículo 18 fracción II de la LFFIORPI, y
- Descripción general de la Actividad Vulnerable sobre la cual se dé aviso.

Para mayor facilidad con el llenado de los avisos de operaciones que se consideran vulnerables o bien, de los informes, se pueden descargar **las plantillas de avisos** ubicados en la siguiente página:

<https://sppld.sat.gob.mx/pld/interiores/inmuebles.html>

https://sppld.sat.gob.mx/pld/interiores/desarrollo_inmobiliario.html

Facilidad administrativa para presentar avisos e informes

En el Portal de Prevención de Lavado de Dinero [SPPLD] se encuentra publicada una **facilidad administrativa** para la presentación de avisos de actos u operaciones, así como los informes.

Conforme a dicha facilidad administrativa, quienes deban presentar los avisos de actos u operaciones podrán hacerlo con posterioridad al día 17 del mes correspondiente o en caso de ser día inhábil, el día hábil inmediato siguiente tomando en consideración la siguiente calendarización:





Sexto dígito de la clave del RFC	Día siguiente al 17
1 y 2	Primer día hábil siguiente
3 y 4	Segundo día hábil siguiente
5 y 6	Tercer día hábil siguiente
7 y 8	Cuarto día hábil siguiente
9 y 0	Quinto día hábil siguiente

Se considera necesario puntualizar que, para efectos de que dicha facilidad administrativa sea válida, deberán presentar sus avisos de actos u operaciones, así como los informes, **únicamente** en el día hábil que les corresponda, en términos de la calendarización antes señalada.

Modalidades de los avisos e informes

- **Avisos.** Los avisos contemplados en materia de la LFPIORPI pueden clasificarse de la siguiente manera:
 - **4.1 Avisos por operación.** Deben presentarse cuando el sujeto obligado realice una operación que sea igual o superior al equivalente al umbral de aviso establecido en el párrafo segundo de la fracción V del artículo 17 de la LFPIORPI.

En caso de identificar una señal de riesgo dentro del acto u operación realizado con el cliente o usuario, estos avisos podrán contener una alerta, de acuerdo al Catálogo de Alertas que se establece para el llenado de avisos e informes, mismo que se contiene en el "Instructivo" de las siguientes páginas:

<https://sppld.sat.gob.mx/pld/interiores/inmuebles.html>

https://sppld.sat.gob.mx/pld/interiores/desarrollo_inmobiliario.html

Excepción en presentación de avisos

En términos del artículo 27 Bis, fracción III de las Reglas de Carácter General a que se refiere la LFPIORPI, **no serán objeto de aviso** la prestación habitual o profesional de servicios de construcción o desarrollo de bienes inmuebles en los casos de la primera venta de inmuebles, cuando:

- a) Los recursos provengan total o parcialmente de instituciones de banca de desarrollo o de organismos públicos de vivienda, y
- b) La totalidad del precio haya sido cubierta por conducto de Instituciones del Sistema Financiero.

Se entenderá como primera venta aquella que preceda a cualquier otra respecto del inmueble de que se trate.

- **4.2 Avisos por acumulación.** Los actos u operaciones cuya suma acumulada, por tipo de acto u operación, en un periodo de seis meses alcance los montos para la presentación de avisos estarán sujetas a la obligación de presentarlos.





Quienes realicen esta Actividad Vulnerable establecerán mecanismos para dar seguimiento y acumular los actos u operaciones que, en lo individual, realicen sus clientes o usuarios.

- **4.3 Avisos modificatorios.** La información del aviso que corresponda podrá modificarse por una sola ocasión dentro de los 30 días siguientes de la fecha de emisión del acuse electrónico del aviso de que se trate, mediante la transmisión de un aviso en el que se señalará que es un aviso modificatorio, la descripción de la modificación, y la información contenida en el aviso que se modifica.
- **4.4 Avisos 24 horas.** En caso de sospecha o de contar con información basada en hechos o indicios, de que los recursos relacionados con los actos u operaciones pudieran provenir o estar destinados a la comisión de los Delitos de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, deben presentar aviso dentro de las 24 horas siguientes en que tuvieron conocimiento de dicha información o se generó la sospecha, incluso si el acto u operación no se celebró, considerando las guías que para tal efecto emita la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, de conformidad con las Reglas de Carácter General correspondientes⁷.

