

Aprietan control antilavado en negocios inmobiliarios

Contratos de promesa de compraventa deberán reportarse, indica fallo de tribunal; el GAFI alerta que las propiedades pueden atraer a delincuentes que las utilizan para blanquear dinero

LEONOR FLORES

—cartera@eluniversal.com.mx

Con el fin de cerrar los recovecos por los que pudiera filtrarse el lavado de dinero en el sector inmobiliario, los contratos de promesa de compraventa de inmuebles también deberán ser reportados a la Unidad de Inteligencia Financiera (UIF) de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Lo anterior, luego de que el Tribunal Federal de Justicia Administrativa (TFJA) resolvió hace algunas semanas que dichos contratos sí están sujetos a presentar los avisos en el portal del Servicio de Administración Tributaria (SAT) que deben enviar las inmobiliarias, para que a su vez los entregue a la UIF, con el fin de revisar si hay algún caso sospechoso que amerite investigación.

Previo a la resolución, los profesionales de desarrollo de bienes ya avisaban al SAT sobre las operaciones de compraventa de los propios bienes por cuenta o a favor de sus clientes al exceder 540 mil pesos.

En el caso de los arrendatarios, de no existir un agente inmobiliario, se encargaban de notificar a la UIF cuando el monto de la renta es mayor a 216 mil pesos.

En ambos casos existen restricciones de pago en efectivo cuando se superan las cantidades.

Los avisos son obligatorios tanto para personas físicas como empresas dedicadas a estas actividades, y se deben entregar a más tardar el día 17 del mes inmediato siguiente al día en que se haga la operación.

Sin embargo, no se contemplaban las promesas de contrato, lo que ocasionó una serie de amparos en contra de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI), conocida como ley antilavado, que entró en vigor en julio de 2013.

Sector vulnerable

En México, tres de cada 10 operaciones de compraventa se realizaban a través de contratos privados o intercambios de otros bienes sin pasar por el sector financiero, según datos del sector inmobiliario.

Al cierre de julio de este año, la unidad antilavado recibió 7 mil 238 avisos de los desarrolladores inmobiliarios y 197 mil 564 sobre los derechos personales de uso y goce de inmuebles.

La especialista en prevención de lavado de dinero, Silvia Matus, explicó a EL UNIVERSAL que el contrato promesa genera obligaciones de celebrarlo a futuro si se incluyen cláusulas como pago y entrega.

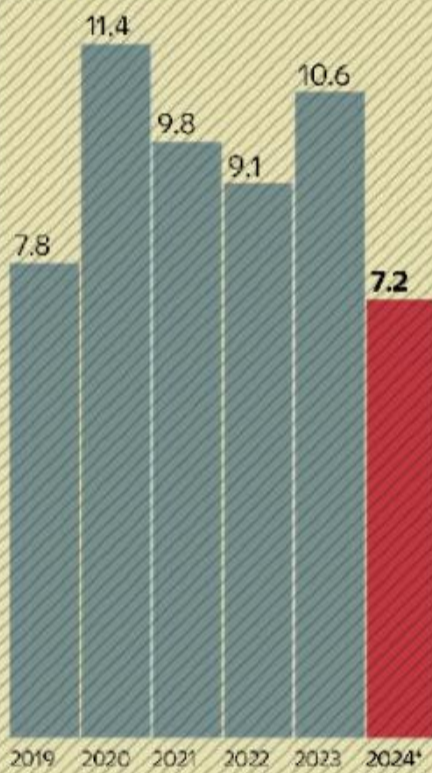
Por lo tanto, debe ser tratado como operación de compraventa con efectos de ley y, en consecuencia, se tiene la obligación de presentar un aviso por actividad vulnerable.

