



Lavado de dinero a través de inmuebles

Tipologías, señales de alerta y niveles de acción

Propósito y alcance

El presente documento surge como respuesta a la constante evolución y diversificación de la actividad inmobiliaria en Yucatán. Los grupos delictivos buscan en el sector inmobiliario factores tales como la diversidad y complejidad de las transacciones, la facilidad con la que puede justificarse el movimiento de grandes volúmenes de capital y el beneficio del anonimato que proporcionan figuras como los fideicomisos. Además, explotan el hecho de que los clientes no necesitan mantener una relación a largo plazo con los sujetos obligados. Ante el acelerado desarrollo de este sector en la entidad, se vuelve necesario proporcionar a los sujetos obligados alertas para la identificación proactiva de transacciones sospechosas. En alineación con los objetivos de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI), este sistema busca apoyar la actividad económica en el sector “estableciendo medidas para prevenir y detectar el lavado de dinero y el financiamiento al terrorismo” con particular énfasis en la compraventa de activos del sector inmobiliario a través de la colaboración de las personas que realizan y supervisan estas transacciones.

A continuación, se establece un conjunto de alertas que, fundamentados en el contexto económico actual, permitirán fortalecer los mecanismos de control de las transacciones y los recursos que se utilizan en éstas. Las tipologías y señales aquí resumidas se basan, principalmente, en guías del GAFI/FATF y en alertas publicadas por autoridades y supervisores en diversas jurisdicciones.

1. La lógica del lavado de dinero en inmuebles

El lavado de dinero a través de inmuebles suele seguir una lógica simple: convertir recursos de origen ilícito en un activo que, por su naturaleza, se percibe como legítimo. La mayoría de los esquemas se entienden mejor como una secuencia de tres etapas: (1) colocación, cuando el dinero entra al sector inmobiliario (por ejemplo, como enganche o pago de compra); (2) estratificación, cuando se introducen capas para dificultar la trazabilidad (terceros, empresas, estructuras jurídicas, transferencias múltiples, reventas); e (3) integración, cuando el resultado se presenta como patrimonio o ganancia “normal” (venta, renta, plusvalía).



2. Tipologías más comunes (métodos)

En la práctica, los métodos más usados se concentran en cinco patrones. Se describen a continuación como modelos típicos; en casos reales suelen combinarse.

- **Manipulación del precio y pagos no reflejados en documentos.** Se declara un valor distinto al realmente pactado (subvaluación o sobrevaluación) o se pactan pagos “por fuera” del contrato o la escritura. Con ello se mueve valor sin dejar un rastro proporcional en los documentos formales y se facilita justificar incrementos patrimoniales o ganancias futuras.
- **Reventas rápidas o encadenadas (*flipping*).** El inmueble se compra y se revende en periodos cortos, a veces entre personas o entidades relacionadas, con variaciones de precio difíciles de explicar por condiciones de mercado. La repetición de operaciones busca “diluir” el origen de los fondos y normalizar la ganancia como plusvalía.
- **Préstamos simulados o autofinanciamiento.** El comprador aparenta financiar la adquisición mediante un tercero (persona o empresa) que en realidad está vinculado al beneficiario. El “préstamo” funciona como explicación documental del origen de los fondos y los pagos posteriores se presentan como servicio de deuda o retorno financiero.
- **Legitimación mediante rentas y mejoras (remodelación/obra).** Se introducen recursos como supuestos ingresos por arrendamiento o como gastos de remodelación y mantenimiento (reales o inflados) para explicar movimientos de dinero. Con el tiempo, el activo y sus rendimientos se presentan como resultado normal de una inversión inmobiliaria.
- **Compra de contado (o cuasi contado) con prestanombres o empresa pantalla.** Se adquiere el inmueble con recursos líquidos y se registra a nombre de un tercero o de una entidad (sociedad, fideicomiso u otra figura) para ocultar al beneficiario final. Posteriormente, la renta o la venta del inmueble genera flujos que aparentan ser legítimos.

3. De tipologías a señales de alerta

Estas cinco tipologías no se presentan como “un manual”; en la operación real se manifiestan como señales observables (alertas) en la identidad del cliente, el origen de los fondos, la forma de pago y la estructura de la transacción. La idea práctica es simple: si la tipología es el “cómo lavan”, las alertas son el “cómo se ve”.



