



Universidad Nacional Autónoma de México

Programa de Especializaciones en Ciencias de la Administración

Tesina

**“LA CONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES Y LA
PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES POR
COMPRAVENTA DE LOS MISMOS ANTE LA LEY
ANTILAVADO”**

Que para obtener el grado de:

Especialista

En:

Fiscal

Presenta: Leticia Pelayo Merlos

Tutor: L.C. y E.F. José Raúl Vargas Dávila

México, D.F.

12 de Enero 2016



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

Contenido

| | |
|--|----|
| Prólogo | 4 |
| Introducción | 4 |
| Capítulo I Ley Federal Para la Prevención e Identificación de Operaciones Con Recursos de Procedencia Ilícita..... | 5 |
| I.1 Objeto de la Ley | 5 |
| I.2 Definición de Lavado de Dinero..... | 5 |
| I.3 Estructura de la Ley | 6 |
| I.4 Datos relevantes de la ley | 6 |
| Capítulo II Delitos Previos Al Lavado de Dinero..... | 8 |
| II.1 Definición | 8 |
| II.2 Identificación..... | 8 |
| Capítulo III Actividades Vulnerables | 9 |
| III.1 Definición | 9 |
| III.2 Identificación | 9 |
| III.3 Obligaciones..... | 15 |
| III.4 Sanciones Administrativas | 16 |
| III.5 Delitos | 19 |
| Capítulo IV Etapas del lavado de dinero | 21 |
| IV.1 Colocación | 21 |
| IV.2 Estratificación..... | 21 |
| IV.3 Integración | 21 |
| Capítulo V Actividades No Consideradas por la Ley | 22 |
| V.1 ¿Qué hace que una actividad sea vulnerable?..... | 22 |
| V.2 Actividades que pueden ser de riesgo..... | 22 |
| Capítulo VI La construcción de inmuebles y la prestación de servicios profesionales por compraventa de los mismos..... | 22 |
| II.1 Antecedentes de las empresas constructoras | 22 |
| II.2 Concepto | 23 |
| II.3 Características del Régimen Especial de Tributación | 24 |
| II.3.1 Ingresos | 24 |
| II.3.2 Contrato | 25 |

| | |
|---|----|
| II.3.3 Dirección de obra..... | 25 |
| II.3.4 Responsabilidad..... | 25 |
| II.3.5 Ejecución | 25 |
| II.3.6 Tipos de obras..... | 25 |
| II.3.7 Régimen por excelencia..... | 26 |
| II.3.8 Impuesto | 26 |
| II.3.9 Pagos provisionales..... | 26 |
| II.4 Prestación de servicios profesionales en la compraventa de inmuebles. | 30 |
| II.5 Obligaciones Fiscales..... | 30 |
| II.5.1. Impuesto Sobre La Renta | 30 |
| II.5.2. Impuesto al Valor Agregado | 32 |
| Capítulo VII Errores en la forma de operar | 35 |
| Capítulo VIII Cumplimiento de LFPIORPI..... | 39 |
| Conclusiones..... | 44 |
| Bibliografía | 46 |

Prólogo

Conocer, analizar y estudiar los alcances de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia ilícita, con el objetivo de identificar las actividades que pueden resultar vulnerables y que no están consideradas por dicha ley.

Se realizará un análisis profundo sobre la manera en que se estructura la ley, las actividades que considera vulnerables, las obligaciones y medidas precautorias que establece, así como las repercusiones en caso de incumplimiento.

Se estudiarán también los delitos previos al delito de lavado de dinero, ya que el origen de los recursos, nos ayuda a identificar si se trata de lavado de dinero.

Resulta importante establecer claramente los momentos en los que se cae en los supuestos establecidos por la Ley, ya que puede llevar al contribuyente de buena fe en incumplimiento de obligaciones y hacerse acreedor a sanciones.

Introducción

Durante los últimos años se ha vivido una situación de alta criminalidad en el país, viéndose perjudicado el sistema económico, financiero y por supuesto el social, derivado de actividades de riesgo que requieren ser supervisadas y reguladas, surgiendo así la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, publicada por Decreto el 17 de Octubre de 2012 en el Diario Oficial de la Federación. Siendo ésta una ley nueva, resulta importante conocer los efectos fiscales que tendrán impacto en ciertas actividades económicas, identificadas como vulnerables.

Dicha ley enlista una serie de actividades vulnerables, regulando exclusivamente a estas dejando fuera muchas actividades más que resultan de riesgo por su falta de control, de fiscalización, de supervisión y por su fácil generación de recursos sin tener que ser comprobados.

Capítulo I Ley Federal Para la Prevención e Identificación de Operaciones Con Recursos de Procedencia Ilícita

I.1 Objeto de la Ley

Según el artículo 2° de la LFPIORPI señala que:

“El objeto de esta Ley es proteger el sistema financiero y la economía nacional, estableciendo medidas y procedimientos para prevenir y detectar actos u operaciones que involucren recursos de procedencia ilícita, a través de una coordinación interinstitucional, que tenga como fines recabar elementos útiles para investigar y perseguir los delitos de operaciones con recursos de procedencia ilícita, los relacionados con estos últimos, las estructuras financieras de las organizaciones delictivas y evitar el uso de los recursos para su financiamiento”

En otras palabras se puede decir que el objeto de esta ley, es establecer medidas de prevención y de corrección para evitar y terminar que se cometan actividades de procedencia ilícita.

I.2 Definición de Lavado de Dinero

La definición mayormente aceptada es la aprobada por la Convención de las Naciones Unidas contra el Tráfico Ilícito de Estupefacientes y Sustancias Psicotrópicas (1988) (Convención de Viena):

La conversión o la transferencia de bienes, a sabiendas de que tales bienes proceden de alguno o algunos de los delitos de narcotráfico (o de otros delitos previos), o de un acto de participación en tal delito o delitos, con objeto de ocultar o encubrir el origen ilícito de los bienes o de ayudar a cualquier persona que participe en la comisión de tal delito o delitos a eludir las consecuencias jurídicas de sus acciones;

La ocultación o el encubrimiento de la naturaleza, el origen, la ubicación, el destino, el movimiento, o la propiedad reales de bienes, o de derechos relativos a tales bienes, a sabiendas de que proceden de un delito o delitos, o de un acto de participación en tal delito o delitos;

La adquisición, la posesión o la utilización de bienes, a sabiendas, en el momento de recibirlos, de que tales bienes proceden de un delito o delitos o de un acto de participación en tal delito o delitos.

I.3 Estructura de la Ley

| |
|--|
| Capítulo I Disposiciones Preliminares (Art. 1 al 4) |
| Capítulo II De las Autoridades (Art. 5 al 12) |
| Capítulo III De las Entidades Financieras y de las Actividades Vulnerables |
| <ul style="list-style-type: none"> ● Sección Primera De las Entidades Financieras (Art. 13 al 16) ● Sección Segunda De las Actividades Vulnerables (Art. 17 al 22) ● Sección Tercera Plazos y Formas para la presentación de Avisos (Art. 23 al 25) ● Sección Cuarta Avisos por Conducto de Entidades Colegiadas (Art. 26 al 31) |
| Capítulo IV Del Uso de Efectivo y Metales (Art. 32 al 33) |
| Capítulo V De las Visitas de Verificación (Art. 34 al 37) |
| Capítulo VI De la Reserva y Manejo de la Información (Art. 38 al 51) |
| Capítulo VII De las Sanciones Administrativas (Art. 52 al 61) |
| Capítulo VIII De los Delitos (Art. 62 al 65) |
| Artículos Transitorios (Siete artículos) |

I.4 Datos relevantes de la ley

Se desprende que esta coordinación tendrá como finalidad:

- Recabar elementos útiles para investigar y perseguir los delitos de operaciones con recursos de procedencia ilícita, los relacionados con estos últimos, las estructuras financieras de las organizaciones delictivas y evitar el uso de los recursos para su financiamiento.

Autoridades

Las autoridades encargadas de la aplicación de la Ley son:

- La SHCP en lo que compete a la materia administrativa;
- La Procuraduría General de la República a través de la Unidad Especializada de Análisis Financiero (Unidad), en lo que compete a los análisis financieros y contables relacionados con operaciones con recursos de procedencia ilícita.

Facultades y/o atribuciones de las autoridades

En general, una de las funciones de las autoridades es evitar que el sistema financiero sea utilizado para operaciones ilícitas. Sin embargo, compete a cada una de ellas:

A la SHCP:

- Recibir los Avisos de quienes realicen las Actividades Vulnerables;
- Requerir la información, documentación, datos e imágenes y proporcionar a la Unidad la información que le requiera;
- Coordinarse con otras autoridades supervisoras y de seguridad pública, nacionales y extranjeras, para prevenir y detectar actos u operaciones de lavado de dinero;
- Presentar las denuncias correspondientes ante el Ministerio Público de la Federación; y
- Conocer y resolver sobre los recursos de revisión en contra de las sanciones aplicadas.

A la Unidad le corresponde entre otras:

- Conducir la investigación para la obtención de indicios o pruebas vinculadas a operaciones con recursos de procedencia ilícita
- Diseñar, integrar e implementar sistemas y mecanismos de análisis de la información financiera y contable
- Emitir los dictámenes y peritajes en materia de análisis financiero y contable que se requieran
- Establecer mecanismos de consulta directa de información que pueda estar relacionada con operaciones con recursos de procedencia ilícita, en las bases de datos de las autoridades de los tres órdenes de gobierno.

Capítulo II Delitos Previos al Lavado de Dinero

II.1 Definición

Por lo que respecta a los delitos previos al de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, en el marco jurídico mexicano no existe ninguna lista que detalle los mismos, por lo que se podrá considerar como delito previo todo aquel que como resultado de su comisión se generen ganancias (recursos, derechos o bienes de cualquier naturaleza) de origen ilícito.

