

Notas sobre las Obligaciones de Agentes Inmobiliarios frente a la Ley Anti-Lavado.

Por David W. Connell



TEMAS A TRATAR

1. **Actividad Vulnerable.**
2. **Intermediación inmobiliaria como Actividad Vulnerable**
3. **Obligaciones de Agentes inmobiliarios en materia de lavado de dinero.**
4. **Identificación de clientes.**
5. **Expediente de identificación**
6. **Aviso de actividades vulnerables.**
7. **Presentación de Aviso.**
8. **Otras obligaciones generales.**

Actividad Vulnerable

La Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (en adelante “Ley Anti-Lavado”) define las actividades consideradas como **Vulnerables**, aquellas propensas a servir como medio para realizar actividades ilícitas de lavado de dinero.



Las **actividades vulnerables** están definidas en el artículo 17 de la Ley Anti-lavado, entre las cuales se encuentran los servicios prestados por los Agentes Inmobiliarios, por lo que en el presente análisis nos enfocaremos específicamente en esta actividad vulnerable.





La Ley Anti-Lavado, en su artículo 17, fracción V, establece lo siguiente:

“**Artículo 17.** Para efectos de esta Ley se entenderán Actividades Vulnerables y, por tanto, objeto de identificación en términos del artículo siguiente, las que a continuación se enlistan:

...

V.- . La prestación habitual o profesional de servicios de construcción o desarrollo de bienes inmuebles o 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 por cuenta o a favor de clientes de quienes presten dichos servicios.

Serán objeto de Aviso ante la Secretaría cuando el acto u operación sea por una cantidad igual o superior al equivalente a ocho mil veinticinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal”;...



En atención a la disposición anterior, podemos afirmar que toda persona (física o moral) que realiza de manera habitual o profesional la prestación de servicios de intermediación, en favor de sus clientes para la transmisión de la propiedad (Compraventas), o constitución de derechos sobre bienes inmuebles (Fideicomisos traslativos de dominio), en los que se involucren operaciones de compra o venta, está realizando una actividad vulnerable, quedando obligada a la **identificación de sus clientes** y en ciertos casos, a dar **aviso de dicha actividad** en términos de la Ley Anti-Lavado.

Servicios de Intermediación

importante Para poder definir quien esta obligado en términos de la Ley Anti-Lavado, es conocer lo que se entiende por “Servicios de Intermediación”, misma que se define por el Diccionario de la Real Academia Española de la siguiente manera:

Intermediación: *Acción y efecto de “intermediar” (actuar para poner de acuerdo).*

Intermediar: *Mediar. Actuar entre dos o más partes para ponerlas de acuerdo en un pleito o negocio.*

En atención a dicha definición, el servicio de intermediación, se puede definir como aquel que presta una persona para hacer que dos o más partes acuerden la realización de un negocio, como lo puede ser la celebración de un contrato de compraventa o la celebración de un contrato de fideicomiso traslativo de dominio.



En virtud de lo anterior, se entiende que realizan esta actividad vulnerable:

- 1. Las agencias inmobiliarias; y**
- 2. Los agentes inmobiliarios.**

Por lo que ambos estarán sujetos a las obligaciones establecidas en la ley.

OBLIGACIONES ESTABLECIDAS PARA LOS AGENTES INMOBILIARIOS

Los agentes inmobiliarios y las agencias inmobiliarias deberán:

1. **Identificar** a sus clientes; y
2. **Presentar avisos** cuando la ley lo requiere.



Identificación de clientes.

La identificación de los Clientes consiste en la recolección de cierta información y documentación inherente a cada cliente con la finalidad de individualizarlo a él y a la operación considerada como Actividad Vulnerable. Lo anterior mediante la integración de un expediente de identificación, que deberá contar con la información señalada en las Reglas De Carácter General de la Ley Antilavado, cuyas características se definirán mas adelante.

¿Cuándo surge la obligación de identificar a los clientes?

Las Reglas de Carácter General de la Ley Anti-Lavado, publicadas en el DOF el 23 de agosto de 2013, señalan lo siguiente:

“Artículo 12.- *Quienes realicen Actividades Vulnerables deberán integrar y conservar un expediente único de identificación de cada uno de sus Clientes o Usuarios.*

*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...**”*



En la practica no están considerando la fecha de celebración de la oferta o contrato preliminar como fecha en que tienes que identificar, sin embargo desde que se inicia a trabajar para un cliente, se deberá proceder con su identificación en los términos de la ley.

Es importante señalar que se deben identificar a todos los clientes a los que se les presten servicios de intermediación inmobiliaria. Es decir, se deben solicitar todos los documentos necesarios para recabar la información que acredite la identidad del cliente.

