

Prevención de Lavado de Dinero Actividad de Arrendamiento de Bienes Inmuebles.

El marco normativo en materia de Prevención de Lavado de Dinero (PLD) aplicable al **arrendamiento de bienes inmuebles**, regulado principalmente por la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI), establece importantes obligaciones para los arrendadores, dentro de las cuales damos a conocer los umbrales vigentes para 2026, consideraciones a la regla de acumulación semestral, así como las condiciones que generan, o eximen, la obligación de registro en el SPPLD y la presentación de avisos correspondientes.

I. Umbral de identificación y Umbral de Aviso (UMA 2026)

Los umbrales previstos en la LFPIORPI se expresan en Unidades de Medida y Actualización (UMAs). Conforme a la publicación del INEGI en el Diario Oficial de la Federación del 09 de enero de 2026, el valor de la UMA vigente a partir del 1º de febrero de 2026 es de **\$117.31 pesos** mexicanos diarios.

Umbral	Monto 2026 (UMA = \$117.31)
Umbral de identificación (1,605 UMAs)	\$188,282.55M.N.
Umbral de aviso (3,210 UMAs)	\$376,565.10 M.N.

Umbral de Identificación

Cuando la renta mensual pactada sea igual o superior a **\$188,282.55 (1,605 UMAs)**, la operación califica como Actividad Vulnerable sujeta a contar con un expediente de identificación del arrendatario. En este caso, el arrendador deberá recabar del arrendatario y conservar la documentación correspondiente, así como cumplir con las demás obligaciones de debida diligencia previstas en la LFPIORPI.

Umbral de Aviso

La obligación de presentar un aviso ante el SAT surge cuando la renta mensual alcance o supere, en 2026, el importe de **\$376,565.10 (3,210 UMAs)**.

Umbral de Aviso Semestral

Para el caso de la obligación de presentar un aviso ante el SAT dentro de un período de seis meses, se acumulen dos o más rentas mensuales que individualmente igualen o superen el umbral de identificación, y el monto acumulado de esas operaciones alcance o supere **\$376,565.10 (3,210 UMAs)**.

Es decir, si las rentas mensuales no superan el umbral de identificación, aunque su monto acumulado dentro de un periodo de 6 meses supere el umbral de aviso, no habría que presentar un aviso semestral, puesto que, desde inicio, no existe la obligación de identificación de esta actividad vulnerable.

II. Regla de acumulación de seis meses.

El artículo 17, penúltimo párrafo de la LFPIORPI establece que, para determinar si existe obligación de presentar un aviso, se toman en cuenta los montos establecidos en las distintas fracciones de dicho artículo, cuando rebasen los límites para presentación de aviso.

De igual forma, el artículo 7 del Reglamento de la LFPIORPI establece que clarifica que la obligación generada por montos acumulados en periodos de 6 meses aplica considerando, únicamente los actos u operaciones que en lo individual se ubiquen en los supuestos de identificación establecidos en el artículo 17 de la Ley.

Este mismo ordenamiento especifica que la acumulación deberá considerar un periodo de hasta seis meses, debiéndose presentar el Aviso correspondiente al momento de realizar la última operación con la que se alcance o supere el umbral de aviso respectivo, conforme a lo establecido en el artículo 17 de la Ley, aun cuando no se haya agotado el periodo referido.

Para el caso de arrendamiento, se toman en cuenta las rentas mensuales devengadas durante un **periodo de seis meses consecutivos**. La regla opera de la siguiente manera:

1. Únicamente se consideran para la acumulación las rentas mensuales que, de manera individual, sean iguales o superiores al umbral de identificación (\$188,282.55).
2. Si dentro del periodo de seis meses existen al menos dos rentas que reúnan la condición anterior, dichas rentas se suman entre sí.

3. Si la suma acumulada de esas rentas iguala o supera el umbral de aviso (\$376,565.10 para 2026), nace la obligación de presentar aviso ante el SAT.
4. El cómputo de seis meses se reinicia a partir de la operación que generó el aviso; las rentas subsecuentes inician un nuevo periodo de acumulación.

Ejemplos ilustrativos considerando la UMA de 2026 equivalente a \$117.31 pesos diarios.