Incluso, Matus destacó que gra-

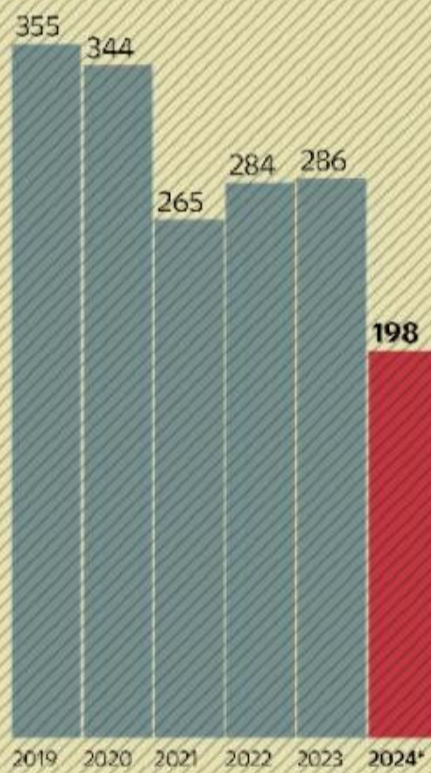
Bienes raíces, en la mira

La Unidad de Inteligencia Financiera de la SHCP vigila las transacciones en el sector inmobiliario.

Avisos recibidos por desarrollos inmobiliarios
Miles de casos



Por derechos personales de uso o goce
Miles de casos



*De enero a julio de 2024. Fuente: UIF.

cias a los avisos en su modalidad 24 horas, la autoridad logra detectar oportunamente importantes casos de posible blanqueo de activos, financiamiento al terrorismo u otros delitos relacionados.

Ahí radica la prioridad de que los sujetos obligados a la LFPIORPI cumplan y realicen un real régimen de prevención, consideró. De lo contrario, recordó la experta, son causales de multas y sanciones.

La ley antilavado prevé multas por incumplimiento de envío de avisos, que son las más altas del sec-

tor de las actividades vulnerables, por poco más de 8 mil UMAs (Unidad de Medida y Actualización), equivalentes a 871 mil 274 pesos, y de 16 mil UMAs en los avisos de transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles, es decir un millón 732 mil pesos.

Enfoque de riesgo

Para el Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), del cual México es miembro desde 2000 y actualmente lo preside la mexicana Elisa de Anda Madrazo, los bienes

SILVIA MATUS

Especialista en prevención de lavado

El contrato promesa genera obligaciones si se incluyen cláusulas propias como el pago y la entrega... por lo tanto, debe ser tratado como una operación de compraventa con efectos de ley"

GRUPO DE ACCIÓN FINANCIERA INTERNACIONAL (GAFI)

"Los bienes inmuebles comerciales y residenciales son una opción popular para la inversión, pero también atraen a delincuentes que los usan para sus actividades ilícitas o para lavar sus ganancias delictivas"

inmuebles comerciales y residenciales son una opción popular para la inversión, pero también atraen a delincuentes que los utilizan para sus actividades ilícitas o para lavar sus ganancias delictivas.

También pueden recurrir a compradores ficticios o prestanombres que adquieren propiedades por arriba o debajo de su valor real.

El sector permite que las redes de delincuentes prosperen y crezcan utilizando las ganancias de sus actividades ilegales, lo que afecta a la sociedad y socava el Estado de derecho.

Según el GAFI, las redes criminales y los narcotraficantes han comprado propiedades inmobiliarias para utilizarlas como centros de abastecimiento o como lugar para cultivar, fabricar o distribuir narcóticos ilícitos.

Refirió que en algunos países se ofrecen beneficios secundarios a criminales y personas políticamente expuestas corruptas, como ayudar a obtener residencia o ciudadanía, transmitir respetabilidad social y proporcionar un bien de beneficio material disponible de inmediato que puede revalorizarse.

En la guía de enfoque de riesgo, el GAFI pondera que estas prácticas también contribuyen a que suban los precios de los bienes raíces, lo que provoca que la vivienda sea inaccesible, además de incentivar aún más la actividad delictiva. ●