Con lo anterior, y conforme lo establece el Reporte de Evaluación Mutua de 2008 elaborado y aprobado por el Grupo de Acción Financiera sobre el Blanqueo de Capitales (GAFI, por su acrónimo en francés) y el Grupo de acción Financiera de Sudamérica, el marco jurídico mexicano abarca todas las categorías designadas como delitos previos considerados en las Recomendaciones establecidas por el GAFI.

Asimismo, de conformidad a los compromisos internacionales derivados de los Tratados suscritos por México también son considerados como delitos previos al de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita los delitos cometidos fuera de territorio nacional¹.

II.2 Identificación

Es de suma importancia la identificación de un delito previo al lavado de dinero, ya que de no existir una actividad ilícita previa, no se puede decir que se trata de lavado de dinero, ya que como se ha mencionado, el lavado de dinero es introducir a la economía recursos que proceden de una actividad ilícita, ocultando el origen de estos y haciéndolos parecer legales. Entre los delitos previos más comunes podemos identificar: narcotráfico, trata de personas, piratería, terrorismo, secuestro.

¹http://www.shcp.gob.mx/inteligencia_financiera/Paginas/Preguntas_Frecuentes.aspx

Capítulo III Actividades Vulnerables

III.1 Definición

La definición de las actividades vulnerables la encontramos en el artículo 3° de la ley mencionada e indica lo siguiente en su fracción *primera* “*Actividades Vulnerables, a las actividades que realicen las Entidades Financieras en términos del artículo 14 y a las que se refiere el artículo 17 de esta Ley*”, situándonos en los artículos que aquí se mencionan encontramos lo siguiente:

Artículo 14 LFPIORPI: Para los efectos de esta Sección, los actos, operaciones y servicios que realizan las Entidades Financieras de conformidad con las leyes que en cada caso las regulan, se consideran Actividades Vulnerables, las cuales se regirán en los términos de esta Sección.

III.2 Identificación

Artículo 17 LFPIORPI: 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:

I. Las vinculadas a la práctica de juegos con apuesta, concursos o sorteos que realicen organismos descentralizados conforme a las disposiciones legales aplicables, o se lleven a cabo al amparo de los permisos vigentes concedidos por la Secretaría de Gobernación bajo el régimen de la Ley Federal de Juegos y Sorteos y su Reglamento. En estos casos, únicamente cuando se lleven a cabo bajo las siguientes modalidades y montos:

La venta de boletos, fichas o cualquier otro tipo de comprobante similar para la práctica de dichos juegos, concursos o sorteos, así como el pago del valor que representen dichos boletos, fichas o recibos o, en general, la entrega o pago de premios y la realización de cualquier operación financiera, ya sea que se lleve a cabo de manera individual o en serie de transacciones vinculadas entre sí en apariencia, con las personas que participen en dichos juegos, concursos o sorteos, siempre que el valor de cualquiera de esas operaciones sea por una cantidad igual o superior al equivalente a trescientas veinticinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal.

Serán objeto de Aviso ante la Secretaría las actividades anteriores, cuando el monto del acto u operación sea igual o superior al equivalente a seiscientas cuarenta y cinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal.

II. La emisión o comercialización, habitual o profesional, de tarjetas de servicios, de crédito, de tarjetas prepagadas y de todas aquellas que constituyan instrumentos de almacenamiento de valor monetario, que no sean emitidas o comercializadas por Entidades Financieras. Siempre y cuando, en función de tales actividades: el emisor o comerciante de dichos instrumentos mantenga una relación de negocios con el adquirente; dichos instrumentos permitan la transferencia de fondos, o su comercialización se haga de manera ocasional. En el caso de tarjetas de servicios o de crédito, cuando el gasto mensual acumulado en la cuenta de la tarjeta sea igual o superior al equivalente a ochocientos cinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal. En el caso de tarjetas prepagadas, cuando su comercialización se realice por una cantidad igual o superior al equivalente a seiscientos cuarenta y cinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal, por operación. Los demás instrumentos de almacenamiento de valor monetario serán regulados en el Reglamento de esta Ley.

Serán objeto de Aviso ante la Secretaría, en el caso de tarjetas de servicios o de crédito, cuando el gasto mensual acumulado en la cuenta de la tarjeta sea igual o superior al equivalente a un mil doscientos ochenta y cinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal. En el caso de tarjetas prepagadas, cuando se comercialicen por una cantidad igual o superior al equivalente a seiscientos cuarenta y cinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal;

III. La emisión y comercialización habitual o profesional de cheques de viajero, distinta a la realizada por las Entidades Financieras.

Serán objeto de Aviso ante la Secretaría cuando la emisión o comercialización de los cheques de viajero sea igual o superior al equivalente a seiscientos cuarenta y cinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal;

IV. El ofrecimiento habitual o profesional de operaciones de mutuo o de garantía o de otorgamiento de préstamos o créditos, con o sin garantía, por parte de sujetos distintos a las Entidades Financieras.

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

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;

VI. La comercialización o intermediación habitual o profesional de Metales Preciosos, Piedras Preciosas, joyas o relojes, en las que se involucren operaciones de compra o venta de dichos bienes en actos u operaciones cuyo valor sea igual o superior al equivalente a ochocientas cinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal, con excepción de aquellos en los que intervenga el Banco de México.

Serán objeto de Aviso ante la Secretaría cuando quien realice dichas actividades lleve a cabo una operación en efectivo con un cliente por un monto igual o superior o equivalente a un mil seiscientas cinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal;

VII. La subasta o comercialización habitual o profesional de obras de arte, en las que se involucren operaciones de compra o venta de dichos bienes realizadas por actos u operaciones con un valor igual o superior al equivalente a dos mil cuatrocientas diez veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal.

Serán objeto de Aviso ante la Secretaría las actividades anteriores, cuando el monto del acto u operación sea igual o superior al equivalente a cuatro mil ochocientas quince veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal;

VIII. La comercialización o distribución habitual profesional de vehículos, nuevos o usados, ya sean aéreos, marítimos o terrestres con un valor igual o superior al equivalente a tres mil doscientas diez veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal.

Serán objeto de Aviso ante la Secretaría las actividades anteriores, cuando el monto del acto u operación sea igual o superior al equivalente a seis mil cuatrocientas veinte veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal;

IX. La prestación habitual o profesional de servicios de blindaje de vehículos terrestres, nuevos o usados, así como de bienes inmuebles, por una cantidad igual o superior al equivalente a dos mil cuatrocientas diez veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal.

Serán objeto de Aviso ante la Secretaría las actividades anteriores, cuando el monto del acto u operación sea igual o superior al equivalente a cuatro mil ochocientas quince veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal;

X. La prestación habitual o profesional de servicios de traslado o custodia de dinero o valores, con excepción de aquellos en los que intervenga el Banco de México y las instituciones dedicadas al depósito de valores.

Serán objeto de Aviso ante la Secretaría cuando el traslado o custodia sea por un monto igual o superior al equivalente a tres mil doscientas diez veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal;

XI. La prestación de servicios profesionales, de manera independiente, sin que medie relación laboral con el cliente respectivo, en aquellos casos en los que se prepare para un cliente o se lleven a cabo en nombre y representación del cliente cualquiera de las siguientes operaciones:

- a) La compraventa de bienes inmuebles o la cesión de derechos sobre estos;*
- b) La administración y manejo de recursos, valores o cualquier otro activo de sus clientes;*
- c) El manejo de cuentas bancarias, de ahorro o de valores;*
- d) La organización de aportaciones de capital o cualquier otro tipo de recursos para la constitución, operación y administración de sociedades mercantiles, o*
- e) La constitución, escisión, fusión, operación y administración de personas morales o vehículos corporativos, incluido el fideicomiso y la compra o venta de entidades mercantiles.*

Serán objeto de Aviso ante la Secretaría cuando el prestador de dichos servicios lleve a cabo, en nombre y representación de un cliente, alguna operación financiera que esté relacionada con las operaciones señaladas en los incisos de esta fracción, con respeto al secreto profesional y garantía de defensa en términos de esta Ley;

XII. La prestación de servicios de fe pública, en los términos siguientes:

A. Tratándose de los notarios públicos:

- a) La transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles, salvo las garantías que se constituyan en favor de instituciones del sistema financiero u organismos públicos de vivienda.*

Estas operaciones serán objeto de Aviso ante la Secretaría cuando en los actos u operaciones el precio pactado, el valor catastral o, en su caso, el valor comercial del inmueble, el que resulte más alto, o en su caso el monto garantizado por suerte principal, sea igual o superior al equivalente en moneda nacional a dieciséis mil veces el salario mínimo general diario vigente para el Distrito Federal;

- b) El otorgamiento de poderes para actos de administración o dominio otorgados con carácter irrevocable. Las operaciones previstas en este inciso siempre serán objeto de Aviso;*

- c) La constitución de personas morales, su modificación patrimonial derivada de aumento o disminución de capital social, fusión o escisión, así como la compraventa de acciones y partes sociales de tales personas.*

Serán objeto de Aviso cuando las operaciones se realicen por un monto igual o superior al equivalente a ocho mil veinticinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal;

d) La constitución o modificación de fideicomisos traslativos de dominio o de garantía sobre inmuebles, salvo los que se constituyan para garantizar algún crédito a favor de instituciones del sistema financiero u organismos públicos de vivienda.

Serán objeto de Aviso cuando las operaciones se realicen por un monto igual o superior al equivalente a ocho mil veinticinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal;

e) El otorgamiento de contratos de mutuo o crédito, con o sin garantía, en los que el acreedor no forme parte del sistema financiero o no sea un organismo público de vivienda.

Las operaciones previstas en este inciso, siempre serán objeto de Aviso.

