



RAND  
NUESTRA UNIÓN ES TU SOLUCIÓN

# Propuesta economica

Defensa contra créditos fiscales que determinasen autoridades fiscales derivados única y exclusivamente por los ingresos obtenidos por la venta de lotes en el fraccionamiento SAN ANTONIO CUZCUZATE.

11 de octubre de 2022



**MIGUEL ANGEL BETANZOS HERNANDEZ**  
**CONSTRUCTORA VIARLI SA DE CV**  
**Presente**

Por medio del presente nos complace presentar nuestra propuesta económica respecto a la solicitud de asesoría respecto a los ingresos que recibirá o que ya ha recibido la empresa **CONSTRUCTORA VIARLI SA DE CV** respecto a la venta de diversos terrenos ubicados en el **FRACCIONAMIENTO SAN ANTONIO CUZCULATE**.

## **ANTECEDENTES**

La empresa presenta un estimado de ingresos respecto a dicho proyecto del modo siguiente:

### **CONSTRUCTORA VIARLI SA DE CV**

#### **PROYECCIÓN DE INGRESOS 2022**

	VALOR DE COMPRA	PRECIO DE VENTA		
1	\$ 9,850.00	\$ 242,000.00	VENDIDOS	
2	\$ 9,850.00	\$ 220,000.00		
3	\$ 9,850.00	\$ 250,000.00		
4	\$ 9,850.00	\$ 267,000.00		
5	\$ 9,850.00	\$ 272,000.00		
6	\$ 9,850.00	\$ 287,500.00		
7	\$ 9,850.00	\$ 287,500.00		
8	\$ 9,850.00	\$ 250,000.00		
9	\$ 9,850.00	\$ 250,000.00		
10	\$ 9,850.00	\$ 250,000.00		
11	\$ 9,850.00	\$ 292,000.00	DISPONIBLES	
12	\$ 9,850.00	\$ 292,000.00		
13	\$ 9,850.00	\$ 292,000.00		
14	\$ 9,850.00	\$ 292,000.00		
15	\$ 9,850.00	\$ 292,000.00		
16	\$ 9,850.00	\$ 292,000.00		
17	\$ 9,850.00	\$ 292,000.00		
18	\$ 9,850.00	\$ 292,000.00		
19	\$ 9,850.00	\$ 292,000.00		

**\$ 5,204,000.00**

La empresa adquirió el terreno según escritura 1,669 en 187,150 siendo pagada en efectivo.

**---SEGUNDA.**- El precio convenido entre las partes por la presente compraventa es la cantidad de **\$187,150.00 (Ciento ochenta y siete mil ciento cincuenta pesos 00/100 Moneda Nacional)**, correspondiendo a cada lote la cantidad de **\$9,850.00 (Nueve mil ochocientos cincuenta pesos 00/100 Moneda Nacional)**, misma cantidad que la "PARTE VENDEDORA" manifiesta haber recibido de la "PARTE COMPRADORA" a la firma del presente Instrumento, y a su entera satisfacción, y le otorga el recibo más eficaz que en derecho proceda. -----

**---TERCERA.- FORMA DE PAGO.**- Las partes manifiestan bajo protesta de decir verdad, que a fin de dar cumplimiento a lo previsto por el Artículo 33 (Treinta y tres) de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, que el precio de operación pactado en la cláusula anterior, es pagado por la "**PARTE COMPRADORA**" a la "**PARTE VENDEDORA**", mediante pago en efectivo, sirviendo la presente escritura de formal recibo. -----

De acuerdo con los registros del SAT la empresa ha presentado perdidas fiscales en los ejercicios 2019, 2020 y 2021; en cantidades de 2,090,220; 218,979 y 65,372

#### Ejercicio 2019

DETERMINACIÓN	
TOTAL DE INGRESOS ACUMULABLES	421,713
TOTAL DE DEDUCCIONES AUTORIZADAS	2,511,933
PÉRDIDA FISCAL ANTES DE PTU	2,090,220

#### Ejercicio 2020

DETERMINACIÓN	
TOTAL DE INGRESOS ACUMULABLES	851,765
TOTAL DE DEDUCCIONES AUTORIZADAS	1,070,744
PÉRDIDA FISCAL ANTES DE PTU	218,979



Ingresos acumulables	3,259,000
Deducciones autorizadas	0
Utilidad fiscal	3,259,000
Perdida fiscal ejercicios anteriores	2,374,571
Resultado fiscal	884,429
ISR	265,329

## OBLIGACIONES ADICIONALES

De acuerdo con la LFPIORPIO la actividad desarrollada por la empresa, consistente en: *“La prestación habitual o profesional de servicios de construcción o desarrollo de bienes inmuebles o de intermediación en la transmisión de la propiedad o constitución de derechos sobre dichos bienes, en los que se involucren operaciones de compra o venta de los propios bienes por cuenta o a favor de clientes de quienes presten dichos servicios.”*

Existen ciertas obligaciones que también deberán ser cumplidas tales como:

1.- Integrar los expedientes de identificación de clientes o usuarios, es decir de las personas de quienes recibe las aportaciones para llevar a cabo el desarrollo de inmuebles, en todos los casos.

