

Arrendamiento como actividad vulnerable

Aspectos básicos

M.A. y C.P.C. MÓNICA LETICIA ACOSTA MIRANDA
 Coordinadora de Posgrado del TECNM campus Cuautla, Vocal de la Comisión de PLD del Colegio de Contadores Públicos de Cuautla, A.C.
 monica.acosta@cuautla.tecnm.mx

C.P.C. TERESA REYES ZEPEDA
 Presidente de la Comisión de PLD del Colegio de Contadores Públicos de Cuautla, A.C.
 affir_tmrz@hotmail.com

C.P. LOURDES SÁNCHEZ SÁNCHEZ
 Vocal de la Comisión de PLD del Colegio de Contadores Públicos de Cuautla, A. C.
 cplourdessanchez@hotmail.com

C.P. MÓNICA Z. GÓMEZ LÓPEZ
 Vocal de la Comisión de PLD del Colegio de Contadores Públicos de Cuautla, A. C.
 monica_z_gomez@hotmail.com

Síntesis

El arrendamiento de inmuebles está considerado por la LFPIORPI como una actividad vulnerable lo que deriva, para quienes se dedican a dicha actividad, en una serie de obligaciones a cumplir con la finalidad de no ser sancionado o, en casos extremos, ser señalado como cómplice de algún tipo de delito.

Ante el incremento de las actividades delictivas que involucran lavado de dinero y financiamiento al terrorismo, los gobiernos de diversos países y organismos internacionales se han preocupado, desde hace varios años, por diseñar e instrumentar diversas acciones con la intención de frenar este tipo de actividades ilícitas.

Una de estas medidas en México fue la entrada en vigor, el 17 de julio de 2013, de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI) mejor conocida como la Ley Antilavado, que, en su artículo 17 de la Sección Segunda, enumera una serie de actividades que se han identificado como las más utilizadas por la delincuencia para el blanqueo de capitales y que han sido denominadas como “Actividades Vulnerables”. En esta ocasión hablaremos del arrendamiento como actividad vulnerable.

De acuerdo con el padrón del Servicio de Administración Tributaria (SAT), existen 97,029 sujetos inscritos, de los cuales 32,026 realizan actividad de arrendamiento

En caso de no realizar ningún acto u operación que sea objeto de aviso durante el mes que corresponda, **deberá remitir un informe señalando** que en el periodo correspondiente no se realizaron actos u operaciones objeto de aviso

de inmuebles y representan 33.2% que, en conjunto con los 15,748 sujetos que se dedican a la construcción o desarrollo de bienes inmuebles (16.3%), constituyen las dos actividades preponderantes en el mencionado padrón (SAT, 2019).

El artículo 17 de la LFPIORPI, en su fracción XV, define al arrendamiento como:

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 (Cámara de Diputados, 2018).

La misma LFPIORPI establece las siguientes obligaciones para las personas que realicen actividades de arrendamiento:

1. Integrar los expedientes de Identificación de clientes o usuarios por la constitución de derechos personales de uso o goce de bienes inmuebles por un valor mensual superior o equivalente a 1,605 Unidades de Medida y Actualización (UMA).¹ Para efectos de la identificación de clientes o usuarios se verificará la identidad con base en credenciales o documentación oficial, recabando copia de dicha documentación. Adicional a lo anterior es necesario solicitar información acerca de si tiene conocimiento de la existencia del dueño beneficiario y, en su caso, que exhiban documentación oficial que permita identificarlo, si obra en su poder; en caso contrario, declarar que no cuenta con ella. En los casos en que se establezca una relación de negocios, solicitar información sobre la actividad u ocupación.
2. Contar con alta y registro ante el SAT y, en caso de ser persona moral, designar a un representante para el cumplimiento, en términos del artículo 20 de la Ley.
3. Presentar avisos a más tardar el 17 del mes siguiente en que se realizó el acto u operación a la Unidad de Inteligencia Financiera (UIF), por conducto del SAT, cuando el monto del acto u operación sea igual o superior al equivalente a 3,210 UMA.² En caso de no realizar

ningún acto u operación que sea objeto de aviso durante el mes que corresponda, deberá remitir un informe señalando que en el periodo correspondiente no se realizaron actos u operaciones objeto de aviso. Lo anterior puede ejemplificarse de la siguiente forma:

Cuadro 1

Importe mensual de la renta	\$120,000.00		* No hay obligación
Importe mensual de la renta	\$139,500.00	> \$139,442.40	* Umbral de identificación Art. 17, frac. XV, primer párrafo
Importe mensual de la renta	\$139,500.00	< \$278,884.80	* No rebasa el umbral de aviso solo realiza el proceso de identificación Art. 17, frac. XV, segundo párrafo

Fuente: elaboración propia con información del SAT.