B. Tratándose de los corredores públicos:

a) La realización de avalúos sobre bienes con valor igual o superior al equivalente a ocho mil veinticinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal;

b) La constitución de personas morales mercantiles, su modificación patrimonial derivada de aumento o disminución de capital social, fusión o escisión, así como la compraventa de acciones y partes sociales de personas morales mercantiles;

c) La constitución, modificación o cesión de derechos de fideicomiso, en los que de acuerdo con la legislación aplicable puedan actuar;

d) El otorgamiento de contratos de mutuo mercantil o créditos mercantiles en los que de acuerdo con la legislación aplicable puedan actuar y en los que el acreedor no forme parte del sistema financiero.

Serán objeto de Aviso ante la Secretaría los actos u operaciones anteriores en términos de los incisos de este apartado.

C. Por lo que se refiere a los servidores públicos a los que las leyes les confieran la facultad de dar fe pública en el ejercicio de sus atribuciones previstas en el artículo 3, fracción VII de esta Ley.

XIII. La recepción de donativos, por parte de las asociaciones y sociedades sin fines de lucro, por un valor igual o superior al equivalente a un mil seiscientas cinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal.

Serán objeto de Aviso ante la Secretaría cuando los montos de las donaciones sean por una cantidad igual o superior al equivalente a tres mil doscientas diez veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal;

XIV. La prestación de servicios de comercio exterior como agente o apoderado aduanal, mediante autorización otorgada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para promover por cuenta ajena, el despacho de mercancías, en los diferentes regímenes aduaneros previstos en la Ley Aduanera, de las siguientes mercancías:

a) Vehículos terrestres, aéreos y marítimos, nuevos y usados, cualquiera que sea el valor de los bienes;

b) Máquinas para juegos de apuesta y sorteos, nuevas y usadas, cualquiera que sea el valor de los bienes;

c) Equipos y materiales para la elaboración de tarjetas de pago, cualquiera que sea el valor de los bienes;

d) Joyas, relojes, Piedras Preciosas y Metales Preciosos, cuyo valor individual sea igual o superior al equivalente a cuatrocientas ochenta y cinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal;

e) Obras de arte, cuyo valor individual sea igual o superior al equivalente a cuatro mil ochocientos quince veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal;

f) Materiales de resistencia balística para la prestación de servicios de blindaje de vehículos, cualquiera que sea el valor de los bienes.

Las actividades anteriores serán objeto de Aviso en todos los casos antes señalados, atendiendo lo establecido en el artículo 19 de la presente Ley;

XV. La constitución de derechos personales de uso o goce de bienes inmuebles por un valor mensual superior al equivalente a un mil seiscientos cinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal, al día en que se realice el pago o se cumpla la obligación.

Serán objeto de Aviso ante la Secretaría las actividades anteriores, cuando el monto del acto u operación mensual sea igual o superior al equivalente a tres mil doscientas diez veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal.

Los actos u operaciones que se realicen por montos inferiores a los señalados en las fracciones anteriores no darán lugar a obligación alguna. No obstante, si una persona realiza actos u operaciones por una suma acumulada en un periodo de seis meses que supere los montos establecidos en cada supuesto para la formulación de Avisos, podrá ser considerada como operación sujeta a la obligación de presentar los mismos para los efectos de esta Ley.

La Secretaría podrá determinar mediante disposiciones de carácter general, los casos y condiciones en que las Actividades sujetas a supervisión no deban ser objeto de Aviso, siempre que hayan sido realizadas por conducto del sistema financiero.

Para efectos del tema que interesan a éste trabajo, nos enfocaremos específicamente en la fracción V, que trata de la prestación de servicios de construcción.

III.3 Obligaciones

La Ley LFPIORPI, en el artículo 18, nos establece las obligaciones con las que deben cumplir las personas o entidades que realicen alguna de las actividades vulnerables señaladas en el artículo 17:

I. Identificar a los clientes y usuarios con quienes realicen las propias Actividades sujetas a supervisión y verificar su identidad basándose en credenciales o documentación oficial, así como recabar copia de la documentación;

II. Para los casos en que se establezca una relación de negocios, se solicitará al cliente o usuario 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;

III. Solicitar al cliente o usuario que participe en Actividades Vulnerables información acerca de si tiene conocimiento de la existencia del dueño beneficiario y, en su caso, exhiban documentación oficial que permita identificarlo, si ésta obrare en su poder; en caso contrario, declarará que no cuenta con ella;

IV. 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 o usuarios.

La información y documentación a que se refiere el párrafo anterior deberá conservarse de manera física o electrónica, por un plazo de cinco años contado a partir de la fecha de la realización de la Actividad Vulnerable, salvo que las leyes de la materia de las entidades federativas establezcan un plazo diferente;

V. Brindar las facilidades necesarias para que se lleven a cabo las visitas de verificación en los términos de esta Ley, y

VI. Presentar los Avisos en la Secretaría en los tiempos y bajo la forma prevista en esta Ley.

En el caso de la prestación de servicios de construcción, desarrollo y construcción de derechos de bienes inmuebles o de intermediación en la transmisión de la propiedad, siempre se considera actividad vulnerable y el monto a partir del cual se debe dar aviso a la SHCP es de \$519,699.00 MXN recibidos en efectivo.

III.4 Sanciones Administrativas

Artículo 52. La Secretaría sancionará administrativamente a quienes infrinjan esta Ley, en los términos del presente Capítulo.

Como excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, las violaciones de las Entidades Financieras a las obligaciones a que se refiere el artículo 15 de esta Ley, serán sancionadas por los respectivos órganos desconcentrados de la Secretaría facultados para supervisar el cumplimiento de las mismas y, al efecto, la imposición de dichas sanciones se hará conforme al procedimiento previsto en las respectivas Leyes especiales que regulan a cada una de las Entidades Financieras de que se trate, con las sanciones expresamente indicadas en dichas Leyes para cada caso referido a las Entidades Financieras correspondientes.

Las multas que se determinen en términos de esta Ley, tendrán el carácter de créditos fiscales y se fijarán en cantidad líquida, sujetándose al procedimiento administrativo de ejecución que establece la legislación aplicable.

Artículo 53. Se aplicará la multa correspondiente a quienes:

I. Se abstengan de cumplir con los requerimientos que les formule la Secretaría en términos de esta Ley;

II. Incumplan con cualquiera de las obligaciones establecidas en el artículo 18 de esta Ley;

III. Incumplan con la obligación de presentar en tiempo los Avisos a que se refiere el artículo 17 de esta Ley.

La sanción prevista en esta fracción será aplicable cuando la presentación del Aviso se realice a más tardar dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que debió haber sido presentado. En caso de que la extemporaneidad u omisión

exceda este plazo, se aplicará la sanción prevista para el caso de omisión en el artículo 55 de esta Ley, o

IV. Incumplan con la obligación de presentar los Avisos sin reunir los requisitos a que se refiere el artículo 24 de esta Ley;

V. Incumplan con las obligaciones que impone el artículo 33 de esta Ley;

VI. Omitan presentar los Avisos a que se refiere el artículo 17 de esta Ley, y

VII. Participen en cualquiera de los actos u operaciones prohibidos por el artículo 32 de esta Ley.

Artículo 54. Las multas aplicables para los supuestos del artículo anterior de esta Ley serán las siguientes:

I. Se aplicará multa equivalente a doscientos y hasta dos mil días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal en el caso de las fracciones I, II, III y IV del artículo 53 de esta Ley;

II. Se aplicará multa equivalente a dos mil y hasta diez mil días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal en el caso de la fracción V del artículo 53 de esta Ley, y

III. Se aplicará multa equivalente a diez mil y hasta sesenta y cinco mil días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, o del diez al cien por ciento del valor del acto u operación, cuando sean cuantificables en dinero, la que resulte mayor en el caso de las fracciones VI y VII del artículo 53 de esta Ley.

Artículo 55. La Secretaría se abstendrá de sancionar al infractor, por una sola vez, en caso de que se trate de la primera infracción en que incurra, siempre y cuando cumpla, de manera espontánea y previa al inicio de las facultades de verificación de la Secretaría, con la obligación respectiva y reconozca expresamente la falta en que incurrió.

Artículo 56. Son causas de revocación de los permisos de juegos y sorteos, además de las señaladas en las disposiciones jurídicas aplicables:

I. La reincidencia en cualquiera de las conductas previstas en el artículo 53 fracciones I, II, III y IV de esta Ley, o

II. Cualquiera de las conductas previstas en el artículo 53 fracciones VI y VII de esta Ley.

La Secretaría informará de los hechos constitutivos de causal de revocación a la Secretaría de Gobernación, a efecto de que ésta ejerza sus atribuciones en la materia y, en su caso, aplique las sanciones correspondientes.

Artículo 57. Son causas de cancelación definitiva de la habilitación que le haya sido otorgada al corredor público, además de las señaladas en las disposiciones jurídicas aplicables, la reincidencia en cualquiera de las conductas previstas en el artículo 53 fracciones I, II, III y IV de esta Ley.

Una vez que haya quedado firme la sanción impuesta por la Secretaría, ésta informará de su resolución a la Secretaría de Economía y le solicitará que proceda a la cancelación definitiva de la habilitación del corredor público que hubiere sido sancionado, y una vez informada, la Secretaría de Economía contará con un plazo de diez días hábiles para proceder a la cancelación definitiva solicitada, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 58. Cuando el infractor sea un notario público, la Secretaría informará de la infracción cometida a la autoridad competente para supervisar la función notarial, a efecto de que ésta proceda a la cesación del ejercicio de la función del infractor y la consecuente revocación de su patente, previo procedimiento que al efecto establezcan las disposiciones jurídicas que rijan su actuación. Darán lugar a la sanción de revocación, por ser consideradas notorias deficiencias en el ejercicio de sus funciones, los siguientes supuestos:

I. La reincidencia en la violación de lo dispuesto en el artículo 53, en sus fracciones I, II, III, IV y V, y

II. La violación a lo previsto en las fracciones VI y VII del artículo 53.

La imposición de las sanciones anteriores se llevará a cabo sin perjuicio de las demás multas o sanciones que resulten aplicables.