**AGENCIA DE INTELIGENCIA PATRIMONIAL Y ECONÓMICA
DEL ESTADO DE YUCATÁN
Alerta de riesgos AIPE2025001**



4. Niveles de acción

En México, quienes realizan Actividades Vulnerables tienen obligaciones de identificación, documentación, conservación de información, presentación de Avisos y restricciones al uso de efectivo, entre otras. Además, cuando exista sospecha basada en hechos o indicios de que los recursos podrían provenir o estar destinados a delitos, debe presentarse un Aviso en 24 horas, incluso si la operación no se celebró.

Nivel	Qué lo detona	Qué hacer	Evidencia mínima para integrar
0. Cumplimiento base	Operación ordinaria sin alertas relevantes.	Identificar a cliente y, cuando aplique, al beneficiario controlador; integrar expediente; registrar pagos; verificar umbrales; conservar documentación.	Identificación oficial, comprobantes, contrato, forma de pago, datos de la operación.
1. Aclaración razonable	Una o más alertas leves o inconsistencias menores.	Pedir explicación y documentación adicional; corroborar datos; comparar contra condiciones de mercado; resolver inconsistencias antes de avanzar.	Soportes de origen de fondos, estados de cuenta, contratos, avalúo o comparables.
2. Diligencia reforzada	Alertas relevantes o combinación de alertas; estructuras complejas; tercero paga; PEP o alto riesgo; reventa rápida sin lógica económica.	Escalar a cumplimiento o dirección; profundizar verificación de beneficiario final; corroborar origen de fondos y propósito; documentar racionalidad económica; considerar controles adicionales o aprobación superior.	Documentación corporativa, control/propiedad, trazabilidad de fondos, declaraciones, evidencia del propósito.
3. No continuar y Reportar	Negativa a proporcionar información o documentos exigidos;	Abstenerse si no hay información y expediente exigibles; no aceptar efectivo prohibido; presentar Aviso por sospecha en 24 horas;	Bitácora del caso, comunicaciones, soportes, evidencia de negativa o



**AGENCIA DE INTELIGENCIA PATRIMONIAL Y ECONÓMICA
DEL ESTADO DE YUCATÁN
Alerta de riesgos AIPE2025001**



Nivel	Qué lo detona	Qué hacer	Evidencia mínima para integrar
	sospecha fundada; intento de uso de efectivo prohibido; fraude documental.	presentar Avisos por umbral conforme corresponda (p. ej., día 17 del mes siguiente); conservar evidencia.	inconsistencias, acuse de Aviso.

5. Señales de alerta observables por actor (resumen práctico)

Las señales siguientes no prueban un delito; son disparadores para elevar el nivel de diligencia. Se agrupan por el actor que normalmente puede observarlas primero.

Inmobiliarias y asesores de compra/venta

- Cliente insiste en cerrar rápido y desincentiva verificaciones; evita dar información completa (Nivel 1-2).
- Terceros aportan enganche o pagos sin relación clara con el comprador o con el contrato (Nivel 2).
- Intención de usar efectivo o de fraccionar pagos para “no pasar umbrales” (Nivel 2-3).
- Precio declarado no coincide con mercado o con comparables sin explicación sólida (Nivel 2).
- Sociedad/fideicomiso sin beneficiario final claramente identificable (Nivel 2).

Desarrolladores y comercializadores de proyectos

- Compras múltiples de unidades por un mismo grupo relacionado, sin lógica comercial aparente (Nivel 2).
- Pagos desde múltiples cuentas, jurisdicciones o entidades sin relación con el comprador (Nivel 2).
- Cambios frecuentes de titularidad antes de escriturar (cesiones) (Nivel 2).
- Comprador no se interesa por uso/calidad del inmueble: solo por cerrar y documentar (Nivel 1-2).