2.- Realizar el trámite de alta y registro como desarrollador inmobiliario para efectos de la Ley Federal de Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI) ante el Servicio de Administración Tributaria, a partir del 2 de enero de 2017 y, tratándose de persona moral, designar a un representante encargado de cumplimiento, en términos del artículo 20 de la mencionada Ley.

3.- A partir del 2 de enero de 2017, presentar avisos a más tardar el 17 del mes siguiente en el que se realizó el acto u operación a la Unidad de Inteligencia Financiera por conducto del SAT, cuando quien realice la Actividad Vulnerable reciba aportaciones para el desarrollo de bienes inmuebles por un monto igual o superior al equivalente a 8,025 veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal o se alcance dicho umbral por virtud de la acumulación de operaciones a que se refiere el penúltimo párrafo del artículo 17 de la LFPIORPI.

En caso de no recibir ninguna aportación que sea objeto de aviso durante el mes que corresponda, presentar un informe señalando que en el mes correspondiente no se llevaron a cabo actos u operaciones que sean objeto de Aviso.

La obligación de presentar avisos por las aportaciones recibidas es independiente a la que está sujeto el desarrollador inmobiliario cuando esté inscrito por la Actividad Vulnerable de Inmuebles y deba presentar avisos por las operaciones de compraventa de inmuebles que realice.

4.- Custodiar, proteger, resguardar y evitar la destrucción u ocultamiento de la información y documentación que sirva de soporte a la Actividad Vulnerable, así como la que identifique a sus clientes o usuarios, por un plazo de 5 años contados a partir de la fecha de la realización de la actividad.

5.- Brindar las facilidades necesarias para que el SAT lleve a cabo las visitas de verificación de cumplimiento de la LFPIORPI.

6.- Quienes realicen Actividades Vulnerables deberán de contar con un documento en el que desarrollen sus lineamientos de identificación de clientes o usuarios, así como los criterios, medidas y procedimientos internos para dar cumplimiento a lo establecido en la LFPIORPI, su Reglamento, Reglas de carácter general y demás disposiciones que de ella emanen.

Las multas aplicables para quienes incumplan serán las siguientes:

- Se aplicará una multa equivalente a doscientos y hasta dos mil días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal en el caso de incumplir con los requerimientos, obligaciones, presentación de avisos electrónicos, avisos sin requisitos o en formatos, que les formule la SHCP en términos de la LFPIORPI.
- Se aplicará multa equivalente a dos mil y hasta diez mil días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal en el caso, de que los Fedatarios Públicos no cumplan con las obligaciones que les marca la LFPIORPI.
- Se aplicará multa equivalente a diez mil y hasta sesenta y cinco mil días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, o del diez al cien por ciento del valor del acto u operación, cuando sean cuantificables en dinero, la que resulte mayor en el caso de que se omita presentar los avisos a que se sujeten por actos o actividades vulnerables en materia de lavado de dinero.

Adicional a dichas obligaciones se deberán cumplir con otras obligaciones formales en materia de ISR

## **PROPUESTA DE HONORARIOS**

Por tal motivo la propuesta de servicios incluye **todas las acciones para la defensa** en contra de créditos fiscales que determinasen autoridades fiscales derivados **única y exclusivamente** por los ingresos obtenidos por la enajenación de los lotes ubicados en **FRACCIONAMIENTO SAN ANTONIO CUZCUZATE** equivalentes a **\$ 3,259,000.00 (Tres millones doscientos cincuenta mil pesos 00/100 m.n.)**

Los honorarios por el servicio que se prestará sugerimos sean de **\$325,900.00 (Trescientos veinte y cinco mil pesos 00/100 m.n.)** sin considerar el Impuesto al Valor Agregado, considerando que se tuviera que defender las pérdidas fiscales declaradas.

Adicional a lo anterior se presenta propuesta para el desarrollo de documento en el que desarrollen sus lineamientos de identificación de clientes o usuarios, así como los criterios, medidas y procedimientos internos para dar cumplimiento a lo establecido en la LFPIORPI, su Reglamento, Reglas de carácter general y demás disposiciones que de ella emanen en cantidad de **\$107,000.00 (Ciento siete mil pesos 00/100 m.n.)** sin considerar el Impuesto al Valor Agregado.

En caso de que se desee que se presenten los avisos pendientes, en caso de existir alguno, cada aviso tendrá un costo de presentación de **\$4,000.00 (Cuatro mil pesos 00/100 m.n.)** sin considerar el Impuesto al Valor Agregado.

La presente propuesta no incluye los honorarios por multas por incumplimiento o cumplimiento extemporáneo de obligaciones en materia de la ley antilavado las cuales serán cotizadas si se llegasen a notificar.

**Los honorarios cubren todas y cada una de las actuaciones que se tengan que realizar a efecto de obtener una correcta defensa de sus intereses (recurso de revocación, juicio de nulidad, amparo indirecto, amparo directo, diligencias ante las autoridades administrativas, procedimiento administrativo de ejecución etc.)**

La asesoría y/o atención de diligencias (cuando sea necesaria la representación legal de un abogado) brindada no tiene costo adicional alguno, ya que se encuentra dentro de los honorarios pactados.

Por todo lo anterior, respaldamos a nuestros clientes ante cualquier situación arbitraria de las autoridades administrativas, con el objetivo de proteger su patrimonio y garantizar la correcta aplicación de la justicia fiscal.

**Lic. Josue Alejandro Luna Monroy**