

CONFERENCIA SAT ACTIVIDADES VULNEABLES CONSTRUCCIÓN O DESARROLLO DE BIENES INMUEBLES TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD

De: Mtra. Iza Helena Arenas Cedillo
Directora de Compliance

La platica que ofreció el SAT es de carácter informativo acerca de las obligaciones que tienen las personas físicas y morales que realizan construcción o desarrollo de bienes inmuebles, respecto a la ley antilavado.

A partir de la reforma a la ley de fecha 16 de Julio de 2025, se adicionaron obligaciones nuevas para los sujetos obligados, por ejemplo, la de practicar auditorías anuales a partir del ejercicio 2026.

UMBRALES DE IDENTIFICACIÓN Y AVISO

Se mencionan los umbrales para identificar y avisar de acuerdo con el artículo 17 fracción V de la LFPIORPI (Ley Antilavado).

Construcción o desarrollo de bienes inmuebles, intermediación en la transmisión de la propiedad o constitución de derechos sobre dichos bienes

El artículo 17, fracción V, establece:

Se considera Actividad Vulnerable 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.



Actividad	Umbral de identificación		Umbral de aviso	
	UMA	M.N.*	UMA	M.N.**
Construcción o desarrollo de bienes inmuebles.				
Intermediación en la transmisión de la propiedad o constitución de derechos sobre dichos bienes.	Siempre	Siempre	8,025	\$941,412.75



*En términos de la publicación del 9 de enero de 2026, en el Diario Oficial de la Federación (DOF) del Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI), por medio de la cual se a conocer que el valor diario de la UMA para 2026, es de \$117.31 pesos mexicanos, a partir del 1 de febrero de 2026.




Recepción de recursos para llevar a cabo un Desarrollo Inmobiliario

El artículo 17, fracción V Bis, establece:

Se considera Actividad Vulnerable la recepción de recursos que se destinen para llevar a cabo un Desarrollo Inmobiliario cuya finalidad sea su renta o venta , en los términos siguientes:

Actividad	Umbral de identificación		Umbral de aviso	
	UMA*	M.N.	UMA*	M.N.
Recepción de recursos para llevar a cabo un Desarrollo Inmobiliario para su venta o renta	Siempre	Siempre	8,025	\$941,412.75



*En términos de la publicación del 9 de enero de 2026, en el Diario Oficial de la Federación (DOF) del Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI) por medio de la cual da a conocer que el valor diario de la UMA para 2026, es de \$117.31 pesos mexicanos, a partir del 1 de febrero de 2026.

Cuando se hace una operación en efectivo se toma en cuenta el valor de la operación, las contribuciones y accesorios, no así cuando se usa otro instrumento monetario como es la transferencia electrónica.

Una vez celebrada la operación se debe dar el aviso a más tardar el día 17 del mes siguiente.

VISITAS DE VERIFICACIÓN

El SAT es la autoridad facultada para llevar a cabo el programa de visitas de verificación, que ya no solo se llevará a cabo en el domicilio señalado en el alta del padrón de actividades vulnerables, se podrá hacer en cualquier otro domicilio del sujeto obligado, como lo es el domicilio fiscal.

Cuando el SAT realiza una visita domiciliaria lo hace en apego a lo establecido por la LFPIORPI, no a lo establecido por el Código Fiscal, si bien tiene ambas facultades hay que distinguir entre ambas, la primera es enfocada a la prevención de lavado de dinero.

La diligencia de la visita de verificación se atiende de manera presencial.

Procedimiento visita de verificación:

- 1) Orden de visita de verificación. (puede durar de 1 a 5 días)
- 2) Acta circunstanciada de hechos durante la visita de verificación
Expediente único de identificación (debe contener parámetros, lineamientos, de cómo llevar a cabo la operación).
Se piden los contratos celebrados con el cliente.
Se integra por cliente, debe contener: Beneficiario controlador, comprobante de pago, presentación del aviso.
Si no se cuenta con la información al momento de la verificación se nos da un plazo de 5 días hábiles para presentarla
- 3) Pruebas (5 días hábiles para presentarlas, ya sea física o electrónica).