Asimismo, quien realice las Actividades Vulnerables debe presentar el aviso dentro del plazo señalado en el párrafo anterior cuando el cliente o usuario con quien se celebre un acto u operación que sea objeto de aviso, se trate de una de las personas incluidas en las listas publicadas por la UIF.

- **Informes.** Los informes deben presentarse cuando el sujeto obligado no haya llevado a cabo operaciones que alcancen o superen el umbral de aviso establecido en el párrafo segundo de la fracción V del artículo 17 de la LFPIORPI o bien, cuando la totalidad de dichas operaciones se ubiquen en los supuestos previstos en el artículo 27 Bis, fracción III de las Reglas de Carácter General a que se refiere la LFPIORPI.

Fundamentos legales

Artículos 17, primer párrafo, fracción V, y segundo párrafo, 18, fracción VI, 22, 23 y 24 de la LFPIORPI.

Artículos 5, 6 y 7 del Reglamento de la LFPIORPI.

Artículos 19, 24, 25, 26, 27 y 27 Bis, fracción III de las Reglas de Carácter General a que se refiere la LFPIORPI.

Artículos 3, 4, 8 y 9 de la Resolución por la que se expedirán los formatos oficiales de los avisos e informes que deben presentar quienes realicen Actividades Vulnerables.

5. Otras obligaciones

5.1 Persona representante encargada del cumplimiento

Las personas morales y quienes actúen a través de fideicomisos o cualquier otra figura jurídica que realicen Actividades Vulnerables, deberán designar ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a una persona representante encargada del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la LFPIORPI, y mantener vigente dicha

⁷ Conforme al artículo Segundo Transitorio del Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, y se reforma el artículo 400 Bis del Código Penal Federal, publicado en el DOF el 16 de julio de 2025, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previa opinión del Servicio de Administración Tributaria, modificará las Reglas de Carácter General, dentro de los doce meses siguientes a la entrada en vigor de dicho Decreto.





designación, cuya identidad deberá resguardarse, por considerarse información confidencial y reservada en términos de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

En tanto no haya una persona representante encargada del cumplimiento o la designación no sea aceptada, el cumplimiento de las obligaciones que la LFPIORPI señala corresponderá a los integrantes del órgano de administración o a quien funja como administrador único de la persona moral; a la parte fideicomitente o a su representante, o la persona que funja como administrador en cualquier otra figura jurídica.

5.2 Restricción de uso de efectivo y metales preciosos

Queda prohibido dar cumplimiento a obligaciones y, en general, liquidar o pagar, así como aceptar la liquidación o el pago, de actos u operaciones mediante el uso de monedas y billetes, en moneda nacional o divisas y metales preciosos, aun cuando la liquidación o el pago se realice en efectivo por conducto de una Entidad Financiera, en el supuesto siguiente:

Constitución o transmisión de derechos reales sobre bienes inmuebles por un valor igual o superior al equivalente a **8,025 veces el valor diario de la UMA (\$907,948.50)**, al día en que se realice el pago o se cumpla la obligación.

La obligación referida en este apartado también será aplicable a cualquier operación de consignación de pago relacionada con algún acto u operación a que se refiere el párrafo anterior, conforme al umbral señalado en el mismo.

5.3 Resguardo de información

Custodiar, proteger, resguardar y evitar la destrucción u ocultamiento de la información y documentación que sirva de soporte a la Actividad Vulnerable, incluyendo los registros de las operaciones realizadas que permitan la reconstrucción de operaciones en lo individual, la correspondencia comercial que las partes involucradas se hubieran compartido para llevar a cabo la operación y los resultados de los análisis previos que se hayan realizado en su caso, así como la que identifique a las personas clientes o usuarias, en términos de las Reglas de Carácter General que emita la Secretaría de Hacienda y Crédito Público⁸.