**AGENCIA DE INTELIGENCIA PATRIMONIAL Y ECONÓMICA
DEL ESTADO DE YUCATÁN
Alerta de riesgos AIPE2025001**



Notarios públicos

- Forma de pago declarada es inconsistente con comprobantes; falta soporte de transferencias (Nivel 2).
- Se intenta usar efectivo en operaciones donde la LFPIORPI lo prohíbe (Nivel 3).
- Apoderados/representantes sin justificación; poder recién otorgado y de amplio alcance (Nivel 2).
- Cadena de reventas/cesiones cercanas en el tiempo, con cambios de precio poco explicables (Nivel 2).

Valuadores

- Presión explícita para ajustar el valor a un número “necesario” para la operación (Nivel 2).
- Diferencias fuertes entre avalúo y condiciones físicas/mercado (Nivel 2).
- Documentación del inmueble incompleta o incongruente (Nivel 1-2).

Arrendadores y administradores de rentas

- Rentas pagadas por terceros sin relación evidente o en montos inusualmente altos (Nivel 2).
- Pagos adelantados por largos periodos sin explicación comercial razonable (Nivel 1-2).
- Remodelaciones “urgentes” con proveedores no verificables o presupuestos inflados (Nivel 2).

Financiamiento (bancos/sofomes/intermediarios de crédito)

- Mutuos privados o préstamos de terceros sin trazabilidad del origen de fondos (Nivel 2).
- Pago anticipado del crédito sin lógica o con fondos de terceros (Nivel 2).
- Estructuras complejas para simular deuda (back-to-back, cesiones) (Nivel 2).

6. Qué hacer cuando se detectan alertas (guía breve)

La respuesta debe ser proporcional al riesgo. En términos prácticos: primero documentar, luego aclarar, después escalar si persiste la señal y, cuando corresponda, abstenerse o reportar conforme a la ley.

1. Documentar la alerta: qué se observó, quién lo observó, fechas, montos, documentos y comunicaciones.



**AGENCIA DE INTELIGENCIA PATRIMONIAL Y ECONÓMICA
DEL ESTADO DE YUCATÁN
Alerta de riesgos AIPE2025001**



2. Elevar diligencia según el nivel: pedir soportes, validar identidad, aclarar origen de fondos, verificar beneficiario final.
3. Escalar internamente cuando el caso lo amerite (cumplimiento, dirección, comité).
4. Decidir: continuar con controles, posponer hasta resolver o abstenerse si no hay información y/o documentos suficientes.
5. Reportar cuando proceda: Aviso por sospecha dentro de 24 horas (incluso si no se concretó); Avisos por umbral conforme a calendario (p. ej., día 17 del mes siguiente); conservar acuses y expediente.



**AGENCIA DE INTELIGENCIA PATRIMONIAL Y ECONÓMICA
DEL ESTADO DE YUCATÁN
Alerta de riesgos AIPE2025001**



Fuentes

- 1. GAFI/FATF. Money Laundering and Terrorist Financing Through the Real Estate Sector (2007).** (<https://www.fatf-gafi.org/en/publications/Methodsandtrends/ML-tf-through-the-real-estate-sector.html>)
- 2. GAFI/FATF. Guidance for a Risk-Based Approach for the Real Estate Sector (2022).** (<https://www.fatf-gafi.org/en/publications/Fatfrecommendations/Guidance-rba-real-estate-sector.html>)
- 3. Cámara de Diputados. LFPIORPI, última reforma DOF 16-07-2025 (texto vigente de consulta).** (<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LFPIORPI.pdf>)
- 4. SAT (Portal PLD). Marco Jurídico: Reglamento, Reglas de Carácter General y formatos oficiales.** (<https://sppld.sat.gob.mx/pld/interiores/marco.html>)
- 5. FinCEN (EE. UU.). FinCEN renews residential real estate Geographic Targeting Orders (2025).** (<https://www.fincen.gov/news/news-releases/fincen-renews-residential-real-estate-geographic-targeting-orders-0>)
- 6. AUSTRAC (Australia). Strategic analysis brief: Money laundering through real estate (PDF).** (https://www.austrac.gov.au/sites/default/files/2019-07/sa-brief-real-estate_0.pdf)
- 7. UK Government (HMRC). Understanding risks and taking action for estate agency businesses (2025).** (<https://www.gov.uk/government/publications/money-laundering-understanding-risks-and-taking-action-for-estate-agency-and-letting-agency-businesses/understanding-risks-and-taking-action-for-estate-agency-businesses>)