Artículo 59. Serán causales de cancelación de la autorización otorgada por la Secretaría a los agentes y apoderados aduanales:

I. La reincidencia en la violación de lo dispuesto en el artículo 53, en sus fracciones I, II, III y IV, y

II. La violación a lo previsto en las fracciones VI y VII del artículo 53.

La Secretaría informará de la infracción respectiva a la autoridad aduanera, a efecto de que ésta proceda a la emisión de la resolución correspondiente, siguiendo el procedimiento que al efecto establezcan las disposiciones jurídicas que rijan su actuación.

La imposición de las sanciones anteriores se llevará a cabo sin perjuicio de las demás multas o sanciones que resulten aplicables.

Artículo 60. La Secretaría, en la imposición de sanciones de carácter administrativo a que se refiere el presente Capítulo, tomará en cuenta, en su caso, lo siguiente:

I. La reincidencia, las causas que la originaron y, en su caso, las acciones correctivas aplicadas por el presunto infractor. Se considerará reincidente al que haya incurrido en una infracción que hubiere sido sancionada y, además de aquella, cometa la misma infracción, dentro de los dos años inmediatos siguientes a la fecha en que haya quedado firme la resolución correspondiente;

II. La cuantía del acto u operación, procurando la proporcionalidad del monto de la sanción con aquellos, y

III. La intención de realizar la conducta.

Artículo 61. Las sanciones administrativas impuestas conforme a la presente Ley podrán impugnarse ante la propia Secretaría, mediante el recurso de revisión previsto en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo o directamente ante el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa a través del procedimiento contencioso administrativo.

III.5 Delitos

La Ley LFPIORPI en su capítulo VIII nos establece los delitos que serán sancionados.

Artículo 62. Se sancionará con prisión de dos a ocho años y con quinientos a dos mil días multa conforme al Código Penal Federal, a quien:

I. Proporcione de manera dolosa a quienes deban dar Avisos, información, documentación, datos o imágenes que sean falsos, o sean completamente ilegibles, para ser incorporados en aquellos que deban presentarse;

II. De manera dolosa, modifique o altere información, documentación, datos o imágenes destinados a ser incorporados a los Avisos, o incorporados en avisos presentados.

Artículo 63. Se sancionará con prisión de cuatro a diez años y con quinientos a dos mil días multa conforme al Código Penal Federal:

I. Al servidor público de alguna de las dependencias o entidades de la administración pública federal, del Poder Judicial de la Federación, de la Procuraduría o de los órganos constitucionales autónomos que indebidamente utilice la información, datos, documentación o imágenes a las que tenga acceso o

reciban con motivo de esta Ley, o que transgreda lo dispuesto por el Capítulo VI de la misma, en materia de la reserva y el manejo de información, y

II. A quien, sin contar con autorización de la autoridad competente, revele o divulgue, por cualquier medio, información en la que se vincule a una persona física o moral o servidor público con cualquier Aviso o requerimiento de información hecho entre autoridades, en relación con algún acto u operación relacionada con las Actividades Vulnerables, independientemente de que el Aviso exista o no.

Artículo 64. Las penas previstas en los artículos 62 y 63, fracción II, de esta Ley se duplicarán en caso de que quien cometa el ilícito sea al momento de cometerlo o haya sido dentro de los dos años anteriores a ello, servidor público encargado de prevenir, detectar, investigar o juzgar delitos.

A quienes incurran en cualquiera de los delitos previstos en los artículos 62 y 63 de esta Ley, se les aplicará, además, una sanción de inhabilitación para desempeñar el servicio público por un tiempo igual al de la pena de prisión que haya sido impuesta, la cual comenzará a correr a partir de que se haya cumplido la pena de prisión.

Artículo 65. Se requiere de la denuncia previa de la Secretaría para proceder penalmente en contra de los empleados, directivos, funcionarios, consejeros o de cualquier persona que realice actos en nombre de las instituciones financieras autorizadas por la Secretaría, que estén involucrados en la comisión de cualquiera de los delitos previstos en los artículos 62 y 63 de esta Ley.

En el caso previsto en la fracción II del artículo 63 se procederá indistintamente por denuncia previa de la Secretaría o querrela de la persona cuya identidad haya sido revelada o divulgada.

Capítulo IV Etapas del lavado de dinero

IV.1 Colocación

Es la etapa en la que la persona que pretende lavar dinero introduce las ganancias ilícitas en el sistema financiero, esto puede ser a través de depósitos bancarios en efectivo e inversiones en instrumentos financieros.

IV.2 Estratificación

Una vez introducido el dinero al sistema financiero, el lavador envía recursos a través de diversas transacciones financieras para cambiar su forma original (efectivo), dificultando el rastreo, esto generalmente lo hacen dispersando los recursos a cuentas de diversas personas físicas y/o morales, y estas a su vez realizan nuevas dispersiones, haciendo así que sea difícil identificar el origen real de los recursos. También otra forma de operar es realizando la compra de bienes muebles e inmuebles generalmente de lujo.

IV.3 Integración

Es la etapa final en la que se hace la reinserción de los recursos ilícitos en la economía, haciendo que los fondos parezcan legítimos y de esta manera pueden ser utilizados. Una de las formas más comunes es haciendo una red de empresas en la cual se introduce el dinero y se simulan operaciones en forma de “carrusel”, esto es que una empresa le envía dinero a otra por el pago de servicios los cuales en realidad no fueron prestados, ésta a su vez la envía dinero a otra empresa del grupo de la misma manera y así sucesivamente, hasta que finalmente retiran el dinero de manera “lícita”.

Capítulo V Actividades No Consideradas por la Ley

V.1 ¿Qué hace que una actividad sea vulnerable?

Una actividad es vulnerable cuando en el ejercicio normal de sus operaciones propensa a percibir gran parte de sus ingresos en efectivo, siendo esto riesgoso debido a que es difícil identificar si el origen de esos recursos es lícito, es por eso que la autoridad se ve en la necesidad de establecer medidas de seguridad para reducir el riesgo de que dinero ilícito sea integrado a la economía.

V.2 Actividades que pueden ser de riesgo

La gran mayoría de las actividades podrían ser consideradas de riesgo, ya que es fácil justificar el ingreso de dinero en efectivo, y muchas de ellas no son consideradas por la ley, por ejemplo: hoteles, restaurantes, antros, bares, auto lavado, transporte público, comercio informal, tiendas de autoservicio, entre otras.

Capítulo VI La construcción de inmuebles y la prestación de servicios profesionales por compraventa de los mismos

VI.1 Antecedentes de las empresas constructoras

La empresa de la construcción tuvo su origen en forma paralela al desarrollo de los pueblos y, consecuentemente, a la de la administración. Nació para atender las necesidades de la sociedad, creando condiciones favorables para un mejor hábitat.

A continuación se describe la manera en la que la construcción ha evolucionado:

Edad de bronce

Apogeo y decadencia de la cultura megalítica. Las chozas pasan a ser cabañas pero conservan el techo de ramas. Cultivo y cría de ganado, trabajo refinado en alfarería, objetos suntuarios en las sepulturas. El hombre empieza a proteger las tierras donde se asienta.

Edad de hierro

El hombre se organiza en tribus, construcción de los campos de Provenza, inicios de la construcción en llave (en forma de bóveda).

Mesopotamia estuvo habitada primero por los sumerios o somerios, quienes ya habían construido numerosas ciudades.

La arquitectura de Mesopotamia se puede dividir en Caldea (o Sumeria) y Asiría. La localización de la primera es la región baja o sur de Mesopotamia, donde se desarrolla la arquitectura Caldea. Es una región de Alubion formada por sedimentos arcillosos. En esta parte del país no hay piedra y escasean los árboles, por lo cual resultó a propósito la fabricación de ladrillo.

Egipto

Al igual que todo el arte egipcio la arquitectura se clasificaba por su tradicionalismo. Fabricaban obras de gran dimensión, ya que no les interesaba la escala humano, porque las obras se dedicaron a sus dioses, o a quienes les dan este carácter.

ROMA

La arquitectura romana se divide en religiosa, urbana y obras de ingeniería. Dentro de las tumbas se construye el panteón de Agripa que se comenzó en el año XXVII después de Cristo, al igual se construyen baños públicos y dentro de la ingeniería se realizan puentes, acueductos y carreteras o vías.

En la actualidad las funciones de la empresa no se limitan a las mencionadas anteriormente. Al estar formada por hombres, la empresa alcanza la categoría de un ente social con características y vida propia, que favorece el progreso humano como finalidad principal al permitir en su seno la autorrealización de sus integrantes y al influir directamente en el avance del medio social en el que actúa.

VI.2 Concepto

Es el conjunto de actividades llevadas a cabo de una manera organizada para diseñar, construir, rehabilitar y mantener en condiciones óptimas el hábitat humano.

Al hablar de una constructora nos referimos a un término proveniente de la construcción que se entiende que es la fabricación de cosas que tienen muchos elementos. Desde esa perspectiva podemos hablar de varios tipos de construcciones, por ejemplo en geometría una construcción sería un triángulo

equilátero dibujado en una hoja de papel, claro muy sencilla o en juguetería que simplemente se les llama jugueteras.

