

La Ley Antilavado ya tiene reglas operativas: qué cambia para quien construye, desarrolla o vende inmuebles en la Ciudad de México

A propósito del Acuerdo 115/2026, publicado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público el 7 de agosto de 2026

Resumen

El 7 de agosto de 2026 la Secretaría de Hacienda y Crédito Público publicó, en la edición vespertina del Diario Oficial de la Federación, el Acuerdo 115/2026, que reforma de manera integral las Reglas de Carácter General de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, conocida como Ley Antilavado o LFPIORPI.

Para quien construye, desarrolla o intermedia en la compraventa de inmuebles en la Ciudad de México, este documento no es un ajuste menor. Cierra un ciclo de trece meses en el que la Ley ya obligaba a cinco cosas nuevas, pero la autoridad no había publicado el detalle operativo para exigirlos. Ese detalle ya existe.

Este informe explica, en orden y sin tecnicismos innecesarios, qué cambió, desde cuándo y qué implica en términos concretos para una constructora, una desarrolladora o un intermediario inmobiliario. El objetivo no es generar alarma. Es que usted sepa, con precisión, en qué momento del cumplimiento está su empresa hoy.

Cronología: tres fechas, una sola reforma

Lo que hoy se conoce como “la nueva Ley Antilavado” no se construyó de un solo golpe. Se fue completando en tres etapas, cada una publicada en el Diario Oficial de la Federación, y las tres son necesarias para entender el panorama completo.

Fecha (DOF)	Instrumento
16 jul 2025	Decreto de reforma a la LFPIORPI — crea las cinco obligaciones nuevas del artículo 18.
27 mar 2026	Decreto de reforma al Reglamento de la LFPIORPI — ajusta el Reglamento conforme a la reforma legal.
7 ago 2026	Acuerdo 115/2026 (SHCP) — publica las Reglas de Carácter General con el detalle operativo de las cinco obligaciones.

El plazo legal para que la Secretaría emitiera estas reglas vencía el 17 de julio de 2026. Se publicaron con poco más de tres semanas de retraso, un dato menor frente a lo que sí importa: ya están vigentes.

¿A quién le aplica esto? El artículo 17, fracciones V y V Bis

La Ley Antilavado no aplica a todo mundo. Aplica a quien realiza lo que la propia ley llama “actividades vulnerables”, enlistadas en su artículo 17. Dos de esas fracciones cubren, específicamente, al sector de la construcción y el desarrollo inmobiliario.

Fracción	Qué cubre
V	Realización habitual o profesional de actividades de construcción o desarrollo de bienes inmuebles, así como la intermediación en la transmisión de la propiedad o constitución de derechos sobre dichos bienes, cuando se involucren operaciones de compra o venta.
V Bis	Recepción de recursos destinados a un Desarrollo Inmobiliario, entendido como el proyecto de construcción o fraccionamiento de lotes destinado a su venta o renta.

Ambas fracciones comparten el mismo umbral de aviso obligatorio: 8,025 veces el valor diario de la UMA. Con el valor de la UMA vigente en 2026 (\$117.31 diarios), ese umbral equivale a \$941,412.75 pesos. Toda empresa que construya, desarrolle o intermedie en la compraventa de inmuebles por encima de ese monto debe estar dada de alta ante el SAT como sujeto obligado, y debe presentar un aviso mensual, incluso cuando ese aviso simplemente informe que no hubo operaciones que reportar en el periodo. Omitir ese informe “en cero” es, en sí mismo, un incumplimiento.

Las cinco obligaciones que ya tienen contenido operativo

Esto es lo que cambió de fondo con la publicación del 7 de agosto. Las cinco fracciones del artículo 18 que llevaban un año condicionadas a un desarrollo posterior ya tienen ese desarrollo.

