

## ACTIVIDADES DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES NO SON SUJETAS A LA SUMA DE LAS OPERACIONES POR 6 MESES PARA EFECTOS DEL AVISO SEGÚN LEY ANTILAVADO



[dropcap custom\_class="normal"] L [/dropcap]a Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI), comúnmente conocida como Ley Antilavado, enlista una serie de actividades a las que califica o considera como vulnerables y por las cuales se deberá presentar aviso cuando el monto de la operación alcance cierto monto. Esto es, se deberá presentar aviso por la actividad realizada sólo cuando el monto de la operación exceda del monto que para cada tipo de actividad se establece en las diferentes fracciones que integran el artículo 17 de la citada Ley.

Sin embargo, y sin duda con la finalidad de evitar que las personas que realizan estas actividades puedan sustraerse a la obligación de presentar el aviso respectivo a través de fraccionar el monto de la operación en ?distintas operaciones? por montos inferiores a aquel por el que se tendría la obligación de presentar el aviso, es que en el penúltimo párrafo del citado artículo 17 de la LFPIORPI se establece que si una persona realiza actos u operaciones por una suma acumulada en un periodo de 6 meses que supere los montos establecidos en cada supuesto para la formulación de avisos, podrá ser considerada como operación sujeta a la obligación de presentar los mismos para los efectos de esta Ley.

Por lo que de acuerdo a lo anterior, será necesario sumar las operaciones celebradas con una misma persona durante un período de 6 meses para determinar si se está obligado o no a presentar aviso por dichas actividades u operaciones.

Por lo que cuando la suma de los montos de las operaciones celebradas con una misma persona, en un lapso de 6 meses, rebase el monto señalado por la Ley se tendrá la obligación de presentar el aviso respectivo, mientras que si la suma de esas operaciones en ese período de tiempo no alcanza el monto establecido para ello, pues entonces no se tendría obligación de presentar aviso ninguno. Una de las actividades consideradas como vulnerables por la LFPIORPI es la constitución de derechos personales de uso o goce de bienes inmuebles por un valor mensual superior al equivalente a 1,605 veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal, al día en que se realice el pago o se cumpla la obligación, debiendo ser objeto de aviso cuando el monto del acto u operación mensual sea igual o superior al equivalente a 3,210 veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal.

Entonces de acuerdo a esto, el arrendamiento de bienes inmuebles será una actividad vulnerable cuando el monto de la renta mensual exceda al equivalente a 1,605 veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, esto es, cuando el monto de la renta mensual sea superior a \$ 108,000.45 (considerando el salario mínimo vigente para el año 2014 en el D.F.).

Mientras que se tendría la obligación de presentar el aviso por la actividad realizada cuando el monto de la renta mensual sea igual o exceda al equivalente a 3,210 veces el salario mínimo general del D.F., esto es, cuando la renta mensual sea por una cantidad igual o superior a \$ 216,000.90 (considerando el salario mínimo general vigente para el año 2014 en el D.F.).

Como es posible observar, la disposición que regula al arrendamiento de inmuebles como una actividad vulnerable (la fracción XV del artículo 17 de la LFPIORPI) establece los montos por los cuales se considerará a esta como una actividad vulnerable, así como por el cual se deberá presentar aviso, en base a la renta mensual que se pague por el inmueble, situación que se complementa con lo señalado en el artículo 31 del Reglamento de la LFPIORPI, donde se precisa que se entenderá por valor mensual, al monto de la renta o precio por el uso o goce temporal del bien inmueble arrendado en un mes calendario.

Por lo que en caso de que el pago de la renta o precio del arrendamiento se pacte en una periodicidad distinta a la mensual, quien realice la actividad vulnerable deberá efectuar el cálculo correspondiente para efectos de determinar el valor mensual referido en el

párrafo anterior.

Por lo que de acuerdo a lo anterior, entonces no podrían sumarse los montos de las operaciones de arrendamiento de bienes inmuebles celebradas con una misma persona durante un período de 6 meses, para determinar si rebasa el monto establecido para presentar aviso por la actividad vulnerable o no, ya que tal monto está establecido, en éste caso en particular, en función al monto de la renta que se cobre en un mes calendario.

Por lo que suponiendo que se arrendara un bien inmueble por la cantidad de \$ 110,000.00 mensuales, entonces tendríamos que aunque sería una actividad vulnerable, ya que rebasaría el monto mínimo de \$ 108,000.45 para ser considerada como tal, pues no habría obligación para presentar aviso por la misma, ya que tal monto de la renta mensual es inferior a los \$ 216,000.90 mensuales por los cuales se estaría obligado a presentar el aviso.

Mientras que no podríamos sumar las operaciones celebradas en un período de 6 meses, y decir que ya en el segundo mes se tiene acumulado un monto de \$ 220,000.00 (\$ 110,000 X 2 meses), y que por lo tanto ya se rebasa el monto mínimo de \$ 216,000.90 para estar obligado a presentar aviso, porque entonces ya tendríamos el monto de la renta de 2 meses y no sería el monto de la renta mensual, el cual es el único parámetro que se debe considerar para determinar si se tiene la obligación de presentar el aviso o no, según lo dispuesto en la fracción XV del artículo 17 de la LFPIORPI, en relación con lo dispuesto en el artículo 31 del Reglamento de dicha Ley.