



ENCUENTRO DE PREVENCIÓN
DE LAVADO DE DINERO Y
FINANCIAMIENTO AL TERRORISMO

5º ANIVERSARIO

L.D. Mayleth Ortiz Martínez

*Integrante de la Comisión de Prevención
de Lavado de Dinero del Colegio de
Contadores Públicos de México*

Directora General de la empresa MAYORT

DESARROLLO INMOBILIARIO: ACTIVIDAD VULNERABLE



“DESARROLLO INMOBILIARIO:ACTIVIDAD VULNERABLE”





¿Porqué se considera una actividad vulnerable?





¿Porqué se considera una actividad vulnerable?

LEGISLACIÓN NACIONAL

ARTICULO 17 LFPIORPI

... 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...



Estructura del Sector Inmobiliario

Construcción

- Vivienda
- Inmuebles comerciales
- Urbanización
- Edificios de Gobierno

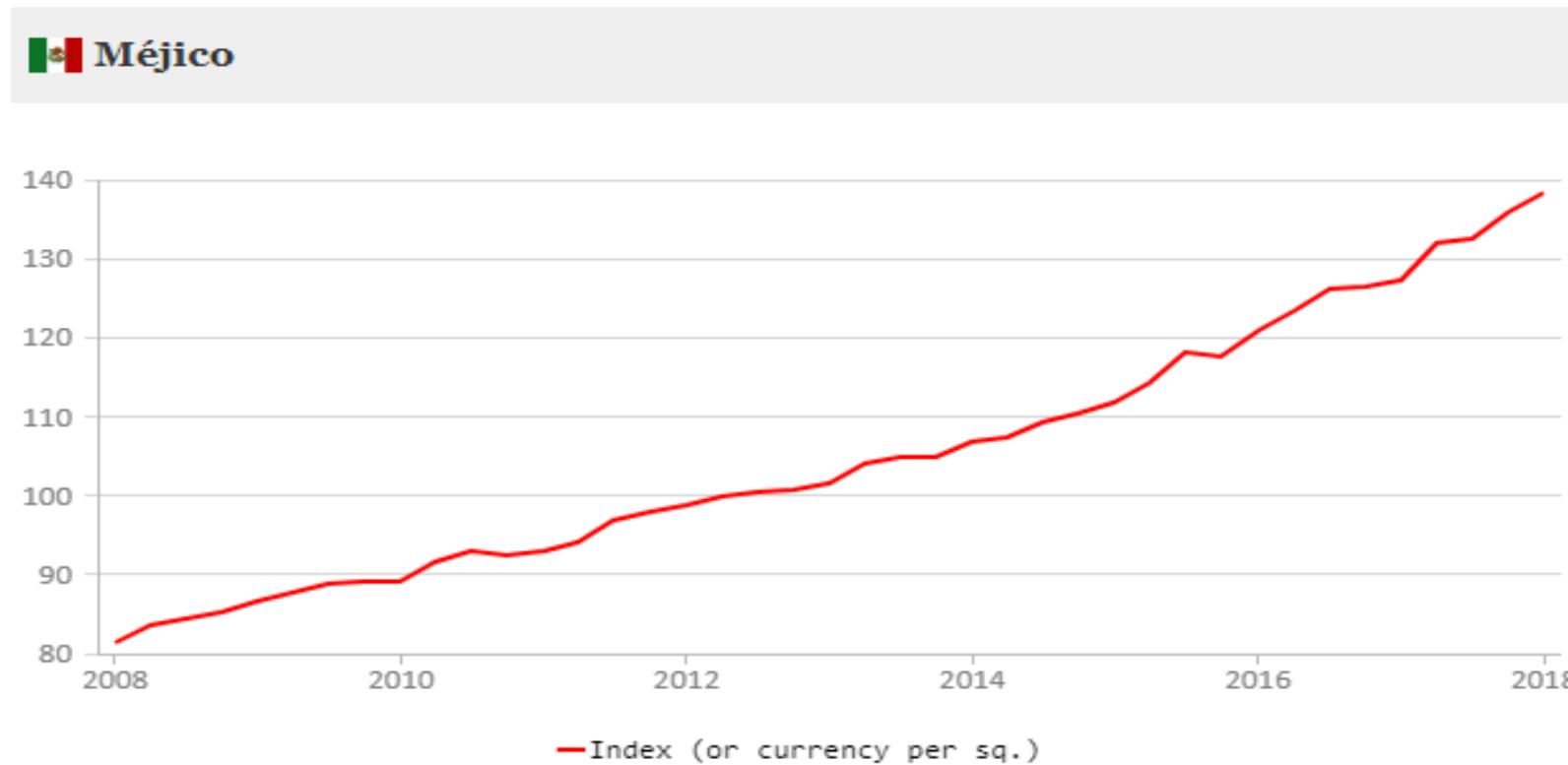
Servicios

- Venta
- Administración
- Avalúo

Financiación

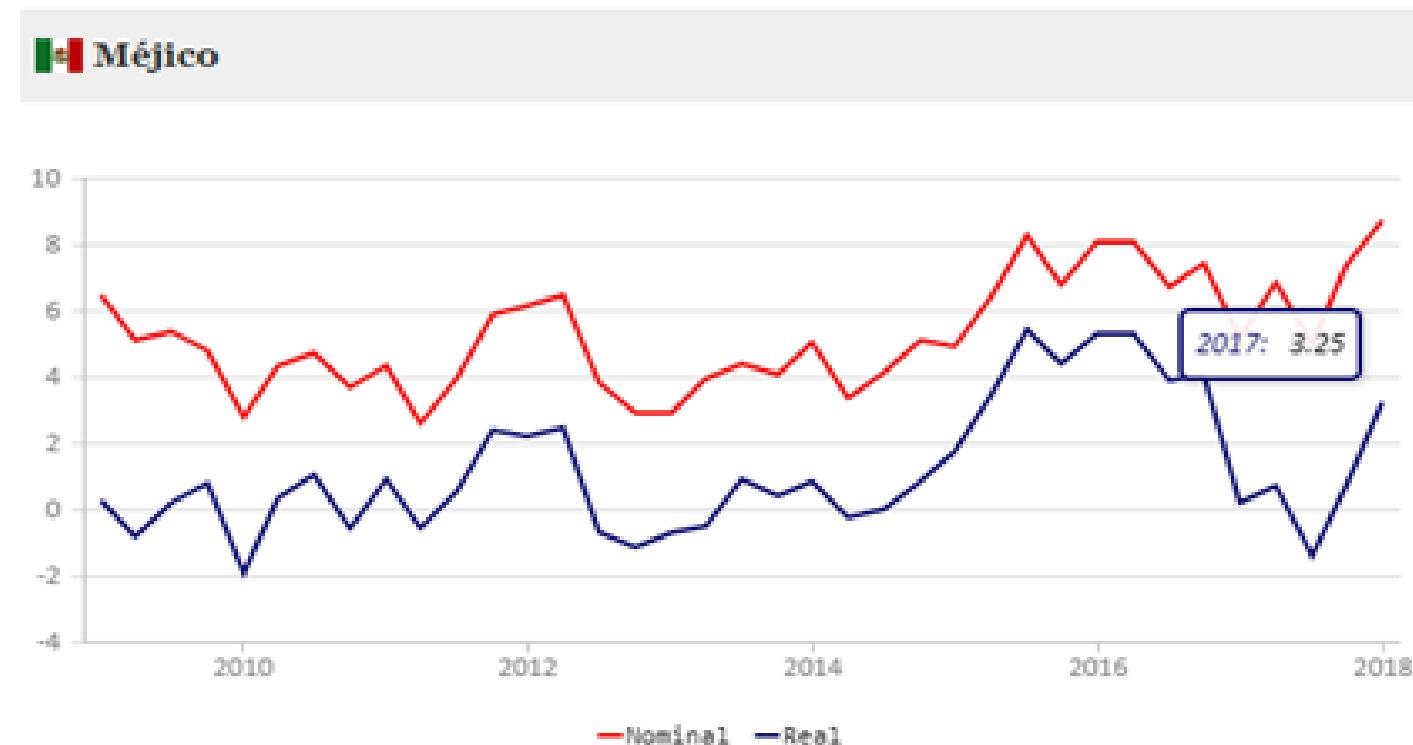
- Préstamos
- Seguros

Índice de precios de inmuebles en México.



Fuente:<https://www.globalpropertyguide.com/home-price-trends/Mexico>

Índice de precios de inmuebles en México.



Fuente:<https://www.globalpropertyguide.com/home-price-trends/Mexico>



PRODUCTO INTERNO BRUTO AL PRIMER TRIMESTRE DE 2017*
 (Variación porcentual real respecto al mismo periodo del año anterior)

