INFORME TÉCNICO · PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO

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

Versión actualizada el 26 de octubre de 2026: incluye el calendario de entrada en vigor y corrige la tabla de sanciones.

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. Desde julio de 2025 la Ley prevé cinco obligaciones nuevas, pero dejó a estas Reglas fijar su detalle y la fecha desde la que se exigen. Ese detalle ya existe, y el calendario también.

Este informe explica, en orden y sin tecnicismos innecesarios, qué cambió, desde cuándo se exige 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 y cuánto tiempo tiene para prepararse.

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 (fracciones VII a XI).
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): modifica las Reglas de Carácter General con el detalle operativo de las cinco obligaciones y su calendario.

El plazo legal para que la Secretaría modificara estas reglas vencía el 17 de julio de 2026 (artículo Segundo transitorio del decreto de 2025). Se publicaron con poco más de tres semanas de retraso, un dato menor frente a lo que sí importa: el calendario para exigirlas.

¿Desde cuándo se exige? El calendario de las Reglas

El Acuerdo 115/2026 entra en vigor el 30 de noviembre de 2026. Las obligaciones nuevas no se exigen todas ese día: sus artículos transitorios las escalonan entre marzo de 2027 y 2028. Las obligaciones que ya existían antes de la reforma —alta ante el SAT, identificación de clientes, conservación de expedientes y avisos mensuales— siguen exigiéndose hoy.

Fecha	Qué se exige	Transitorio
30 nov 2026	Entra en vigor el Acuerdo, salvo las excepciones de esta tabla.	Primero
1 mar 2027	Evaluación con Enfoque Basado en Riesgos disponible ante requerimiento de la autoridad, con información del año anterior.	Segundo
1 mar 2027	Manual de Políticas Internas que incluya la metodología de riesgos (para quien ya cumplió los 90 días desde su alta).	Tercero
1 mar 2027	Nuevas reglas de los Capítulos III Bis, III Ter y III Quinquies, para los actos u operaciones realizados desde esa fecha.	Cuarto
1 mar 2027	Procedimientos de selección de personal, para las contrataciones nuevas.	Sexto
1 jun 2027	Mecanismos automatizados de monitoreo, a más tardar.	Noveno
Año 2027	Primer periodo anual de capacitación (1 de enero a 31 de diciembre).	Séptimo
Año 2028	Primer periodo de revisión de auditoría (1 de enero a 31 de diciembre).	Octavo
Ago 2027	Consulta a la UIF sobre Personas Políticamente Expuestas: nueve meses después de la entrada en vigor.	Décimo
Por definir	Avisos de 24 horas: seis meses después de que entre en vigor la resolución que modifique los formatos oficiales de Avisos.	Quinto

Fuente: artículos transitorios Primero a Décimo del Acuerdo 115/2026, DOF 7 de agosto de 2026.

¿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 (artículo 3, fracción IV Bis).

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 cada mes su aviso o, si no hubo operaciones que reportar, un informe que así lo declare (Reglas, artículo 25). 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 (VII a XI) que la Ley dejó sujetas a los plazos de las Reglas (artículo Tercero transitorio del decreto de 2025) ya tienen desarrollo y fecha.

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 cuatro elementos: los actos u operaciones, el tipo de clientes, los países y áreas geográficas, y las transacciones y canales de envío o recepción de recursos. De esta evaluación depende cómo se clasifica a cada cliente y qué tipo de auditoría le corresponde a la empresa. *Se exige desde el 1 de marzo de 2027.*

2 Manual de Políticas Internas

Debe estar listo a los 90 días naturales del alta y registro de la empresa ante el SAT (Reglas, artículo 37). 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. *Quien ya cumplió los 90 días debe tener el manual con la metodología de riesgos desde el 1 de marzo de 2027.*

3 Capacitación y selección de personal

La capacitación 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 (Reglas, artículos 39 Bis y 39 Bis 1). Un requisito que sorprende a muchas empresas: quien imparta la capacitación debe acreditar al menos cinco años de experiencia en prevención de lavado de dinero. Además, la empresa debe obtener de cada funcionario o

empleado una declaración firmada sobre su trayectoria previa en sectores sujetos a la Ley y sobre la ausencia de sentencias por delitos patrimoniales (artículo 39 Bis 2). *El primer periodo de capacitación es el año 2027; la selección de personal aplica a las contrataciones desde el 1 de marzo de 2027.*

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. *Deben existir a más tardar el 1 de junio de 2027.*