Ejemplo 1: Sí presenta aviso “semestral”

Ago 2026	Sep 2026	Oct 2026	Nov 2026
\$188,282.55 (Sí => umbral ID)	\$150,000.00 (No => umbral ID)	\$180,500.00 (No => umbral ID)	\$188,282.55 (Sí => umbral ID)
Sí Presenta Aviso: En noviembre 2026, pues el monto acumulado de las rentas que superan el umbral de ID, son superiores al umbral de aviso (\$376,565.10).			

Ejemplo 2: No presenta aviso (ninguna renta alcanza el umbral de identificación)

Ago 2026	Sep 2026	Oct 2026	Nov 2026
\$150,000.00 (No => umbral ID)	\$100,030.00 (No => umbral ID)	\$150,500.00 (No => umbral ID)	\$180,500.00 (No => umbral ID)
No Presenta Aviso: Ninguna renta mensual supera el umbral de ID, aun y cuando en su conjunto pudieran superar los \$376,565.10.			

Ejemplo 3: No presenta aviso (solo una renta alcanza el umbral de identificación)

Ago 2026	Sep 2026	Oct 2026	Nov 2026
\$188,282.55 (Sí => umbral ID)	\$100,030.00 (No => umbral ID)	\$170,500.00 (No => umbral ID)	\$170,500.00 (No => umbral ID)
No Presenta Aviso: Puesto que solo se toma en cuenta la renta mensual que supera el umbral de ID, las demás rentas no deben de ser consideradas para sumarse al acumulado semestral de \$376,565.10.			

Ejemplo 4: Sí presenta aviso (con reinicio de cómputo)

Ago 2026	Sep 2026	Oct 2026	Nov 2026
\$188,282.55 (Sí => umbral ID)	\$100,030.00 (No => umbral ID)	\$188,282.55 (Sí => umbral ID)	\$188,282.55 (Sí => umbral ID)
Sí Presenta Aviso: En octubre 2026, pues el monto acumulado de las rentas que superan el umbral de ID, son superiores al umbral de aviso (\$376,565.10).			Se reinicia periodo semestral a informar.

III. ¿Cuándo existe la obligación de registro y presentación de avisos?

Para la actividad vulnerable en arrendamiento depende del monto de la renta mensual, para que el arrendamiento de un inmueble sea considerado actividad vulnerable en términos de la LPIORPI, el importe debe ser igual o superior al umbral de identificación, que para 2026 equivale a \$188,282.55 (1,605 UMAs). Si la renta mensual es inferior a dicho importe, la operación no califica como actividad vulnerable y, en consecuencia, no existen obligaciones en materia de PLD.

Sin aviso, no existe obligación de registrarse en el portal de PLD.

El hecho de que una persona física o moral esté registrada ante el SAT con actividad económica de arrendamiento de bienes inmuebles, ya sea como actividad preponderante o como actividad adicional, por sí solo no la obliga a inscribirse en el portal de PLD ni a presentar Avisos en términos de la LFPIORPI.

El registro fiscal en el RFC con clave de actividad de arrendamiento y el registro en el sistema de Prevención de Lavado de Dinero son dos obligaciones de distinta naturaleza y origen. La segunda únicamente surge cuando la actividad de arrendamiento califica como Actividad Vulnerable en los términos del Artículo 17, Fracción XV de la LFPIORPI, es decir, cuando la renta mensual pactada iguale o supere el umbral de identificación y, en su caso, cuando se acumulen las condiciones para la presentación de Avisos conforme a las reglas descritas en el apartado anterior.

En consecuencia, el registro preponderante de arrendamiento ante el SAT, por sí solo, no genera la obligación de inscripción en el portal de PLD.

En **Kim Gomez Franco®**, quedamos a su disposición para apoyarles en la evaluación de sus operaciones de arrendamiento, la determinación de obligaciones en materia de Prevención de Lavado de Dinero, asesoría en la integración de expedientes de identificación, el registro en el portal correspondiente y, en su caso, la supervisión de los avisos respectivos. Asimismo, podremos brindarles las aclaraciones y el acompañamiento necesarios para fortalecer sus procesos de cumplimiento y reducir riesgos derivados de una aplicación incorrecta de la LFPIORPI y sus disposiciones reglamentarias.