Denominación	2016 ^{PV}					2017 ^{PV} Trimestre I	
	Trimestre				Anual		
	I	II	III	IV			
PIB Total a precios de mercado	2.2	2.6	2.0	2.3	2.3	2.8	
Actividades Primarias	(-) 0.6	3.9	5.5	5.3	3.6	6.6	
11 Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza	(-) 0.6	3.9	5.5	5.3	3.6	6.6	
Actividades Secundarias	0.0	0.8	(-) 0.9	(-) 0.1	0.0	0.5	
21 Minería	(-) 3.2	(-) 4.8	(-) 8.2	(-) 9.5	(-) 6.4	(-) 10.8	
Petrolera	(-) 2.9	(-) 2.8	(-) 7.1	(-) 10.5	(-) 5.9	(-) 11.6	
No petrolera	(-) 4.3	(-) 11.3	(-) 12.1	(-) 5.5	(-) 8.3	(-) 8.1	
22 Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final	1.0	5.7	3.9	2.8	3.3	(-) 0.5	
23 Construcción	1.3	3.0	0.0	3.0	1.8	1.5	
31-33 Industrias manufactureras	0.7	1.5	1.1	1.9	1.3	4.8	
Actividades Terciarias	3.4	3.3	3.4	3.4	3.4	3.7	
43-46 Comercio	3.7	2.3	1.3	2.5	2.4	3.3	
48-49 Transportes, correos y almacenamiento	2.9	3.3	2.3	2.7	2.8	4.0	
51 Información en medios masivos	8.9	9.2	13.4	8.8	10.1	5.3	
52 Servicios financieros y de seguros	8.2	7.5	7.9	7.2	7.7	9.5	
53 Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	2.1	1.8	1.8	1.8	1.9	2.5	
54 Servicios profesionales, científicos y técnicos	7.2	7.7	9.0	4.4	7.0	8.0	
55 Corporativos	5.5	4.9	6.6	1.7	4.7	5.2	
56 Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	3.8	3.8	2.2	6.4	4.1	4.1	
61 Servicios educativos	(-) 0.1	2.4	1.5	0.5	1.0	3.1	
62 Servicios de salud y de asistencia social	(-) 1.1	2.0	2.2	1.9	1.3	1.5	
71 Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	2.0	4.3	10.8	5.2	5.7	2.2	
72 Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	6.8	2.4	3.0	3.1	3.8	0.5	
81 Otros servicios, excepto actividades gubernamentales	5.3	6.2	6.0	5.8	5.8	3.5	
93 Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	(-) 2.9	(-) 0.5	1.5	2.2	0.0	0.7	

Ramas de Actividad Económica según su participación porcentual en el PIB en México.



Compra vs. Renta en México



73.72%

prefiere ofertas de casas.
26.28% opta por ofertas
de departamentos

Fuente:<https://www.lamudi.com.mx/informe-mercado-inmobiliario-2017/>

Factores de riesgo generales de LD en el sector inmobiliario.



Obtener recursos ilícitos por medio de empresas inmobiliarias ya sean nacionales o extranjeras, o bien mediante escisión o fusión.



Realizar operaciones a través de testaferros, empresas fachadas, buscando realizar operaciones con agentes inmobiliarios que no cumplen con la debida diligencia.



Normatividad sin la supervisión estricta que recibe el sector financiero y desconocimiento de la Ley por parte de los integrantes del sector.





CLIENTES

- Origen de los fondos (Puede ser ilícito)
- Persona física; Persona Moral; Apoderados; Clientes Virtuales.



TRANSACCIONES

- Compras, Ventas, Construcción de complejos, arrendamientos.
- Comportamientos de valor distintos al real.



MÉTODOS DE FINANCIACIÓN

- Prestamos complejos.
- Fideicomisos, pagos en efectivo.

Alertas de Riesgo de LD en el Sector Inmobiliario.



Empresas inmobiliarias con transferencias internacionales

Modificaciones de Razón Social sin justificación.

Incrementos de cuentas bancarias de agentes inmobiliarios.

Inmobiliarias que venden en lugares distintos de su ubicación.

Compañías de reciente creación con grandes flujos de operatividad.



¿Cómo se enfrenta el riesgo de LD dentro del Sector Inmobiliario?

Creación de la Ley Federal de Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

Beneficios

Reducir el riesgo de ser vinculados con actividades delictivas.

Incrementar la confianza en el mercado de inmuebles.



OBLIGACIONES ESTABLECIDOS EN LA LFPIORPI PARA EL SECTOR INMOBILIARIO

	Arrendamiento	Construcción
Identificar al Cliente	1,605 UMAS	SIEMPRE
Avisos a la SHCP	3,210 UMAS	8,025 UMAS
Monto Máximo de efectivo	3,210 UMAS	8,025 UMAS



UMA=80.60



Conocer mi negocio.

Cumplir con las obligaciones de Cumplimiento.

Saber el objetivo de las transacciones.

¿Cómo
enfrento el
riesgo si
formo parte
del sector
inmobiliario?



Conoce tu negocio.

- *Operatividad*
- *Actos normales u operaciones sospechosas*
- *Riesgos inherentes del sector.*

Obligaciones de Cumplimiento.

- *Manual PLD*
- *Oficial de Cumplimiento*
- *Auditorias*
- *Capacitación*

Objetivo de las transacciones.

- *Quién es el Cliente.*
- *Cuál es el interés del Cliente.*
- *Cuál es el uso previsto de la propiedad.*



¡Muchas Gracias!

MAYLETH ORTIZ

mortiz@mayor.com.mx