Expedientes de Identificación de clientes

La identificación de sus cliente consiste en generarse un expediente de identificación que debe contener :

I. Los **datos generales** (nombre, fecha y país de nacimiento, ocupación, domicilio, teléfono, correo electrónico, CURP y RFC e identificación, y en su caso, legal estancia para el caso de extranjeros).



Asimismo, se deberá adjuntar copia de la siguiente documentación:

1. Identificación. Deberá ser un documento original oficial emitido por autoridad competente, vigente, que contenga la fotografía, firma y, en su caso, domicilio del propio Cliente. Respecto de las personas físicas de nacionalidad extranjera, se considerarán como documentos válidos de identificación el pasaporte o la documentación expedida por el Instituto Nacional de Migración que acredite su condición de estancia en el país.



2. Comprobante que acredite el **domicilio**.

3. Constancia de “Dueño Beneficiario” o en otras palabras “quien es el beneficiario de este negocio”..

Aquí es importante señalar que en las Reglas de Carácter General, en su artículo 3, se identifica al dueño beneficiario (o dueño controlador) como la persona o grupo de personas que:

a) Por medio de otra o de cualquier acto, obtiene el beneficio derivado de éstos y es quien, en última instancia, ejerce los derechos de uso, goce, disfrute, aprovechamiento o disposición de un bien o servicio, o

b) Ejerce el control de aquella persona moral que, en su carácter de Cliente o Usuario, lleve a cabo actos u operaciones con quien realice una Actividad Vulnerable, así como las personas por cuenta de quienes celebra alguno de ellos.



4. Carta poder o copia certificada del documento expedido por fedatario público, según corresponda, para el caso en que la persona física actúe como apoderado de otra persona, a fin de que se acrediten las facultades conferidas al apoderado, así como copia de una identificación oficial y comprobante de domicilio.

En adición a lo anterior, la SHCP ha emitido Reglas de Carácter General para el efecto de definir características específicas para cada uno de los documentos que conformarán los expedientes de identificación dependiendo el tipo de cliente (persona física o moral, nacional o extranjera, fideicomisos, etc.)

Obligación de Presentar el Aviso de la actividad vulnerable en el Portal.

De conformidad con el anteriormente señalado artículo 17, fracción V, de la Ley Anti-lavado, se establece que:

“Serán objeto de Aviso ante la Secretaría cuando el acto u operación sea por una cantidad igual o superior al equivalente a ocho mil veinticinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal”.

A dark grey arrow points to the right from the top left corner. Several thin, light blue lines curve downwards from the left side of the slide.

Cómo nota, se señala que de conformidad con el artículo cuarto transitorio del “Decreto por el que se declara reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación del salario mínimo”, publicado en el DOF el 27/01/2016, cualquier referencia al salario mínimo como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia, debe ser sustituida por las relativas a la Unidad de Medida y Actualización – UMA).

Es por lo anterior que para proceder con los **avisos** en el Portal Antilavado, solo deben reportarse aquellas operaciones que rebasen la cantidad de **\$697,212.00 pesos.**

Actividad	Umbral de Identificación	Umbral de aviso
	--	M.N.
Servicios de construcción, desarrollo o comercialización de bienes inmuebles	Siempre	\$697,212.00



¿Cuándo deben presentarse los Avisos?

A más tardar el día **17 del mes inmediato siguiente** de la operación, según corresponda a aquel en que se hubiera llevado a cabo la operación que le diera origen y que sea objeto de Aviso.

¿Cómo deben presentarse los Avisos?