- 4) Oficio de admisión de pruebas.
- 5) Alegatos
- 6) Resolución que pone fin al procedimiento
 - A) Sin observaciones: La autoridad no detecta ningún incumplimiento y todo se presenta conforme lo solicita la autoridad y se emite un oficio.
 - B) Si hay alguna omisión, se emite el oficio y se dan los motivos por los cuales se está incumpliendo.

La autoridad tiene 3 meses para emitir la resolución.

La visita de verificación solo puede durar un máximo de 3 meses, 5 días para presentar pruebas.

En la visita no se califica si cumple o no el sujeto, pero si que se entregue la información completa.

Derecho de formular alegatos y revisar el expediente, ampliación de plazo de 5 días

Procedimiento sancionador:

No hay periodo de alegatos

Sanciones administrativas

Incumplimiento a los requerimientos (no tiene los contratos, estados de cuenta, expediente incompleto).

No haber presentado el aviso.

Avisos cuando la operación es en efectivo.

Omisión de presentar avisos.



NUEVAS OBLIGACIONES ADICIONADAS CON LA REFORMA A LA LEY

Identificar al Beneficiario controlador tomando como criterio de selección a quien tenga una participación accionaria de 25% o más en el cuadro accionario.

Resguardan los registros de las operaciones realizadas, se deben guardar los documentos del cliente por 10 años.

Obligación de darse de alta en el padrón de actividades vulnerables.

Obligación de presentar aviso a las 24 horas de una actividad sospechosa.

Contar con sistemas de automatización de monitoreo.

Contar con auditorías internas o externas.

Facilidad de corrección. - Si el obligado decide presentar avisos y regularizarse de manera voluntaria, sin que medie una visita y de manera espontánea, la autoridad se abstendrá de sancionar al infractor.

Practicar auditorías anuales a partir del ejercicio 2026.

Infografía titulada "Obligaciones de los 'Sujetos Obligados'" emitida por Hacienda y SAT. Presenta diez obligaciones organizadas en una cuadrícula de 5x2. Cada obligación incluye un icono y un recuadro con el texto de la obligación.

Obligación
Alta y registro ante el SAT
Custodiar, proteger, resguardar y evitar la destrucción u ocultamiento de la información
Identificar y conocer de manera directa al cliente o usuario con documentos oficiales
Contar con un documento que contenga sus lineamientos internos (Manual de identificación)
Si hay relación de negocios, recabar información de la actividad del cliente o usuario
Facilitar visitas de verificación
Identificar al beneficiario controlador
Presentar Avisos e Informes a la UIF por medio del SAT

En la parte inferior izquierda se menciona "2026 año del Margarita Maza".

Infografía que detalla tres obligaciones específicas, cada una con un icono circular y un recuadro de texto.

Obligación
Elaborar un Expediente único de identificación de sus clientes o usuarios , antes o durante la operación.
Contar con lineamientos de identificación de clientes y usuarios, así como criterios, medidas y procedimientos internos para cumplir la norma.
Evitar presentar avisos extemporáneos.






Llevar a cabo de manera correcta la acumulación de operaciones.



Verificar que sus clientes o usuarios no estén en alguna de las listas del Sistema del Portal de internet SPPLD.
En su caso, presentar aviso de 24 horas.



Conservar la información y documentación física o electrónica en el domicilio registrado ante la secretaría por un plazo de al menos 10 años.



2026
año de
Margarita
Maza




Evaluación Nacional de Riesgos 2023

Riesgo de LD de la Actividad Vulnerable	2020	2023
Desarrollo inmobiliario	-	MEDIO-BAJO
Transmisión de derechos sobre bienes inmuebles	MEDIO-BAJO	MEDIO-BAJO
Recepción de recursos	-	-



2026
año de
Margarita
Maza

FACILIDAD ADMINISTRATIVA

Cuando no se hayan presentado los avisos a más tardar el día 17, la autoridad ofrece la facilidad administrativa de presentarlos en un día adicional conforme al calendario que a continuación se muestra.

Facilidad administrativa

¿No presentaste tu aviso el 17 del mes que corresponde?