La información y documentación a que se refiere el párrafo anterior deberá conservarse de manera física o electrónica, en el domicilio registrado ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para este efecto, por al menos un plazo de diez años contado a partir de la fecha de la realización de la Actividad Vulnerable, sin perjuicio de lo establecido en otros ordenamientos aplicables.

Cuando se trate de información y documentación correspondiente a aquellos conceptos respecto de los cuales se hubiera promovido algún recurso o juicio, el plazo para conservarla se interrumpirá en la fecha de su presentación y se reiniciará hasta que la resolución definitiva que se emita quede firme.

⁸ Ídem





5.4 Visitas de verificación

Brindar las facilidades necesarias para que se lleven a cabo las visitas de verificación, en los términos de la LFPIORPI, su Reglamento, y las Reglas de Carácter General⁹.

5.5 Atender requerimientos relacionados con el beneficiario controlador por parte de sociedades mercantiles

Las sociedades mercantiles deben atender los requerimientos realizados por las autoridades competentes conforme a la LFPIORPI, para determinar claramente a quien sea su beneficiario controlador y conservar la información que lo soporte.

5.6 Aviso y Registro en el Sistema Electrónico de Publicaciones de Sociedades Mercantiles

Cuando se realice la transmisión de dominio o constitución de derechos de cualquier naturaleza sobre los títulos representativos de partes sociales o acciones de sociedades mercantiles, éstas deben presentar aviso respecto de la inscripción en el libro de registro de la sociedad en el sistema electrónico que de conformidad con el artículo 34, fracción XXXI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal determine y opere la Secretaría de Economía.

Las sociedades mercantiles también deben registrar en dicho sistema la información necesaria para identificar a la persona o grupo de personas que cumplan los supuestos para ser consideradas como beneficiario controlador de dichas personas morales, conforme a los lineamientos que al efecto emita la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en los términos de la LFPIORPI.

Fundamentos legales

Artículos 18, fracciones IV y V, 20, 32, fracción I, 33 Bis, 33 Ter y 38 de la LFPIORPI.

6. Sanciones administrativas

Quienes realicen la actividad contenida en el artículo 17, primer párrafo, fracción V de la LFPIORPI, deben dar cumplimiento a las obligaciones a las que se encuentran sujetos en términos de la normatividad aplicable, de lo contrario, pueden ser acreedoras a las siguientes sanciones:

⁹ Ídem





Infracción	Sanción
Abstenerse de cumplir con los requerimientos de las autoridades.	
Incumplir con cualquiera de las obligaciones establecidas en el artículo 18 de la LFPIORPI.	De 200 a 2,000 veces el valor diario de la UMA \$22,628. M.N. a \$226,280 M.N.
Incumplir con la obligación de presentar en tiempo los avisos (cuando la presentación se realice a más tardar dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que debió haber sido presentado).	
Presentar un aviso sin las formalidades.	
Presentar un aviso extemporáneamente (cuando la presentación se realice posteriormente a los treinta días siguientes a la fecha en que debió haber sido presentado).	De 2,000 a 10,000 veces el valor diario de la UMA \$226,280 M.N. a \$1,131,400 M.N.
Incumplir con las obligaciones que imponen los artículos 33 Bis y 33 Ter de la LFPIORPI.	
Omitir presentar los avisos.	De 10,000 a 65,000 veces el valor diario de la UMA \$1,131,400 M.N. a \$7,354,100 M.N.
Participar en cualquiera de los actos u operaciones prohibidos por el artículo 32 de la LFPIORPI.	o de 10 a 100% del valor de la operación cuando sean cuantificables en dinero (la que resulte mayor)

Se podrá determinar, conforme a los mecanismos que para tal efecto se emitan en términos de las Reglas de Carácter General¹⁰, que quienes realizan Actividades Vulnerables **suspendan de manera temporal** la realización de actos u operaciones con determinadas personas clientes o usuarias en tanto se subsane o resuelva el procedimiento establecido en dichos mecanismos.

Fundamentos legales

Artículos 53, 54 y 54 Bis de la LFPIORPI.