1 Evaluación con Enfoque Basado en Riesgos

Ya no basta con aplicar un procedimiento genérico de identificación de clientes. Cada empresa debe diseñar su propia metodología para identificar, medir y mitigar el riesgo de sus operaciones y de sus clientes, considerando factores como el tipo de acto, el perfil del cliente, la zona geográfica y el origen de los recursos. Esta evaluación no es un ejercicio aislado: de ella depende directamente cómo se clasifica a cada cliente y qué tipo de auditoría le corresponde a la empresa.

2 Manual de Políticas Internas

Debe estar listo dentro de los 90 días naturales siguientes al alta y registro de la empresa ante el SAT. Las reglas fijan un contenido mínimo de catorce puntos, desde los criterios de identificación de clientes hasta los mecanismos de control interno y auditoría. Si la empresa forma parte de un grupo empresarial, las políticas deben extenderse a todas sus sucursales y filiales de propiedad mayoritaria, incluidas las del extranjero.

3 Capacitación y selección de personal

La capacitación anual deja de ser opcional o informal. Debe impartirse al menos una vez al año, con evaluación a los participantes y evidencia documental conservada por diez años. Un requisito que sorprende a muchas empresas: quien imparta la capacitación debe acreditar al menos cinco años de experiencia específica en prevención de lavado de dinero. Además, la empresa debe obtener de cada empleado relevante una declaración firmada sobre su trayectoria previa y la ausencia de sentencias por delitos patrimoniales.

4 Mecanismos automatizados

La empresa debe contar con mecanismos que permitan un monitoreo permanente de sus operaciones, capaces de identificar actos que se aparten del perfil habitual de cada cliente y de dar seguimiento reforzado a Personas Políticamente Expuestas o clientes de riesgo alto. Las nuevas reglas aclaran algo importante para las MiPyMEs: no es obligatorio adquirir un software especializado. Puede tratarse de hojas de cálculo o bases de datos, siempre que cumplan las funciones exigidas y sean verificables ante la autoridad.

5 Auditoría anual

Toda empresa sujeta a esta obligación debe someterse a una revisión anual que evalúe y dictamine el cumplimiento de sus obligaciones. Si el riesgo de la empresa es bajo o medio, la auditoría puede realizarla un área de auditoría interna, con personal que acredite certificación de la Unidad de Inteligencia Financiera. Si el riesgo es alto, o si la empresa así lo decide, la auditoría debe realizarla un auditor externo independiente, con cédula profesional, al menos tres años de experiencia específica y certificación vigente de la UIF. El dictamen resultante sigue una estructura obligatoria y califica cada obligación evaluada en una escala de cinco niveles, desde “cumple” hasta “no cumple”.

El matiz que casi nadie conoce

Un detalle que conviene precisar: dos beneficiarios controladores, no uno

Es común, incluso entre asesores, escuchar hablar del “Beneficiario Controlador” como si fuera una sola obligación. En realidad conviven dos regímenes distintos, y conviene no confundirlos.

Régimen	Fundamento	Objeto
Código Fiscal de la Federación	Artículo 32-B Ter CFF (vigente desde 2022)	Obliga a las personas morales a identificar y mantener actualizada la información de su propio beneficiario controlador, para efectos fiscales, bajo supervisión del SAT.
LFPIORPI	Artículo 3, fracción III, y Capítulo IV Bis	Obliga a quien realiza actividades vulnerables a identificar al beneficiario controlador de sus clientes (umbral del 25% de participación), para efectos de prevención de lavado de dinero.

Son obligaciones paralelas, con fundamentos, autoridades y consecuencias distintas. Cumplir una no exime de la otra.

Qué pasa si no cumples: las sanciones en pesos y UMA

El incumplimiento no es un riesgo abstracto: tiene un monto exacto. Lo fija el artículo 54 de la Ley, con la UMA vigente en 2026 (\$117.31 diarios) como referencia. Estas son las cuatro escalas que aplican a quien realiza actividades vulnerables bajo las fracciones V y V Bis.

