

ANÁLISIS FISCAL Y LABORAL DE ACTOS VULNERABLES EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIAS (LAVADO DE DINERO)

Mtro. Miguel Angel Díaz
Pérez

The image features a green semi-transparent rectangular box containing the logo for COFIDE. The logo consists of the word "COFIDE" in a large, white, sans-serif font, with a registered trademark symbol (®) to its upper right. Below "COFIDE" is the phrase "CAPACITACIÓN EMPRESARIAL" in a smaller, white, sans-serif font. The background of the entire image is a photograph of a man in a grey blazer standing in a meeting room, gesturing with his hands. In the foreground, there is a wooden desk with several laptops displaying charts and data, along with some papers and a pen.

COFIDE[®]
CAPACITACIÓN EMPRESARIAL

Objetivo

Obtener los conocimientos para el manejo adecuado en las operaciones que realizan las empresas constructoras e inmobiliarias, en materia del Impuesto sobre la Renta, Impuesto al Valor Agregado y de la Ley Antilavado. Principalmente, se revisarán las obligaciones en materia de actividades vulnerables.

Temario

TEMA 1. INTRODUCCIÓN

- Actividades económicas focalizadas como evasores fiscales
- Sector utilizado para el blanqueo de capitales

TEMA 2. ÁMBITO LABORAL

- Principales obligaciones del patrón
- Contratos de trabajo
- Capacitación del personal en materia de actividades vulnerables
- Reglamento Interno de Trabajo para establecer medidas de actuación de los trabajadores en actividades vulnerables
- Rescisión de la relación laboral por no seguir las normas que apliquen a las actividades vulnerables

TEMA 3. ENTORNO FISCAL

- Obligaciones de ISR e IVA derivadas de los contratos con clientes
- Acumulación del ingreso por los contratos realizados
- Costo de lo vendido
- Causación del Impuesto al Valor Agregado por los actos o actividades

TEMA 4. PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO

- Registro en el portal de PLD
- Designación del responsable de cumplimiento
- Umbrales para identificar al cliente y presentar aviso
- Formatos oficiales para presentar los aviso en materia

- Manual de cumplimiento en materia de PLD
- Manual de Políticas y Procedimientos para conocer al cliente o usuario
- Prohibición en el manejo de operaciones en efectivo
- Multas en materia.

TEMA 5. CONSIDERACIONES FINALES

- Contabilidad electrónica para efectos fiscales
- Contabilidad financiera en estricto apego a las NIF

TEMA 1.

INTRODUCCIÓN

**MATERIAL ELABORADO POR:
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ**

Actividades económicas focalizadas como evasores fiscales

- Sectores que, a los ojos del SAT e IMSS, no son bien vistos; principalmente por las estrategias que se implementan y situaciones que se manejan en sus operaciones; por ejemplo: La carta oferta y aviso a través del Servicio Integral de Registros de Obra de Construcción (SIROC).
- Sin duda, el manejo de los efectivos en estas actividades es algo muy común, lo cual ha motivado a la compra de comprobantes fiscales.
- Parece regla general, los trabajadores de la industria de la construcción siempre están inscritos al IMSS con un salario menor a que realmente perciben.

Sector utilizado para el blanqueo de capitales

- Al momento que se pueden pagar los salarios en efectivo y hacerlos deducibles del ISR; siempre y cuando se emita y entreguen el CFDI correspondiente, no deja de ser una actividad de alto riesgo. (Por el origen del recurso)
- Ambas dos actividades ya están contempladas en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI) como Actos Vulnerables.
- Un filtro trascendental, los Notarios Públicos, al tener que identificar a quien compra y vende e informarlo a la autoridad a través del DECLARANOT.

TEMA 2.

ÁMBITO LABORAL

**MATERIAL ELABORADO POR:
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ**

Principales obligaciones del patrón

1. Reglamento Federal de Seguridad y Salud en el Trabajo
 - a) Protocolos de seguridad e higiene en el centro de trabajo
 - b) NOM-035- Factores de riesgo psicosocial en el trabajo-Identificación, análisis y prevención.