¹⁰ Ídem





Listado de obligaciones

Actividades de construcción o desarrollo de bienes inmuebles, así como de intermediación en la transmisión de la propiedad o constitución de derechos sobre dichos bienes

[Artículo 17, primer párrafo, fracción V LFPIORPI]

Núm.	Obligación
1	<p>Realizar su alta y registro o, en su caso, modificación o baja del Padrón de personas que realizan Actividades Vulnerables, a través del Sistema del Portal de Prevención de Lavado de Dinero [SPPLD] en internet, de conformidad con lo establecido en la LFPIORPI, el Reglamento, y las Reglas de Carácter General.</p> <p>(Artículo 18, fracción IV Bis de la LFPIORPI, Artículos 12 y 13 del Reglamento de la LFPIORPI y Artículos 7 y 8 de las Reglas de Carácter General a que se refiere la LFPIORPI).</p>
2	<p>Las personas morales y quienes actúen a través de fideicomisos o cualquier otra figura jurídica que realicen Actividades Vulnerables, deben designar ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a una persona representante encargada del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la LFPIORPI, y mantener vigente dicha designación en el Sistema del Portal de Prevención de Lavado de Dinero [SPPLD] en internet.</p> <p>(Artículo 20 de la LFPIORPI y Artículo 10 de las Reglas de Carácter General a que se refiere la LFPIORPI).</p>
3	<p>A los noventa días naturales de alta y registro deben contar con un documento en el que desarrollem sus lineamientos de identificación de clientes y usuarios, así como los criterios, medidas y procedimientos internos que deberán adoptar.</p> <p>(Artículo 37 de las Reglas de Carácter General a que se refiere la LFPIORPI).</p>
4	<p>Integrar y conservar los expedientes únicos de identificación de aquellos clientes o usuarios con los que se realicen la Actividad Vulnerable, cumpliendo con los datos y documentos que se establecen en los Anexos 3, 4, 4 Bis, 5, 6, 6 Bis, 7, 7-A, 7 Bis, 7 Bis A y 8 de las Reglas de Carácter General a que se refiere la LFPIORPI, según corresponda.</p> <p>(Artículo 18, fracción I de la LFPIORPI y Artículo 12 de las Reglas de Carácter General a que se refiere la LFPIORPI).</p>
5	<p>En los casos en que se establezca una relación de negocios, se solicitará a la cliente o usuaria la información sobre su actividad u ocupación, y se debe actualizar su expediente único de identificación cuando menos una vez al año.</p> <p>(Artículo 18, fracción II de la LFPIORPI y Artículo 21 de las Reglas a que se refiere la LFPIORPI).</p>
6	<p>Cuando la cliente o usuaria sea persona moral, fideicomiso u otra figura jurídica, se debe recabar documentos u otros medios de identificación con reconocimiento oficial que permita identificar a su beneficiario controlador.</p> <p>Cuando la cliente o usuaria sea persona física, se debe recabar la declaración acerca de si tiene o no conocimiento de la existencia de una persona beneficiario controlador y, en su caso, la documentación que permita identificarla.</p> <p>(Artículo 18, fracción III de la LFPIORPI y Artículo 12, primer párrafo, fracción VII de las Reglas a que se refiere la LFPIORPI).</p>