Infracción	Rango en UMA	Rango en pesos (2026)	Fundamento
Documentación o registro deficiente	200 a 2,000	\$23,462 - \$234,620	Art. 53, fracc. I y II
Aviso presentado con errores o fuera de plazo	2,000 a 10,000	\$234,620 - \$1,173,100	Art. 53, fracc. III
Aviso omitido por completo	10,000 a 65,000 (o 10%-100% del valor de la operación, lo que resulte mayor)	\$1,173,100 - \$7,624,150	Art. 54, fracc. III
Incumplimiento reiterado	—	Pérdida de permisos o autorizaciones para operar	Art. 53, fracc. VI

En una venta de varios millones de pesos, el criterio del 10% al 100% del valor de la operación se come el tope en UMA sin problema. Y las sanciones se acumulan: cada mes de incumplimiento cuenta como una infracción aparte, no como una sola falta continua.

La salida: autocorrección espontánea (artículo 55 y 55 Bis)

Hay una salida real, no solo una advertencia. Si la empresa se regulariza por su cuenta —antes de que el SAT inicie una verificación—, la primera vez la Secretaría no sanciona: exención total. La segunda vez, bajo los mismos requisitos, la multa baja hasta 50%.

El artículo 55 Bis del Reglamento formaliza, por primera vez, cómo hacerlo: un escrito libre al SAT, firmado por quien realiza la actividad vulnerable o su representante legal, que detalle cada falta, declare bajo protesta que ya se corrigió, y anexe la documentación que lo pruebe.

Esa ventana se cierra en cuanto la autoridad notifica el inicio de una visita de verificación. Después de eso, ya no hay autocorrección posible.

Qué hacer ahora

Confirmar el alta y auditar el expediente. Si la empresa construye, desarrolla o intermedia por encima de 8,025 UMA y no está dada de alta ante el SAT como sujeto obligado, empiece por ahí: nada más importa antes que eso. Si ya está registrada, audite el expediente actual —manual de políticas internas vigente, evaluación de riesgo propia (no un formato genérico), capacitación anual documentada y el historial completo de avisos mensuales, incluidos los reportados en cero.

Corregir antes de que la autoridad se adelante. Cualquier hueco que aparezca ahí, corríjalo de inmediato, mientras todavía se puede invocar el beneficio del artículo 55. Es la diferencia entre una exención total y una sanción de hasta \$7,624,150 pesos. Esa ventana se cierra en cuanto el SAT notifica el inicio de una visita.

Esta reforma no busca sancionar de golpe a quien no cumplía ayer. Busca que, a partir de hoy, el cumplimiento en el sector inmobiliario deje de ser una zona gris.

¿Dudas sobre cómo aplica esto a tu empresa?
Escríbenos a hello@fosterroiz.com.mx

Fuentes

Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita. Diario Oficial de la Federación, edición vespertina, 16 de julio de 2025.

Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Reglamento de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita. Diario Oficial de la Federación, edición vespertina, 27 de marzo de 2026.

Acuerdo 115/2026 por el que se modifican las Reglas de Carácter General a que se refiere la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita. Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Diario Oficial de la Federación, edición vespertina, 7 de agosto de 2026.

Valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, vigente de febrero de 2026 a enero de 2027: \$117.31 pesos. Instituto Nacional de Estadística y Geografía.



ANÁLISIS PLD · SECTOR INMOBILIARIO

Gracias por leer este análisis

Foster & Roiz Abogados acompaña a desarrolladoras, comercializadoras e inmobiliarias en el cumplimiento de sus obligaciones bajo la LFPIORPI, desde el alta ante el SAT hasta la auditoría anual.

¿Tienes dudas sobre cómo aplica esto a tu empresa?

Escríbenos y revisamos tu caso específico: si tu expediente está completo, si te falta el alta ante el SAT, o si hay algo que corregir mientras todavía se puede invocar el artículo 55.

hello@fosterroiz.com.mx

fosterroiz.com.mx/contacto

Este documento es un análisis informativo de Foster & Roiz Abogados y no constituye asesoría legal individualizada.