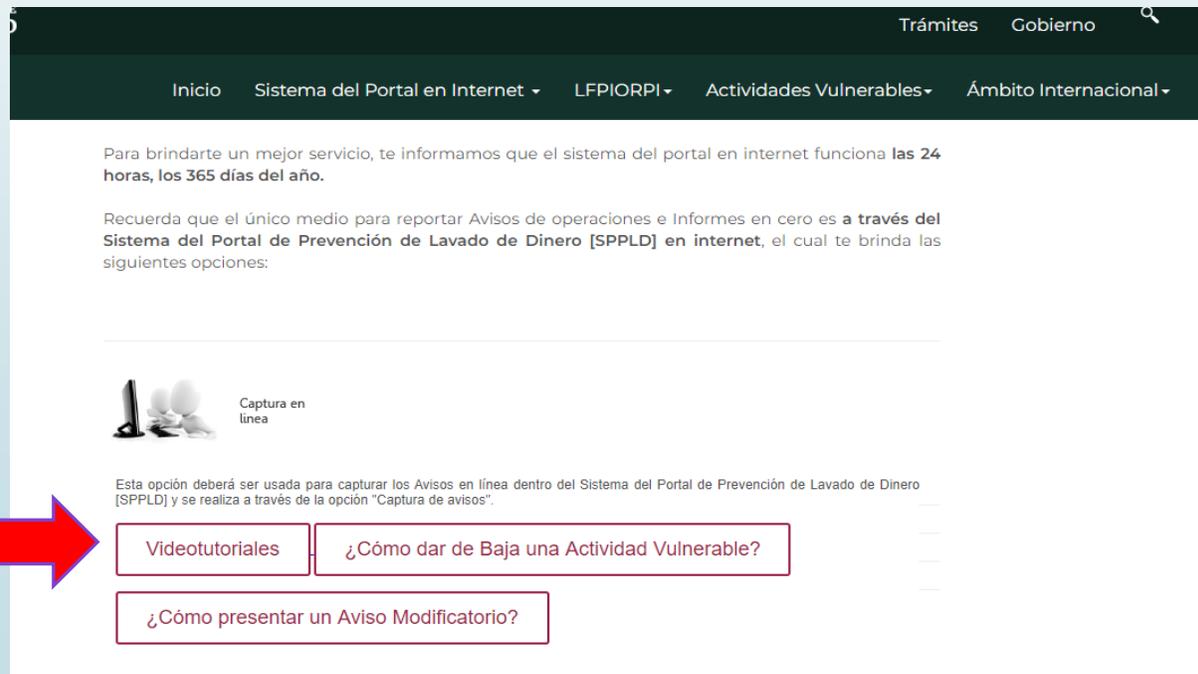
Se deben declarar a través del portal web establecido para dicho efecto.

Para hacer uso del mismo, los sujetos obligados deberán darse de alta y registrarse en dicho portal.

Posteriormente, deberán identificar la actividad sujeta a aviso conforme los campos requeridos en los formatos correspondientes. La información solicitada en estos avisos son, de manera enunciativa: los nombres de las partes (vendedor y comprador), monto de operación (precio de venta), identificación del inmueble, datos de la escritura pública que ejecuta la transmisión del inmueble, etc.

En el siguiente link, se encuentra el Sistema del Portal en Internet, en dicha pagina web, podrá consultar información diversa para el llenado de los avisos, así como video tutoriales que facilitarán la presentación de dichos avisos:

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



The screenshot shows the top navigation bar with 'Trámites' and 'Gobierno' on the right. Below it, a dark green menu contains 'Inicio', 'Sistema del Portal en Internet', 'LFPIORPI', 'Actividades Vulnerables', and 'Ámbito Internacional'. The main content area features a message about 24-hour service availability and a reminder to use the online system. Below this, there is an icon for 'Captura en línea' and a note about using this option for online reporting. At the bottom, three buttons are visible: 'Videotutoriales', '¿Cómo dar de Baja una Actividad Vulnerable?', and '¿Cómo presentar un Aviso Modificadorio?'. A large red arrow points from the left towards the 'Videotutoriales' button.



Es importante señalar que a partir de haberse dado de alta mediante el portal, de conformidad con lo señalado por la Ley Anti-Lavado, todos los meses siguientes se deberá presentar aviso.

Incluso si en dicho mes no se llevó a cabo ningún acto u operación que sea objeto de aviso.

Por lo que en dicho caso, el sujeto obligado deberá de remitir un informe señalando que en el periodo correspondiente no se realizaron actos u operaciones objeto de aviso.

Esta es obligación de todos aquellos que realicen esta Actividad Vulnerable.



Asimismo, se deberá dar seguimiento y agrupar aquellos actos u operaciones en los que el sujeto obligado haya prestado sus servicios categorizados como Actividad Vulnerable, **en un periodo de 6 meses**, para el caso en que el monto acumulado supere el umbral de aviso de **\$697,212.00 pesos**.

Esta será una obligación de cada sujeto obligado registrado en el portal.

Obligaciones generales señaladas por la Ley Anti-Lavado a cargo de Agentes y Agencias Inmobiliarias

1. Custodiar, proteger, resguardar y evitar la destrucción u ocultamiento de la información y documentación que sirva de soporte a la Actividad Vulnerable, así como la que identifique a sus clientes, por un plazo de 5 años contados a partir de la fecha de la realización de la actividad.
2. Brindar las facilidades necesarias para que se lleven a cabo las visitas de verificación por parte del SAT.
3. Contar con un documento en el que desarrollen sus lineamientos de identificación de clientes y usuarios, así como los criterios, medidas y procedimientos internos para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley, su Reglamento, Reglas de Carácter General y demás disposiciones que de ellas emanen.