En el ámbito empresarial existen dos tipos de construcciones: las construcciones de obras como casas y puentes y las construcciones mecánicas como barcos y aviones. Cuando se habla de una constructora se hace referencia a una empresa que se dedica a una de esas dos ramas (aunque en también podría referirse a una persona que trabaje en una de esas ramas). Las personas se refieren a constructoras cuando hablan de las que se dedican a las obras, públicas o privadas.

Dentro de las obras públicas están las carreteras, puentes, aeropuertos y muchas otras. Dentro de las privadas están las que se dedican a edificios, casas y urbanizaciones. En esto hay una diferencia muy leve y son pocas las constructoras que se dedican a una u otra exclusivamente y abundan las que hacen ambas actividades. Por ejemplo en mi país no son pocas las instituciones públicas que tienen funciones de constructoras como las compañías eléctricas que hacen de constructoras de obras públicas (represas hidroeléctricas por ejemplo).

En cuanto a constructoras mecánicas suelen llamarse con otros nombres como ocurre con las constructoras de barcos que son llamadas “armadoras” o “astilleros” o en el caso de automóviles se les llama ensambladoras o ensambladores (con toda propiedad por cierto pues reúnen las partes y las ensamblan). En cuanto la estructura de las mismas depende de que tan grandes sean, pueden ser necesarias pocas personas para administrarlas y otras se convierten en verdaderas corporaciones.

VI.3 Características del Régimen Especial de Tributación también conocido como BASE ESPECIAL DE TRIBUTACIÓN (BET)

VI.3.1 Ingresos

Para tener derecho al régimen de tributación especial, era necesario cumplir con algunas proporciones en los ingresos, dichas proporciones eran:

El 80% de los ingresos debían provenir de la ejecución de obra documentada por un contrato a precio alzado o a precios unitarios.

El 20% de los ingresos podían provenir de la ejecución de cualquier otro acto mercantil. No quedan incluidas dentro de este concepto los ingresos provenientes por:

- a) Utilidades o dividendos del extranjero.
- b) Asistencia técnica o regalías en el extranjero.
- c) Rendimiento de valores de renta fija.

Cabe hacer la aclaración que si al cierre del ejercicio fiscal no se cumplía con la proporción establecida, la empresa perdía el derecho al RET desde el inicio del propio ejercicio.

VI.3.2 Contrato

Era obligatorio el contrato de obra a precio alzado o precios unitarios, debiendo consignar por escrito incluso sus modificaciones.

VI.3.3 Dirección de obra

Se debía incluir una cláusula dentro del contrato por escrito, en donde se pactar que la dirección de la obra estaría a cargo de la empresa constructora.

VI.3.4 Responsabilidad

Dentro del contrato se pactaba que la constructora asumía en su totalidad las responsabilidades inherentes a la obra.

VI.3.5 Ejecución

Para llevar a cabo la ejecución, la empresa constructora se comprometía a entregar materiales, mano de obra y gastos indirectos. Cabe hacer la aclaración que no mencionaba la proporción con el consumo total.

VI.3.6 Tipos de obras

Para que una empresa fuera considerada fiscalmente como constructora era necesaria que ejecutara, total o parcialmente, cualquiera de las siguientes obras de construcción:

- Cimentaciones y estructuras.
- Casas y edificios en general.
- Terracerías y terraplenes.
- Plantas industriales y eléctricas.
- Bodegas.
- Carreteras, puentes y caminos.
- Vías férreas.
- Presas y canales.

- Gasoductos, oleoductos y acueductos.
- Perforaciones de pozos.
- Obras viales de urbanización, drenaje y desmonte.
- Puertos, aeropuertos, y similares.

VI.3.7 Régimen por excelencia

El sistema de Bases Especiales de Tributación en las empresas constructoras fue el régimen fiscal por excelencia; éste no requería autorización para sujetarse a él, al contrario del Régimen General de Ley para el cual sí se requería autorización para poderlo llevar a cabo.

VI.3.8 Impuesto

El impuesto se causaba a razón del 3.75% sobre el monto total de los ingresos por obra y otros, cuidando la proporción obligatoria, este impuesto tenía le carácter de pago definitivo.

Derivado de lo anterior, sin que la Ley mencionara en forma expresa, se entendía que los costos y gastos en que incurrieran las constructoras no requerían que su documentación comprobatoria reuniera requisitos fiscales, toda vez que la consecuencia de no reunir requisitos fiscales es que la partida se considere no deducible, situación que no afectaba en nada ya que el ISR se causaba sobre ingresos no sobre utilidades, y aún en el reparto de utilidades a los trabajadores, siguiendo un procedimiento especial no se calculaba sobre la utilidad de la empresa sino sobre una base fiscal.

En los que sí pudiera afectar el no reunir requisitos de deducibilidad era en que si la erogación no deducible se realizaba a favor de un socio o accionista su importe se consideraba como dividendos pagados, teniendo obligación la empresa constructora de retener el 21%.

VI.3.9 Pagos provisionales

Las empresas constructoras tenían la obligación de efectuar mensualmente pagos provisionales a más tardar el día 20, o bien, al siguiente día hábil si aquél no lo fuera del mes inmediato posterior a aquel en que se percibió el ingreso; sin embargo, existía también la obligación por parte de pagador de retener y enterar el impuesto, por lo que normalmente los pagos mensuales de constructoras se presentaban en ceros, salvo que en el mes que se percibieran ingresos de los comprendidos en el 20% de los otros ingresos, de los cuales los pagadores no estaban obligados a retener, correspondiendo a la constructora cubrir el pago provisional.

VI.4 El régimen de construcción en la actualidad

En la actualidad quienes realicen la actividad de construcción tributan bajo el régimen general de personas morales, teniendo las siguientes obligaciones fiscales²:

- Inscripción o alta en el Registro Federal de Contribuyentes
- Expedir comprobantes fiscales
- Llevar contabilidad
- Presentar declaraciones y pagos mensuales y Declaración Anual
- Presentar la Declaración Informativa de Operaciones con Terceros
- Presentar Declaraciones informativas anuales
- Mantener actualizados sus datos en el Registro Federal de Contribuyentes

En el decreto publicado en el DOF el 22 de enero de 2015, se otorgan algunas facilidades para la actividad:

Artículo Primero.- Los contribuyentes que se dediquen a la construcción y enajenación de bienes inmuebles destinados a casa habitación, podrán optar por considerar como ingreso obtenido en el ejercicio, el total del precio pactado en la enajenación o la parte del precio exigible durante el mismo, en lugar de aplicar lo dispuesto por el artículo 17, fracción III, párrafo segundo de la Ley del Impuesto sobre la Renta, siempre que su enajenación se haya pactado a plazos.

Dicha opción se deberá ejercer por la totalidad de los contratos celebrados a plazo y las contraprestaciones derivadas de los mismos. Lo dispuesto en este artículo no será aplicable tratándose de enajenaciones que sean financiadas mediante créditos otorgados por instituciones del sistema financiero, así como por dependencias y entidades públicas o privadas.

Cuando el contribuyente hubiera optado por considerar como ingresos obtenidos en el ejercicio, únicamente la parte del precio pactado exigible y enajene los documentos pendientes de cobro, o los dé en pago, deberá considerar la cantidad pendiente de acumular como ingreso obtenido en el ejercicio en el que realice la enajenación o la dación en pago.

²http://www.sat.gob.mx/informacion_fiscal/obligaciones_fiscales/personas_morales/regimen_general/Paginas/default.aspx

En el caso de incumplimiento de los contratos celebrados y las contraprestaciones derivadas de los mismos, respecto de los cuales se haya ejercido la opción de considerar como ingreso obtenido en el ejercicio únicamente la parte del precio exigible, se considerará como ingreso obtenido en el ejercicio, las cantidades exigibles en los mismos, disminuidas por las cantidades que ya se hubieran devuelto conforme a los contratos respectivos.

Los contribuyentes que opten por acumular como ingreso del ejercicio, la parte del precio exigible durante el mismo, deberán deducir el costo de lo vendido en la proporción que represente el ingreso percibido en dicho ejercicio, respecto del total de los pagos pactados, en lugar de deducir el monto total del costo de lo vendido al momento en el que se enajenen los bienes inmuebles destinados a casa habitación.

Lo dispuesto en este artículo será aplicable, siempre y cuando previamente el contrato respectivo sea registrado ante la Procuraduría Federal del Consumidor, de conformidad con la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Artículo Segundo.- Se condona el pago del impuesto al valor agregado y sus accesorios, que hayan causado hasta el 31 de diciembre de 2014 los contribuyentes por la prestación de servicios parciales de construcción destinados a casa habitación, siempre que la contribución no haya sido trasladada ni cobrada al prestatario de los servicios mencionados y que a partir del ejercicio fiscal de 2015 el prestador de los servicios parciales de construcción destinados a casa habitación traslade, cobre y pague el impuesto al valor agregado conforme a las disposiciones fiscales aplicables.

La condonación a que se refiere este artículo, no será aplicable a los créditos fiscales determinados respecto de los cuales los contribuyentes hayan interpuesto algún medio de defensa, salvo que se desistan de dichos medios de defensa o cuando los adeudos hubiesen quedado firmes por una resolución o sentencia definitiva, dentro de los sesenta días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto.

Artículo Tercero.- Los contribuyentes a que se refiere el artículo Segundo de este Decreto que estén pagando a plazo adeudos en los términos del artículo 66 del Código Fiscal de la Federación, por concepto del impuesto al valor agregado derivado de los servicios a que se refiere dicho numeral, así como los accesorios correspondientes, gozarán de la condonación a que se refiere el artículo que antecede por lo que corresponde a los saldos insolutos que de dichos adeudos tengan a la entrada en vigor del presente Decreto.