Núm.	Obligación
7	Presentar aviso de aquellas operaciones cuya cantidad sea igual o superior a 8,025 veces el valor diario de la UMA (\$907,948.50) , a más tardar el día 17 del mes inmediato siguiente al día en que se realizó la operación. (Artículo 17, primer párrafo, fracción V; 18, fracción VI y 23 de la LFPIORPI).
8	Los actos u operaciones cuya suma acumulada, por tipo de acto u operación, en un periodo de seis meses alcance los montos para la presentación de avisos estarán sujetas a la obligación de presentarlos. (Artículo 17, penúltimo párrafo de la LFPIORPI y Artículo 7 del Reglamento de la LFPIORPI).
9	Quienes realicen esta Actividad Vulnerable establecerán mecanismos para dar seguimiento y acumular los actos u operaciones que, en lo individual, realicen sus clientes o usuarios. (Artículo 19 de las Reglas de Carácter General a que se refiere la LFPIORPI).
10	En caso de sospecha o de contar con información basada en hechos o indicios, de que los recursos relacionados con los actos u operaciones pudieran provenir o estar destinados a la comisión de los Delitos de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, deben presentar aviso dentro de las 24 horas siguientes en que tuvieron conocimiento de dicha información o se generó la sospecha, incluso si el acto u operación no se celebró, considerando las guías que para tal efecto emita la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, de conformidad con las Reglas de Carácter General correspondientes. (Artículo 18, fracción VI de la LFPIORPI y Artículo 27 de las Reglas de Carácter General a que se refiere la LFPIORPI).
11	Cuando celebren alguna operación con un cliente o usuario que sea identificado dentro de las personas incluidas en el listado que establece el artículo 38 de las Reglas de Carácter General a que se refiere la LFPIORPI, deberán presentar un aviso dentro de las 24 horas siguientes a que conozcan dicha información. (Artículo 27 de las Reglas de Carácter General a que se refiere la LFPIORPI).
12	Cuando no hayan llevado a cabo actos u operaciones que sean objeto de aviso o cuando la totalidad de dichas operaciones se ubiquen en los supuestos previstos en el artículo 27 Bis, fracción III de las Reglas de Carácter General a que se refiere la LFPIORPI, deberán presentar un informe a más tardar el día 17 del mes inmediato siguiente. (Artículo 18, fracción VI de la LFPIORPI y Artículo 25 de las Reglas de Carácter General a que se refiere la LFPIORPI).
13	Abstenerse de llevar a cabo operaciones con dinero en efectivo o metales preciosos cuando el valor o monto de operación sea igual o superior al equivalente a 8,025 veces el valor diario de la UMA (\$907,948.50) , aún cuando la liquidación o el pago se realice en efectivo por conducto de una Entidad Financiera. (Artículo 32, fracción I de la LFPIORPI).





Núm.	Obligación
14	<p>Custodiar, proteger, resguardar y evitar la destrucción u ocultamiento de la información y documentación que sirva de soporte a la Actividad Vulnerable, incluyendo los registros de las operaciones realizadas que permitan la reconstrucción de operaciones en lo individual, la correspondencia comercial que las partes involucradas se hubieran compartido para llevar a cabo la operación y los resultados de los análisis previos que se hayan realizado en su caso, así como la que identifique a las personas clientes o usuarias.</p> <p>Dicha información y documentación debe conservarse de manera física o electrónica, en el domicilio registrado ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para este efecto, por al menos un plazo de diez años contado a partir de la fecha de la realización de la Actividad Vulnerable.</p> <p>(Artículo 18, fracción IV de la LFPIORPI).</p>
15	<p>Brindar las facilidades necesarias para que se lleven a cabo las visitas de verificación.</p> <p>(Artículo 18, fracción V de la LFPIORPI).</p>
16	<p>Las sociedades mercantiles deben atender los requerimientos realizados por las autoridades competentes conforme a la LFPIORPI, para determinar claramente a quien sea su beneficiario controlador y conservar la información que lo soporte.</p> <p>(Artículo 33 Bis de la LFPIORPI)</p>
17	<p>Cuando se realice la transmisión de dominio o constitución de derechos de cualquier naturaleza sobre los títulos representativos de partes sociales o acciones de sociedades mercantiles, las sociedades mercantiles deben presentar aviso respecto de la inscripción en el libro de registro de la sociedad en el sistema electrónico que de conformidad con el artículo 34, fracción XXXI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal determine y opere la Secretaría de Economía.</p> <p>(Artículo 33 Bis de la LFPIORPI)</p>
18	<p>Las sociedades mercantiles deben registrar en dicho sistema la información necesaria para identificar a la persona o grupo de personas que cumplan los supuestos para ser consideradas como beneficiario controlador de dichas personas morales.</p> <p>(Artículo 33 Ter de la LFPIORPI)</p>