También se deberá dar seguimiento y agrupar aquellos actos u operaciones mayores equivalentes a 1,605 UMA, y en un periodo de seis meses, en caso de que superen el monto acumulado equivalente a 3,210 UMA. A manera de ejemplo:

Cuadro 2

Importe mensual de la renta	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6
	\$ 139,500.00	\$ 139,500.00	\$ 139,500.00	\$ 139,500.00	\$ 139,500.00	\$ 139,500.00
	Mes 1 + mes 2 = 279,000.00 > 278,884.80		Mes 3 + mes 4 = 279,000.00		Mes 5 + mes 6 = 279,000.00	
	Nace la obligación de Alta del contribuyente					
	Nace obligación de identificación	En caso de persona moral Alta del representante ∨ "Presentación de avisos con operaciones"	Presenta avisos sin operaciones	Presenta avisos con operaciones	Presenta avisos sin operaciones	Presenta avisos con operaciones

Fuente: elaboración propia con información del SAT.

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 cinco años contados 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.

Aquellas personas que realizan la actividad de arrendamiento también deben considerar la Restricción de uso de efectivo y metales establecida en la LFPIORPI para liquidar o pagar, así como de aceptar la liquidación o el pago de actos u operaciones mediante el uso de monedas y billetes en moneda nacional o cualquier otra divisa y Metales Preciosos con un límite de 3,210 UMA.

Las personas que realizan actividades de arrendamiento deben tener presente que, en materia civil, la Ley Nacional de Extinción de Dominio, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 9 de agosto de 2019, en su artículo 3 define a la “extinción de dominio” como:

La pérdida de los derechos que tenga una persona en relación con los bienes, declarada por sentencia de la autoridad judicial, sin contraprestación, ni compensación alguna para su propietario o para quien se ostente o comporte como tal (Cámara de Diputados, 2020).

Si una persona utiliza la casa o departamento que habita para cometer uno de los delitos contemplados en el párrafo cuarto del artículo 22 de la Constitución, el inmueble puede ser sujeto a extinción de dominio, lo que significa que el propietario dejará de serlo.

Asimismo, señala que el Ministerio Público deberá encargarse de ejercer la acción de extinción de dominio sobre inmuebles en los cuales se hayan llevado a cabo hechos ilícitos o se tenga una presunción de algún delito cometido en el mismo. Contempla que cuando el inmueble controvertido está en arrendamiento, el arrendador deberá probar que no tuvo participación en dichos hechos o delitos y que desconocía del uso de dicho bien, obligado a exhibir el contrato de arrendamiento, debidamente requisitado con las formalidades de ley, con fecha anterior a la presunción del delito imputado, demostrando adicionalmente la acción de buena fe de no tener conocimiento de la utilización indebida del bien inmueble.

Desde finales de 2013 y hasta hoy día, el arrendamiento de inmuebles indiscutiblemente tiene una nueva realidad legal, que hace indispensable que quienes realizan esa actividad, cuenten con la asesoría adecuada para cumplir en primera instancia con la LFPIORPI, y adicionalmente con las diversas disposiciones en materia fiscal, legal, civil, etc. No hacerlo implica correr el riesgo de ser sancionado con multas excesivas que pueden extinguir su patrimonio o, en casos extremos, correr el riesgo de ser señalados como cómplices en delitos cometidos en las propiedades arrendadas. 

1 Umbral de identificación.

2 Umbral de aviso.

3 En términos del decreto emitido por el Instituto Nacional de Geografía y Estadística, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 10 de enero de 2020, el valor de la UMA para 2020 es de \$86.88 pesos mexicanos a partir del 1 de febrero de 2020.

4 Umbral de restricción de uso de efectivo y metales.

Referencias

Cámara de Diputados (2018, 9 de marzo). Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita. CDMX, México: H. Congreso de la Unión.

Cámara de Diputados (2020, 22 de enero). Ley Nacional de Extinción de dominio. *Diario Oficial de la Federación*. CDMX, México: H. Congreso de la Unión.

SAT (julio de 2019). *Padrón del Sistema de Administración Tributaria*. Obtenido de Servicio de Administración Tributaria: <https://datos.gob.mx/busca/dataset/padron-de-contribuyentes>

SAT (s.f.). Sistema del portal en Internet. Recuperado el septiembre de 2020, de Preguntas frecuentes y criterios: <https://sppld.sat.gob.mx/pld/interiores/preguntas.html>