Artículo Cuarto.- Los contribuyentes que se encuentren sujetos a un procedimiento administrativo de ejecución o que estén sujetos a facultades de comprobación podrán gozar del beneficio fiscal previsto en el artículo Segundo del presente Decreto, siempre que soliciten a la autoridad fiscal correspondiente la suspensión del procedimiento o de las facultades de comprobación, según se trate y manifiesten que aplicarán dicho beneficio en el procedimiento que corresponda.

Artículo Quinto.- La aplicación de los beneficios fiscales establecidos en el presente Decreto, no dará lugar a devolución, compensación, acreditamiento o saldo a favor alguno.

Artículo Sexto.- Los beneficios previstos en el presente Decreto, no se considerarán como ingreso acumulable para los efectos del impuesto sobre la renta.

Artículo Séptimo.- El Servicio de Administración Tributaria podrá expedir las disposiciones de carácter general necesarias para la correcta y debida aplicación del presente Decreto.

VI.5 Prestación de servicios profesionales en la compraventa de inmuebles.

La LISR establece en el artículo 100 que “Están obligadas al pago del impuesto establecido en esta Sección, las personas físicas que perciban ingresos derivados de la realización de actividades empresariales o de la prestación de servicios profesionales.

Las personas físicas residentes en el extranjero que tengan uno o varios establecimientos permanentes en el país, pagarán el impuesto sobre la renta en los términos de esta Sección por los ingresos atribuibles a los mismos, derivados de las actividades empresariales o de la prestación de servicios profesionales”

Y en la fracción segunda se consideran “Ingresos por la prestación de un servicio profesional, las remuneraciones que deriven de un servicio personal independiente y cuyos ingresos no estén considerados en el Capítulo I de este Título”

VI.6 Obligaciones Fiscales

VI.6.1. Impuesto Sobre La Renta

Los impuestos directos se aplican de forma directa a la riqueza de las empresas y de los particulares, principalmente a sus ingresos, entre los más importantes es el Impuesto Sobre la Renta.

Los sujetos obligados de ISR de acuerdo con el artículo 1 de la LISR son:

Las personas físicas y las personas morales, están obligadas al pago del impuesto sobre la renta en los casos siguientes:

I. Las residentes en México, respecto de todos sus ingresos cualesquiera que sea la ubicación de la fuente de riqueza donde procedan.

II. Los residentes en el extranjero que tengan un establecimiento permanente en el país, respecto de los ingresos atribuibles a dicho establecimiento permanente.

III. Los residentes en el extranjero, respecto de los ingresos procedentes de fuentes de riqueza, situadas en territorio nacional, cuando no tengan un establecimiento permanente en el país, o cuando teniéndolo, dichos ingresos no sean atribuibles a este.

En base al Artículo 168 LISR. En los ingresos por servicios de construcción de obra, instalación, mantenimiento o montaje en bienes inmuebles, o por actividades de inspección o supervisión relacionadas con ellos, se considerará que la fuente de riqueza se encuentra en territorio nacional cuando se realice en el país.

Cálculo del impuesto

El impuesto se debe calcular aplicando la tasa de 25% sobre el ingreso obtenido, sin deducción alguna.

Forma de pago del impuesto

El impuesto se pagará a través de la retención y entero que efectúe la persona que haga los pagos.

Pago mediante representante en México

Los contribuyentes que tengan representantes en el país, podrán optar por calcular el impuesto aplicando la tasa del 35%.

A la cantidad que resulte de disminuir al ingreso obtenido las deducciones que directamente afecten a dicho ingreso, independientemente del lugar en que se hubieran efectuado.

En este caso, el representante calculará el impuesto y lo enterará mediante declaración que presentará ante las oficinas autorizadas que correspondan al lugar donde se efectúa el espectáculo público, artístico o deportivo, dentro del mes siguiente al de la conclusión del mismo.

Esta opción sólo se podrá ejercer cuando se otorgue la garantía del interés fiscal por una cantidad equivalente a la que corresponde al impuesto determinado, a más tardar el día siguiente en que se obtuvo el ingreso.

El representante deberá ser residente en México, o residente en el extranjero con establecimiento permanente en México, y deberá conservar, a disposición de las autoridades fiscales, los documentos relacionados con el pago del impuesto por cuenta del contribuyente, por un plazo de cinco años a partir del día en que se haya presentado la declaración.

Las tasas del impuesto y el procedimiento de pago serán aplicables siempre que las personas que presten los servicios no tengan o no constituyan un establecimiento permanente en México.³

En la prestación de servicios profesionales por Residentes en México:

Cálculo

Los ingresos se consideran acumulables en el momento en que sean efectivamente percibidos.

- Restar de los ingresos cobrados, las deducciones que se hayan realizado.
- Aplicando la tarifa del impuesto al resultado de dicha resta según la tabla de ISR vigente.

II.5.2. Impuesto al Valor Agregado

El Impuesto al Valor Agregado es un impuesto indirecto que se aplica sobre el consumo y que resulta financiado por el consumidor final. Se dice que es un impuesto indirecto ya que el fisco no lo recibe directamente del tributario.

El cobro del IVA se concreta cuando la empresa vende un producto o servicio y emite la factura correspondiente. Las compañías por lo general, tienen el derecho de un reembolso del IVA que han pagado a otras empresas a cambio de facturas, lo que se conoce como IVA acreditable, restándole del monto de IVA que cobran a sus clientes (IVA causado). La diferencia entre el IVA acreditable e IVA causado debe ser entregado al Fisco.

Los consumidores finales, en cambio, pagan el IVA sin recibir ningún tipo de reembolso.

La única forma del control del IVA es la entrega de factura u otro tipo de justificante de venta al consumidor, mientras que el comercio guarda una copia.

Actividades Gravadas

En base al artículo 1 LIVA. Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes:

³http://www.sat.gob.mx/english/Paginas/servicios_construccion_imantenimiento.aspx

- A).- Enajenen bienes.
- B).- Presten servicios independientes.
- C).- Otorguen el uso o goce temporal de bienes.
- D).- Importen bienes o servicios.

En la empresa constructora No pagará el impuesto del IVA por las actividades siguientes:

Artículo 9º. LIVA fracción I, II, el suelo (terrenos), casa – habitación, excepto hoteles

Se entenderá por casa – habitación en conforme al artículo 28 RIVA

Se considera que también son casas habitación los asilos y orfanatorios

Tratándose de construcciones nuevas, se atenderá al destino para el cual se construyó, considerando las especificaciones del inmueble y las licencias o permisos de construcción.

Cuando se enajene una construcción que no estuviera destinada a casa habitación, se podrá considerar que si lo está, cuando se asiente en la escritura pública que el adquirente la destinará a ese fin y se garantice el impuesto que hubiera correspondido ante las autoridades recaudadoras autorizadas para recibir las declaraciones del mismo. Dichas autoridades ordenarán la cancelación de la garantía cuando por más de seis meses contados a partir de la fecha en que el adquirente reciba el inmueble, éste se destine a casa habitación.

Igualmente se consideran como destinadas a casa habitación las instalaciones y áreas cuyos usos estén exclusivamente dedicados a sus moradores, siempre que sea con fines no lucrativos.

En base al artículo 29 RIVA. Para los efectos del artículo 9o., fracción II de la Ley (enajenación de casa – habitación), la prestación de los servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, ampliación de ésta, así como la instalación de casas prefabricadas que sean utilizadas para este fin, se consideran comprendidos dentro de lo dispuesto por dicha fracción, siempre y cuando el prestador del servicio proporcione la mano de obra y materiales. Tratándose de unidades habitacionales, no se considera como destinadas a casa habitación las instalaciones y obras de urbanización, mercados, escuelas, centros o locales comerciales, o cualquier otra obra distinta a las señaladas.

Tratándose de arrendamiento casa – habitación no se pagará IVA, artículo 20, fracción II, excepto hoteles y amueblados.

Casa habitación amueblada actividad por la cual si se pagará IVA

Conforme al artículo 45 RIVA. Cuando se otorgue el uso o goce temporal de un bien inmueble destinado a casa habitación y se proporcione amueblado, se pagará el impuesto por el total de las contraprestaciones, aun cuando se celebren contratos distintos por los bienes muebles e inmuebles.

No se considera amueblada la casa habitación cuando se proporcione con bienes adheridos permanentemente a la construcción, y con los de cocina y baño, alfombras y tapices, lámparas, tanques de gas, calentadores para agua, guardarropa y armarios, cortinas, cortineros, teléfono y aparato de intercomunicación, sistema de clima artificial, sistema para la purificación de aire o agua, chimenea no integrada a la construcción y tendederos para el secado de la ropa.

Aplicación de Tasas por tipo de actividad

16% Tasa general

11% Por los actos o actividades que se realicen en región fronteriza

0% Para actividades del sector primario con sus respectivos servicios, alimentos y las exportaciones

En base al artículo 1, fracción IV, segundo párrafo. El IVA no forma parte de la base gravable

El impuesto se calculará aplicando a los valores que señala esta Ley, la tasa del 16%.

El impuesto al valor agregado en ningún caso se considerará que forma parte de dichos valores.

Concepto de Efectivamente Cobrado

En el artículo 1o.-B. LIVA. Se consideran efectivamente cobradas las contraprestaciones cuando se reciban en efectivo, en bienes o en servicios, aun cuando aquéllas correspondan a anticipos, depósitos o a cualquier otro concepto sin importar el nombre con el que se les designe, o bien, cuando el interés del acreedor queda satisfecho mediante cualquier forma de extinción de las obligaciones que den lugar a las contraprestaciones.

Cuando el precio o contraprestación pactados por la enajenación de bienes, la prestación de servicios o el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes se pague mediante cheque, se considera que el valor de la operación, así como el impuesto al valor agregado trasladado correspondiente, fueron efectivamente pagados en la fecha de cobro del mismo o cuando los contribuyentes transmitan los cheques a un tercero, excepto cuando dicha transmisión sea en procuración.

