



INMOBILIARIO

INMOBILIARIO

El costo que representa el ramo inmobiliario, su complejidad e infraestructura son altos, por lo que se requiere un profundo entendimiento del negocio, un eficiente soporte legal desde la estructura del negocio, desarrollo y cumplimiento en materia de Prevención de Lavado de Dinero, en este ramo apoyamos a nuestros clientes para crear soluciones innovadoras y prácticas, asimismo, le apoyamos a obtener mayor certeza de cumplimiento regulatorio.

Nuestro equipo profesional, apoya a nuestros clientes del ramo inmobiliario, servicios relacionados con urbanizadores industriales, comerciales y habitacionales, financiamiento de proyectos inmobiliarios, estructuración de bursatilizaciones de activos inmobiliarios y créditos hipotecarios, así como también servicios relacionados con la planeación y estructuración de negocios con participación de capital nacional e internacional.

Ahora bien, con la normativa en materia de Prevención de Lavado de Dinero, los Desarrolladores Inmobiliarios, Constructores e Intermediarios para compraventa de Inmuebles están más preocupados que nunca, ya que el cumplir con esta normativa tienen que presentar los Avisos que se deben presentar a partir de 2017 y el objetivo de este documento es informar a la UIF, quién aporta los recursos con los que se realizan los desarrollos inmobiliarios, cuánto es lo que se aporta, en qué fecha se hace la aportación y de qué forma (en dinero o en especie), de tal manera que la UIF sabrá quiénes son las personas que están detrás de las inversiones con las que se efectúan dichos desarrollos inmobiliarios, si intervienen prestanombres y si el origen del dinero es lícito.

En este complejo y delicado escenario, apoyamos a nuestros clientes con asesoría especializada, con el objetivo de cumplir con las múltiples obligaciones en materia de Prevención de Lavado de Dinero y evitar que se les impongan las multas que están previstas en la LFPIORPI, las cuales pueden llegar a ser millonarias y también para evitar ser relacionados con operaciones con recursos de procedencia ilícita (lavado de dinero).

Somos una Asociación de profesionales Certificados en Prevención de Lavado de Dinero por la CNBV y especializados en la Prevención y Gestión de Riesgos Legales con Enfoque Basado en Riesgo (EBR), entre nuestro grupo de profesionales, contamos con ejecutivos con amplia y reconocida experiencia en estos temas, entre los que podemos mencionar, Supervisores, Oficiales de Cumplimiento, Auditores en materia de Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo, estamos capacitados para asesorar a empresas inmobiliarias, desarrolladoras y constructoras de proyectos comerciales, industriales y turísticos, que conforme a la Ley Antilavado realizan Actividades Vulnerables y están obligadas al cumplimiento de la normativa relacionada con la Prevención de Lavado de Dinero, en este contexto, les presentamos nuestros servicios, conforme a lo siguiente:

Plataforma Legal Inmobiliaria

Inmobiliario

- Ofrecemos asesoría en la adquisición, venta, desarrollo y arrendamiento de inmuebles mediante múltiples mecanismos legales y financieros, incluyendo la constitución de fideicomisos inmobiliarios.
- Participamos en la negociación y elaboración de contratos de construcción, desarrollo urbano y arrendamiento en sus diferentes modalidades para instalaciones industriales, condominios, desarrollos habitacionales y edificios para oficinas.
- Documentamos y elaboramos los procedimientos para la transformación de propiedad ejidal a propiedad privada.
- Gestionamos la obtención de múltiples subsidios aplicables a transacciones inmobiliarias, impuestos y honorarios en los diferentes niveles gubernamentales.
- Asesoramos a nuestros clientes respecto del cumplimiento de obligaciones relacionadas con el desarrollo urbano, uso de suelo y construcción. También realizamos investigaciones en los registros públicos respecto de la situación legal de propiedades inmobiliarias, entre muchos otros servicios relacionados.
- Realización de los estudios de titulación, uso de suelo, adquisición de inmuebles, desarrollo y localización de sitios, incentivos gubernamentales, asuntos ambientales, desarrollo de parques industriales, regulaciones de uso de suelo, reglamento interior de un parque industrial (CC&Rs), desarrollo y contratación de infraestructura/servicios públicos, valuaciones inmobiliarias, contratos de construcción y permisos relacionados, fusiones y subdivisiones en relación con propiedades comerciales, industriales, residenciales y de turismo alrededor de México.
- Elaboración de los contratos respectivos y, en su caso, negociación de operaciones inmobiliarias que de manera enunciativa, pueden consistir en compraventas, fideicomisos, donaciones, comodatos, constitución de régimen de propiedad en condominio, documentación jurídica relacionada con la construcción e individualización de desarrollos habitacionales, industriales y comerciales, valiéndose en caso de ser necesario, de investigaciones en los registros públicos de la propiedad y oficinas de tesorería que correspondan, según la ubicación de los inmuebles.
- Solución de problemas de inmatriculación, de cancelación de garantías hipotecarias y de prescripción, entre otros.