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, el dictamen puede emitirlo un área de auditoría interna o de control interno, integrada por personal independiente del representante encargado de cumplimiento, que conozca los procesos de la empresa y acredite al menos un programa de capacitación anual (Reglas, artículo 44). 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 en la materia y certificación vigente de la UIF (artículo 45). El dictamen califica cada obligación evaluada en una escala de cinco resultados: cumple, cumple mayoritariamente, cumple parcialmente, no cumple y no aplica. *El primer periodo auditado es el año 2028.*

Un detalle que conviene precisar: más de un régimen de beneficiario controlador

Es común, incluso entre asesores, escuchar hablar del "Beneficiario Controlador" como si fuera una sola obligación. En realidad conviven 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: clientes	Artículo 3, fracción III, y artículo 18, fracción III	Obliga a quien realiza actividades vulnerables a identificar al beneficiario controlador de sus clientes personas morales (control de más del 25 % del capital), para efectos de prevención de lavado de dinero.
LFPIORPI: sociedades	Artículos 33 Bis y 33 Ter (Capítulo IV Bis)	Obliga a las sociedades mercantiles a determinar a su propio beneficiario controlador, conservar el soporte y registrarlo en el sistema electrónico de la Secretaría de Economía.

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

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

El incumplimiento no es un riesgo abstracto: tiene un monto exacto. Las conductas están en el artículo 53 de la Ley y las multas en el artículo 54, con la UMA vigente en 2026 ($117.31 diarios) como referencia. Estas son las escalas que aplican a quien realiza actividades vulnerables bajo las fracciones V y V Bis.

Infracción	Rango en UMA	Rango en pesos (2026)	Fundamento
No atender requerimientos de la autoridad o incumplir cualquier obligación del artículo 18 (identificación, expediente, manual, capacitación, auditoría, etc.)	200 a 2,000	$23,462 – $234,620	Art. 53, fr. I y II; art. 54, fr. I
Aviso presentado sin los requisitos de ley, o hasta 30 días después de la fecha límite	200 a 2,000	$23,462 – $234,620	Art. 53, fr. III y IV; art. 54, fr. I
Aviso omitido, o actos u operaciones prohibidos, como pagar en efectivo un inmueble por encima del límite legal	10,000 a 65,000, o del 10 % al 100 % del valor de la operación, lo que resulte mayor	$1,173,100 – $7,625,150 (o más, si aplica el porcentaje)	Art. 53, fr. VI y VII; art. 54, fr. III

Si el aviso se presenta más de 30 días tarde, la Ley ya no lo trata como aviso extemporáneo, sino que remite a la sanción prevista para la omisión (art. 53, fr. III, segundo párrafo). La revocación de permisos o autorizaciones del artículo 56 no aplica a las fracciones V y V Bis: solo a las fracciones I, IX y X del artículo 17.

En una venta de varios millones de pesos, el criterio del 10 % al 100 % del valor de la operación puede superar con facilidad el tope en UMA.

La salida: autocorrección espontánea

Hay una salida real, no solo una advertencia. Si la empresa cumple por su cuenta —antes de que la autoridad inicie sus facultades de verificación— y reconoce expresamente la falta, la primera vez la Secretaría se abstiene de sancionar el total de las infracciones. Si ya usó ese beneficio, la multa por las infracciones que regularice de forma espontánea se reduce hasta en 50 % (artículo 55 de la Ley).

El artículo 55 Bis del Reglamento detalla 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 inicia una visita de verificación. Después de eso, ya no hay autocorrección espontánea posible.

Qué hacer ahora

Confirmar el alta y revisar 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: es una obligación vigente hoy. Si ya está registrada, revise el expediente actual: identificación de clientes y beneficiarios controladores, manual de políticas internas y el historial completo de avisos mensuales, incluidos los informes en cero.

Usar el calendario a su favor. Las obligaciones nuevas se exigen desde marzo de 2027. Los meses que quedan alcanzan para diseñar la evaluación de riesgos propia (no un formato genérico), actualizar el manual, programar la capacitación de 2027 y elegir los mecanismos de monitoreo, sin hacerlo de prisa.

Corregir antes de que la autoridad se adelante. Cualquier hueco en lo que ya es obligatorio, corríjalo de inmediato, mientras todavía se puede invocar el beneficio del artículo 55. Es la diferencia entre no ser sancionado y una multa que puede superar los $7,625,150 pesos.

Esta reforma no busca sancionar de golpe a quien no cumplía ayer. Busca que el cumplimiento en el sector inmobiliario deje de ser una zona gris, y da un plazo razonable para lograrlo.

¿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. Texto vigente consultado en el portal de la Cámara de Diputados.

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
www.fosterroiz.com.mx/contacto

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