Capítulo VII Errores en la forma de operar

El error más común por el que el contribuyente se hace acreedor de multas derivadas de incumplimiento en la LFPIORPI es por la falta de información y porque no sabe que es sujeto de dicha ley, y que debe llevar ciertos registros en sus operaciones para dar cumplimiento, por lo que se aquí se dan algunas recomendaciones para la práctica diaria:⁴

- Identifica a tu cliente o usuario. Define políticas para identificar a los clientes y usuarios con quienes realices las actividades sujetas a supervisión, verifica su identidad y recaba copia de alguna de la siguiente documentación oficial: IFE, Cédula Profesional, Pasaporte, Acta Constitutiva o Registro Federal de Contribuyentes (RFC).
- Solicita información de tu cliente o usuario. Al establecer una relación de negocios, solicita a tu cliente o usuario información sobre su actividad y operación, basándote, entre otros documentos oficiales, en los avisos de inscripción al RFC y/o en el Acta Constitutiva.
- Solicita información del beneficiario. Pregunta al cliente o usuario si tiene conocimiento de la existencia de un dueño beneficiario y, en su caso, es requisito que exhiban la documentación oficial que permita identificarlo plenamente; de lo contrario, obtén una declaratoria en la que tu cliente mencione que actúa por cuenta propia.
- Reserva de la información. No te preocupes, la información y documentación soporte de los avisos, así como la identidad de quienes los hayan presentado y, en su caso, de los representantes, se considerará confidencial y reservada, en términos de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental.
- Resguarda la información de tus clientes y usuarios. Custodia, protege, resguarda y evita la destrucción u ocultamiento de la información y documentación que sirva de soporte a la actividad vulnerable, así como la que identifique a tus clientes o usuarios. Esta

⁴<http://contaduriapublica.org.mx/sector-inmobiliario-ante-la-lfpiorpi-tips-para-construir-tu-tranquilidad/>

información y documentación debe conservarse de manera física o electrónica, por un plazo de cinco años contados a partir de la fecha de la realización de la actividad o acto jurídico.

- La confidencialidad de los clientes. Informar no implica transgresión a las Obligaciones del Secreto Legal o Profesional, toda vez que la información será utilizada exclusivamente por parte de la autoridad competente para la prevención, identificación, investigación y, en su caso, sanción, de un posible acto de lavado de dinero.
- Brinda facilidades a las autoridades. Otorga las facilidades necesarias para que se lleven a cabo las visitas de verificación previstas en la ley, por parte de la SHCP.
- Presenta avisos en tiempo y forma. Presenta los avisos por medios electrónicos y en el formato oficial que establezca la SCHP, a más tardar el día 17 del mes inmediato siguiente, en que se haya realizado la operación o acto jurídico.
- Apóyate en tu entidad colegiada. Puedes presentar los avisos mediante tu entidad colegiada, definida en la ley como aquellas personas morales reconocidas por la legislación mexicana.
- Designa un representante. Debes designar ante la SCHP un representante del cumplimiento de las obligaciones de la ley. En tanto no haya representante, el cumplimiento a las obligaciones corresponde a los integrantes del Órgano de Administración o al Administrador Único.
- Abstente de realizar el acto u operación. Debes abstenerte de llevar a cabo el acto u operación cuando tus clientes o usuarios se nieguen a proporcionarte la información y documentación necesaria para el cumplimiento de las obligaciones previstas en la ley.
- Cláusula de confidencialidad. En tus convenios, contratos o actos jurídicos modifica las cláusulas que hagan referencia a la confidencialidad. Al respecto, te recomendamos el siguiente texto como cláusula de confidencialidad: “Manifiesto, bajo protesta de decir verdad que, los recursos económicos, financieros y materiales, así como los bienes y derechos inherentes utilizados o generados en los actos, hechos u operaciones, en materia del presente contrato tienen un origen lícito y su destino será en el mismo sentido”.

Algunos supuestos⁵

| | IDENTIFICACION | AVISO | USO DE EFECTIVO Y METALES |
|--|----------------|--|-------------------------------------|
| Servicios de construcción o desarrollo de inmuebles (Art. 17 Fracc. V “Aviso”) (Art. 32 Fracc. I “Uso Efectivo”) | | <u>\$519,700 (8,025 SMGDF)</u> | COMPRA-VENTA \$519,700 (8025 SMGDF) |
| Servicios de intermediación en la transmisión de la propiedad, en donde se involucren operaciones de compra-venta. Aplica para inmobiliarios o cualquier profesional independiente (Art. 17 Fracc. V "Aviso") (Art. 32 Fracc. I "Uso Efectivo") | | <u>\$519,700 (8,025 SMGDF)</u> | COMPRA-VENTA \$519,700 (8025 SMGDF) |
| Constitución de derechos en donde se involucren operaciones de compra-venta. (Art. 17 Fracc. V “Aviso”) (Art. 32 Fracc. I “Uso Efectivo”) | | <u>\$519,700 (8,025 SMGDF)</u> | COMPRA-VENTA \$519,700 (8025 SMGDF) |
| Representación o que se lleven a cabo en nombre de un cliente la compraventa de bienes inmuebles o la cesión de derechos sobre estos. (Art. 17 Fracc. XI, Inciso a “Aviso”) | | SIEMPRE. SE RESPETARA EL SECRETO PROFESIONAL Y GARANTIA DE DEFENSA EN TERMINOS DE ESTA LEY. | |
| Representación o que se lleven a cabo en nombre de un cliente la administración y manejo de recursos, valores o cualquier otro activo de éste. (Art. 17 Fracc. XI, Inciso b “Aviso”) | | SIEMPRE. SE RESPETARA EL SECRETO PROFESIONAL Y GARANTIA DE DEFENSA EN TERMINOS DE ESTA LEY. | |

⁵<https://www.tiendadelaspropiedades.com/consejos.php?op=7>

| | | | |
|--|--------------------------------|--|--------------------------------|
| <p>Tratándose de los notarios públicos, la transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles, salvo las garantías que se constituyan en favor de instituciones del sistema financiero u organismos públicos de vivienda. (Art. 17 Fracc. XII, apartado A, Inciso a “Aviso”)</p> | | <p>\$1,036,160 (16,000 SMGDF)</p> | |
| <p>Tratándose de corredores públicos, la realización de avalúos sobre bienes. (Art. 17 Fracc. XII, apartado B, Inciso a “Aviso”)</p> | | <p>VALOR O COSTO DEL AVALUO IGUAL O SUPERIOR A \$519,700 (8,025 SMGDF)</p> | |
| <p>Constitución de derechos personales de uso o goce de bienes inmuebles/ Arrendamiento (Art. 17 Fracc XV “Aviso”) (Art. 32 Fracc. VII “Uso Efectivo”)</p> | <p>\$103,940 (1,605 SMGDF)</p> | <p>\$207,880 (3,210 SMGDF)</p> | <p>\$207,880 (3,210 SMGDF)</p> |

Aquí es importante señalar la diferencia entre identificar y dar aviso; entendiéndose por identificar como la verificación de la identidad de los clientes y usuarios basándose en documentación oficial, como lo señala el artículo 8 de la LFPIORPI, ya que si se establece una relación de negocios con proveedores se deberá además solicitar los avisos presentados ante hacienda así como el alta y actualizaciones ante el Registro Federal de Contribuyentes.

En cuanto “dar aviso” se refiere a informar a la SHCP que se realizó una actividad vulnerable por una cantidad monetaria que la ley señala como sujeta a notificación. Esto se deberá realizar vía electrónica, proporcionando a la Unidad de Inteligencia Financiera de esa dependencia lo siguiente:

- Datos de quien realizó la operación (proveedor de bienes o servicios)
- Datos completos del cliente (identificación, actividad, ocupación)
- Descripción del bien o servicio que se adquirió

Capítulo VIII Cumplimiento de LFPIORPI

Tomado directamente del portal de prevención de lavado de dinero, se tienen las siguientes obligaciones:

Quienes realicen Actividades Vulnerables, en términos del artículo 18 de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, tendrán las siguientes obligaciones:

a) Alta

Quienes realicen Actividades Vulnerables deberán realizar el trámite de alta y registro ante el Servicio de Administración Tributaria, previo a la presentación del primer Aviso, por lo que deberán de estar inscritos en el Registro Federal de Contribuyentes y contar con el certificado vigente de la Firma Electrónica Avanzada, a efectos de enviar a dicho órgano desconcentrado la información para su identificación en términos de las Reglas de Carácter General a que se refiere la Ley.

b) Identificar a los Clientes y Usuarios

- Dentro de las obligaciones de quienes realicen Actividades Vulnerables, se encuentra la de identificar a sus Clientes y Usuarios en el caso de que se supere el umbral de identificación de la operación en cuestión, en caso de que este exista, de lo contrario con la simple realización de la operación.
- La identidad de los Clientes y Usuarios con quienes se realicen las Actividades Vulnerables se deberá de verificar basándose en credenciales o documentación oficial, así como recabar copia de la documentación.
- De igual forma, les solicitarán a dichos Clientes o Usuarios información acerca de si tiene conocimiento de la existencia del Dueño Beneficiario y, en su caso, exhiban documentación oficial que permita identificarlo, si ésta obrare en su poder; en caso contrario, declarará que no cuenta con ella.
- Para los casos en que se establezca una relación de negocios, se solicitará al Cliente o Usuario 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.