Prevención de Lavado de Dinero

Apoyamos a nuestros clientes en el cumplimiento de las obligaciones conforme a la Ley Federal de Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI) enfocado a las Actividades Vulnerables que realizan Empresas No Financieras como Desarrolladores Inmobiliarios, Constructores e Intermediarios de Inmuebles, en este contexto, establecemos una Plataforma de Cumplimiento Regulatorio, que cubre entre otros, los siguientes aspectos:

- Manual PLD/FT
- Identificación y conocimiento al cliente (KYC)
- Integración de expedientes sobre la documentación relativa a la identificación y conocimiento del cliente, a partir de ciertos montos
- Avisos e Informes ante la UIF a través del SAT, a partir de ciertos montos
- Apoyamos en el cumplimiento de presentación de Avisos con el esquema de Facilidad Administrativa para la Presentación de Avisos
- Restricción de dinero en efectivo y metales preciosos, a partir de ciertos montos y de determinados actos y operaciones
- Verificación de las Listas Negras, mecanismos de prevención y en caso positivo como actuar
- Custodiar, proteger, resguardar y evitar la destrucción u ocultamiento de la información y documentación en los plazos conforme a la normativa aplicable en PLD/FT
- Capacitación de los aspectos anteriores
- Difusión a la normativa PLD/FT
- Auditorías Legales PLD/FT con Enfoque Basado en Riesgo

Prevención y Gestión de Riesgos Legales Inmobiliarios

- Investigación inmobiliaria
- Valuación inmobiliaria
- Investigación registral
- Asesoría en impuestos inmobiliarios (ISR, ISAI, IVA etc.)
- Gestión inmobiliaria ante autoridades administrativas, registrales, notarias y Desarrollo Urbano Estatal
- Servicios Catastrales
 - Diagnósticos, Planeación, Ejecución, Supervisión, Asesoría de Proyectos Catastrales Integrales o de Etapas o Programas específicos, desde; Investigación de Campo hasta Valuación y Sistemas de Control de Impuestos Prediales e Inmobiliarios
- Apeos y Deslindes Catastrales y Judiciales
- Estudios y Levantamientos Topográficos y Cartográficos
- Usos del Suelo, Alineamientos y Factibilidad de Servicios
- Estimación de valor comercial de inmuebles
- Investigación inmobiliaria
- Localización de algún inmueble
- Situación física y legal de algún inmueble
- Investigación registral
- Antecedentes Inmobiliario ante el Registro Público de la Propiedad
- Obtención de Libertad de Gravamen e Inscripción
- Cancelación de hipotecas y reservas de dominio
- Subdivisión, fusión, lotificación y constitución de régimen condominal de inmuebles en el Estado de México y Ciudad de México
- Asesoría y gestión notarial en certificaciones, cotejos, protocolizaciones, testamentos, constitución de sociedades mercantiles, civiles y asociaciones
- Avalúos comerciales y para juicios; Planos y proyectos (obra nueva, regularizaciones y ampliaciones); Subdivisiones, Levantamientos Topográficos; Peritajes (juzgados y tribunal agrario), Firma de Perito. Constancias de seguridad estructural para escuelas privadas, normatividad vigente aplicable en Desarrollo Urbano y otros
- Regularización legal de Inmuebles