De acuerdo a la **facilidad administrativa** emitida por la Unidad de Inteligencia Financiera, puedes presentarlo con posterioridad, de conformidad con la calendarización estipulada en el **Portal de Prevención de Lavado de Dinero**, en el apartado "Noticias y/o Comunicados".

¿Qué día debe presentar su aviso conforme a la *facilidad administrativa*?

Sexto número 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

Ejemplo: Tomando en cuenta el RFC: **COP000909R58** del sujeto obligado "CORPORACIÓN CAPSULA, S.A. de C.V.", que **NO** presentó su **Aviso** el 17 de Abril de 2026, conforme a:

2026
go. de
Margarita
Maza

INFRACCIONES Y SANCIONES

Infracciones y sanciones

Infracción (Artículo 53 LFPIORPI)	Sanción (Artículo 54 LFPIORPI)
No cumplir un requerimiento. No cumplir las obligaciones del artículo 18 de la LFPIORPI. ✓ No identificar y conocer de manera directa a sus clientes y/o usuarios. ✓ No identificar al beneficiario controlador (BC). ✓ No custodiar, proteger o resguardar la información soporte de la Actividad Vulnerable, así como la que identifique a sus clientes o usuarios. ✓ No realizar el alta y registro o modificación o baja del padrón. ✓ No brindar las facilidades a la autoridad en visitas de verificación. Incumplir con la obligación de presentar en tiempo los avisos (cuando la presentación se realice a más tardar dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que debió presentarse). Presentar un aviso sin las formalidades.	De 200 a 2,000 UMA* (\$23,462 M.N. - \$234,620 M.N.)

2026
go. de
Margarita
Maza

* En términos del decreto emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 3 de enero de 2026, el valor diario de la UMA para 2026 es de \$117.31 pesos mexicanos a partir del 1 de febrero de 2026.

Infracciones y sanciones	
Infracción (Artículo 53 LFPIORPI)	Sanción (Artículo 54 LFPIORPI)
Presentar un aviso extemporáneamente (cuando la presentación se realice posteriormente a los 30 días siguientes a la fecha en que debió presentarse).	
Incumplir con las obligaciones que imponen los artículos 33, 33 Bis y 33 Ter de la LFPIORPI. Formalizar actos y operaciones mediante documentos donde se debe especificar la forma de pago y anexar el comprobante. Atender requerimientos para determinar quién es su BC. Registrar en el sistema electrónico de la Secretaría de Economía la información necesaria para identificar al BC.	De 2,000 a 10,000 UMA (\$234,620 M.N. - \$1,173,100 M.N.)
No presentar un aviso.	De 10,000 a 65,000 UMA (\$1,173,100 M.N.- \$7,625,150 M.N.)
Participar en actos u operaciones prohibidos por el artículo 32 de la LFPIORPI.	o de 10 a 100% del valor de la operación



* En términos del decreto emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 9 de enero de 2026, el valor diario de la UMA para 2026 es de \$117.34 pesos mexicanos a partir del 1 de febrero de 2026.

PRINCIPALES CAMBIOS

La autoridad señala cuales son los cambios y adiciones que se hicieron a la Ley Antilavado.

Principales cambios

Definiciones. Se modificaron las definiciones de:

Beneficiario Controlador. Ampliación de la definición respecto de quién tiene el control efectivo en última instancia de personas morales, reduciéndose de más del 50% a más del 25% la titularidad de los derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto del capital social. **(Art. 3, fracción III).**

Cliente o Usuario. Cualquier persona física o moral, así como fideicomisos que celebren actos u operaciones con quienes realicen Actividades Vulnerables **(Art. 3, fracciones III-Bis).**

Persona Políticamente Expuesta. Persona física que desempeña o ha desempeñado funciones públicas en territorio nacional o en un país extranjero, así como a las personas relacionadas con ellas que cumplan con las condiciones y características que la secretaría establezca en reglas o disposiciones de carácter general **(Art. 3, fracciones IX-Bis).**





Principales cambios



Hacienda



SAT

Modificación de obligaciones. (Art. 18, fracciones I a VI)



Se introduce la obligación de identificar al beneficiario controlador cuando la Cliente o Usaria sea persona moral, fideicomiso u otra figura jurídica.