- Para los Clientes o Usuarios es obligatorio proporcionar la información cuando les sea requerida. En caso de negarse a proporcionarla, quienes realizan Actividades Vulnerables deberán abstenerse de realizar la operación.

| | |
|-----------------------|---|
| Identidad | Mediante credenciales o documentos oficiales y recabar copia de la documentación presentada |
| Actividad u ocupación | Sólo cuando existe una relación de negocios, mediante avisos de inscripción y actualización del Registro Federal de Contribuyentes |
| Dueño Beneficiario | Cuando el cliente no sea Dueño Beneficiario, deberá notificarlo. Se deberá proporcionar información que lo identifique, en caso de contar con ella. |

c) Presentar los Avisos e informes a la UIF, por conducto del SAT

La información relativa a las operaciones realizadas por los Clientes o Usuarios de quienes realicen Actividades Vulnerables que excedan el umbral de Aviso establecido para su actividad se proporcionará a la Unidad de Inteligencia Financiera a través del Servicio de Administración Tributaria a más tardar el día 17 del mes inmediato siguiente a la realización de la operación que le diera origen.

Los Avisos se enviarán de forma electrónica, en el formato que la Unidad de Inteligencia Financiera establezca. Estos deberán contener lo siguiente:

- Datos generales de quien realiza la Actividad Vulnerable.
- Datos generales del Cliente o Usuario o, en su caso, del Dueño Beneficiario, así como información sobre su actividad preponderante.
- Descripción general de la Actividad Vulnerable.

Quienes realicen Actividades Vulnerables y no hayan llevado a cabo actos u operaciones que sean objeto de Aviso durante el mes que corresponda, deberán remitir en el formato oficial un informe en el que sólo se llenarán los campos relativos a la identificación de quien realice la Actividad, el periodo que corresponda, así como el señalamiento de que en el periodo correspondiente no se realizaron actos u operaciones objeto de Aviso.

En caso de que quien realice Actividades Vulnerables lleve a cabo un acto u operación que sea objeto de Aviso con un Cliente o Usuario que se encuentre dentro de las listas 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, respecto de personas vinculadas a los delitos de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, entre otros, los previstos en el Capítulo I del Título Vigésimo Tercero del Código Penal Federal, los previstos en las leyes especiales, así como aquellos de carácter patrimonial donde los recursos involucrados pudieran ser objeto de acciones tendientes a ocultar su origen ilícito, o bien, para financiar alguna actividad ilícita, deberá de presentar el Aviso dentro de las 24 horas siguientes a partir de que conozca dicha información.

d) Otras obligaciones:

Custodiar, proteger, resguardar y evitar la destrucción u ocultamiento de la información y documentación soporte de la realización de Actividades Vulnerables, así como la que identifique a sus Clientes o Usuarios. (La información se debe conservar física o electrónicamente por 5 años contados a partir de la fecha de la realización de la Actividad Vulnerable, salvo que las leyes de la materia de las entidades federativas establezcan un plazo diferente.)

Brindar a los funcionarios encargados las facilidades para que se lleven a cabo las visitas de verificación.

Particularmente para la actividad, se menciona en el portal de prevención de lavado de dinero que tienen la obligación de presentar avisos quienes realicen “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 prestan dichos servicios”⁶

Se tienen como obligaciones:

1.- A partir del 01 de septiembre de 2013, se deberán de integrar los expedientes de identificación de Clientes o Usuarios por el simple hecho de su realización, es decir, en todos los casos.

⁶<https://sppld.sat.gob.mx/pld/interiores/inmuebles.html>

2.- Alta y registro ante el Servicio de Administración Tributaria, a partir del 01 de octubre de 2013, y en caso de ser persona moral, deberá designarse un representante para el cumplimiento, en términos del artículo 20 de la Ley.

3.- A partir del 31 de octubre de 2013, presentar Avisos a más tardar el día 17 del mes siguiente en el que se realizó el acto u operación a la Unidad de Inteligencia Financiera, por conducto del SAT, cuando quien realice dichas actividades lleve a cabo una operación con un cliente por un monto igual o superior al equivalente a ocho mil veinticinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal (\$562,552.50 m.n.), en caso de no llevar ningún acto u operación que sea objeto de Aviso durante el mes que corresponda, deberá de remitir un informe señalando que en el periodo correspondiente no se realizaron actos u operaciones objeto de Aviso.

También se deberá de dar seguimiento y agrupar todos los actos u operaciones en un periodo de 6 meses, para el caso en que el monto acumulado supere el umbral de Aviso de \$562,552.50 m.n.

4.- 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 o usuarios, por un plazo de 5 años contando a partir de la fecha de la realización de la Actividad.

5.- Brindar las facilidades necesarias para que se lleven a cabo las visitas de verificación por parte del SAT.

6.- 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.

Para efectos de la identificación, se deberá de observar lo siguiente:

- Verificar la identidad basándose en credenciales o documentación social, así como recabar copia de dicha documentación.
- Solicitar información acerca de si tiene conocimiento de la existencia del dueño beneficiario y, en su caso, exhiban documentación social que permita identificarlo, si ésta obrare en su poder; en caso contrario, declarará que no cuenta con ella.
- Para los casos en que se establezca una relación de negocios, solicitar información sobre su actividad u ocupación.

Por otra parte, se prohíbe liquidar o pagar actos u operaciones mediante el uso de efectivo, sea moneda nacional, divisas o metales preciosos la construcción o transmisión de derechos reales sobre bienes inmuebles por un valor igual o superior al equivalente a ocho mil veinticinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal, (\$562,552.50 m.n.), al día que se realice el pago o se cumpla la obligación.

Conclusiones

En resumen, quienes realicen 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 prestan dichos servicios, tendrán como obligaciones en materia de lavado de dinero las siguientes:

| OBLIGACIÓN | FECHA | ANTE QUIÉN SE PRESENTA |
|--|---|----------------------------------|
| Expediente de identificación de cliente y usuarios | Al momento de realizar la operación | N/A |
| Alta y registro ante el SAT | Antes de comenzar a operar | SAT |
| Avisos: cuando se lleve a cabo una operación con un cliente por un monto igual o superior a 8,025 VSMDF | A más tardar el 17 del mes siguiente en el que se realizó la operación | Ante la UIF por conducto del SAT |
| Informe: en caso de no realizar ninguna operación objeto de Aviso, se deberá remitir un informe señalando dicha información | A más tardar el 17 del mes siguiente en el que se realizó la operación | Ante la UIF por conducto del SAT |
| dar seguimiento y agrupar todos los actos u operaciones en un periodo de 6 meses, para el caso en que el monto acumulado supere el umbral de Aviso de \$562,552.50 m.n. | Periodos de 6 meses | Ante la UIF por conducto del SAT |
| 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 o usuarios. | 5 años contando a partir de la fecha de la realización de la Actividad. | N/A |
| Brindar las facilidades necesarias para que se lleven a cabo las visitas de verificación por parte del SAT | Cuando la autoridad lo solicite | SAT |
| 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. | Antes de comenzar a operar | N/A |

**Tanto el Alta y registro, como la presentación de Avisos se hará mediante el acceso al Portal en internet. <https://sppld.gob.mx/sppld/>, utilizando para tales efectos el RFC y Firma Electrónica vigente*

Es fácil identificar que la ley anti lavado tiene una gran (si no es que total) carga social, por lo que su objetivo va encaminado al interés y bienestar de la sociedad, así como a evitar que se realicen actividades ilícitas en el país y que entre dinero proveniente del extranjero para ser lavado en territorio nacional.

Según el Reporte Mundial de Drogas de la Oficina de la Organización de las Naciones Unidas contra la Droga y el Delito, el sector de la construcción ocupa el octavo lugar de entre los diez más usados para el lavado de dinero de recursos ilícitos. La Oficina de Control de Bienes Extranjeros ha detectado más de 150 empresas relacionadas con grupos criminales mexicanos.

La prestación de servicios de construcción resulta ser de las actividades más vulnerables, debido a la facilidad que se tiene de hacer pagos en efectivo que puede proceder de una actividad ilícita difícil de identificar por las autoridades e incluso por la misma constructora que presta el servicio y sin saberlo convertirse en cómplice del lavado de dinero.

Evitar ser sancionado solo depende del cumplimiento de las obligaciones que se establecen en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita y su reglamento, principalmente el aviso de haber percibido pagos en efectivo por los montos establecidos en la misma Ley, para ello es necesario que quien presta el servicio tenga un adecuado control de sus actividades e identificar directamente a sus clientes.

Bibliografía

- Carlos R. Mathelín Leyva, Estudio del Régimen Fiscal de Empresas Constructoras, Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C., México, 2011.
- Alejandro Ponce Rivera, Nueva Ley Anti-Lavado, Ediciones Fiscales ISEF S.A., México 2013.
- Alejandro Ponce Rivera, Alejandro Rivera y Chávez, Evelyá Ponce y Chávez, Discrepancia y Lavado de Dinero, Ediciones Fiscales ISEF S.A., México 2005.
- Carlos Enrique Betancourt Partida, El ABC de los Impuestos en México, Thomson, México, 2005.
- Claudia Gamboa Montejano, Lavado de dinero, Dirección General de Servicios de Documentación Información y Análisis, México, 2013.
- Gózales Díaz Elizabeth, Régimen General de empresas Constructoras Personas Morales, Monografía para obtener el Título de Licenciado en Contaduría, Universidad Veracruzana 2010.
- Laguna Cruz María del Carmen, Obligaciones fiscales de una empresa constructora, Tesina para obtener el Título de Licenciado en Contaduría, Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, 2010.
- Ley del Impuesto Sobre la Renta
- Ley del Impuesto al Valor Agregado
- www.sat.gob.mx
- www.dof.gob.mx
- <https://sppld.sat.gob.mx/pld/interiores/obligaciones.html>
- http://www.sat.gob.mx/english/Paginas/servicios_construccion_imantenimiento.aspx
- http://www.dofiscal.net/pdf/doctrina/D_DPF_RV_2014_230-A5.pdf
- <http://www.idconline.com.mx/juridico/2013/07/10/cumples-con-la-ley-vs-el-lavado-de-dinero>