Resguardar los registros de las operaciones realizadas que permitan la reconstrucción de las operaciones en lo individual, la correspondencia comercial que las partes involucradas se hubieran compartido y los resultados de los análisis previos que, en su caso, se realicen.

- Conservar la información y documentación, de manera física o electrónica, en el domicilio registrado, por al menos un plazo de 10 años, el cual se interrumpe si se promueve medio de defensa.



Realizar su alta y registro, modificación o baja del SPPLD.



Presentación de avisos e **informes**.

- Presentación de Reportes de operaciones sospechosas dentro de las 24 horas siguientes.

Principales cambios



Hacienda



SAT

Obligaciones pendientes de entrar en vigor. (Art. 18, fracciones VII a XI en relación con el Artículo Tercero Transitorio del Decreto).



Llevar a cabo una evaluación con un enfoque basado en riesgos.

Manual de Políticas internas que contenga los criterios, medidas y procedimientos necesarios para cumplir con las obligaciones previstas en la LFPIORPI, incluyendo las que les permitan identificar y dar seguimiento a los actos o operaciones con Personas Políticamente Expuestas (PEP).



Desarrollar procesos de selección de personal y programas de capacitación anuales.



Contar con sistemas automatizados de monitoreo de actos u operaciones, para identificar las que se encuentran fuera de un perfil transaccional de las personas Clientas o Usarias. Dichos mecanismos deben permitir dar un seguimiento intensificado a PEP y Clientes o Usarias de alto riesgo.

Contar con auditorías internas o externas, según el nivel de riesgo.

Principales cambios

Adición de la Actividad Vulnerable



Recepción de recursos para llevar a cabo un desarrollo inmobiliario.

Se adiciona la actividad de recepción de recursos que se destinen para llevar a cabo un Desarrollo Inmobiliario cuya finalidad sea su venta o renta.



Facilidad de autocorrección. Se establece el beneficio de corregirse de todos sus incumplimientos de manera espontánea y previa al inicio de facultades de verificación y de esta manera, por única ocasión, la **Secretaría se abstendrá de sancionar al infractor**, y en una segunda ocasión bajo esos mismos requisitos, obtener una reducción de 50% del monto de sus multas.

Para realizar el **reconocimiento expreso**, se debe cumplir con los requisitos del artículo **55 bis** del Reglamento de la LFPIORPI.

Artículos transitorios

Primero

El Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el DOF, salvo las excepciones previstas.

Segundo

La Secretaría, previa opinión del Servicio de Administración Tributaria, **modificará las Reglas de Carácter General** de la LFPIORPI dentro de los 12 meses siguientes a la entrada en vigor del Decreto de la reforma.

Tercero

Las obligaciones establecidas en las **fracciones VII a XI del artículo 18** de la LFPIORPI entrarán en vigor en los plazos que para tal efecto establezcan las reglas de carácter general a que se refiere la citada ley.

Medios de contacto y orientación



Ministerio de Actividades Vulnerables







MarcaSAT: 55 627 22 728
De lunes a viernes de 9:00 a 18:00 horas, excepto días inhábiles. Desde cualquier parte del país.



Correo electrónico para orientación y atención a gremios:
centraldeactividadesvulnerables@sat.gob.mx



Caso de aclaración SAC:
A través de "Mi portal", seleccionando en el ícono **Otros trámites y servicios**, ubica el menú **Aclaración, asistencia y orientación electrónica**. Posteriormente, elige la opción **Presenta tu aclaración como contribuyente** y responde la información solicitada.



2026
año de
Margarita Maza

*Las opiniones y puntos de vista vertidos en los materiales educativos y de capacitación en general, son a título personal de los expositores, por lo que **no constituyen criterios oficiales del SAT**, respecto de ninguna disposición legal.*

Si desea ver la conferencia completa se encuentra en este enlace
<https://www.youtube.com/live/PU1pU29BON4?si=sjcvYRWYdX8RA4xt>

Para cualquier comentario o aclaración con respecto a lo anterior, favor de comunicarse al correo iza.arenas@wisdomfo.mx


Mtra. Iza Helena Arenas Cedillo
Directora de Compliance