2. Comisión Mixta de Seguridad e Higiene
 - a) Artículo 509 de Ley Federal del Trabajo
 - b) NOM-019-Constitución, integración, organización y funcionamiento de las comisiones de seguridad e higiene.
 - c) NOM-017-Equipo de protección personal

Principales obligaciones del patrón

3. Comisión Mixta de Capacitación, Adiestramiento y Productividad
 - A. DC-1 Informe sobre la constitución de la comisión mixta de capacitación y adiestramiento
 - B. DC-2 Presentación del plan y programas de capacitación y adiestramiento
 - C. DC-3 Constancia de habilidades laborales
 - D. DC-4 Lista de constancias de habilidades laborales (Datos del patrón y trabajador)

4. Comisión Mixta del Reglamento Interior de Trabajo

5. Comisión Mixta del Cuadro de Antigüedades

Contratos de trabajo

- Tiempo indeterminado
- Por obra y tiempo determinado*
 - ✓ Prueba
 - ✓ Capacitación inicial
 - ✓ Eventual o por temporada

*Obra determinada a precio alzado o costo unitario, el más común en la industria de la construcción, lo cual en muchas ocasiones origina que los contratos con los trabajadores sean por obra y tiempo determinado.

Contrato de obra o tiempo determinado (Artículo 36 y 37 LFT)

- El señalamiento de un obra determinada puede únicamente estipularse cuando lo exija su naturaleza.
- El señalamiento de un tiempo determinado puede únicamente estipularse en los caso siguientes:
 - I. Cuando lo exija la naturaleza del trabajo que se va a prestar.
 - II. Cuando tenga por objeto substituir temporalmente a otro trabajador y,
 - III. En los demás casos previstos por esta Ley.

Capacitación del personal en materia de actividades vulnerables

- Título IV, Capítulo III-BIS, artículos del 153-A al 153-X de la Ley Federal del Trabajo.
- Con la propuesta de reforma a la LFPIORPI, para estas dos actividades está contemplada como obligatoria. (Ya está el proyecto de dictamen)
- La capacitación obligatoria para cualquier patrón está en el artículo 153-A, que a la letra dispone:
 - ✓ Los patrones tienen la obligación de proporcionar a todos los trabajadores, y éstos a recibir, la capacitación o el adiestramiento en su trabajo que le permita elevar su nivel de vida, su competencia laboral y su productividad, conforme a los planes y programas formulados, de común acuerdo, por el patrón y el sindicato o la mayoría de sus trabajadores

Capacitación del personal en materia de actividades vulnerables

- Sugerencia, capacitar a los órganos de administración
- De suma trascendencia los que integran el Comité de Comunicación y Control; así como, al Responsable encargado de Cumplimiento.
- Todo el personal que este vinculado en la captación de los recursos para la operación.
- Importante capacitar a los vendedores y departamento que lleva la cobranza en la empresa.
- Y, en general, todo el departamento contable y de administración.

Reglamento Interno de Trabajo para establecer medidas de actuación de los trabajadores en actividades vulnerables

- Título Séptimo, Capítulo V de la LFT (artículos 422 al 425)
- Reglamento interior de trabajo es el conjunto de disposiciones obligatorias para trabajadores y patrones en el desarrollo de los trabajos en una empresa o establecimiento
- No son materia del reglamento las normas de orden técnico y administrativo que formulen directamente las empresas para la ejecución de los trabajos. (Manual de PLD)
- Establecer normas necesarias y convenientes de acuerdo con la naturaleza de cada empresa o establecimiento, para conseguir la mayor seguridad y regularidad en el desarrollo del trabajo. (Fracción XI, artículo 423)

Normas a seguir para su elaboración

En la formación del reglamento se observarán las normas siguientes:

1. Se formulará por una comisión mixta de representantes de los trabajadores y del patrón.
2. Si las partes se ponen de acuerdo, cualquiera de ellas, dentro de los ocho días siguientes a su firma, lo depositará ante el Centro Federal de Conciliación y Registro Laboral.
3. El reglamento surtirá efectos a partir de la fecha de su depósito.
4. No producirán ningún efecto legal las disposiciones contrarias a esta Ley, a sus reglamentos, y a los contratos colectivos y contratos-ley.

Rescisión de la relación laboral por no seguir las normas que apliquen a las actividades vulnerables

- ¿Despido justificado o injustificado?
- Mutuo consentimiento de las partes
- La fuerza mayor o el caso fortuito no imputable al patrón.
- Inhabilidad manifiesta del trabajador, que haga imposible la prestación del trabajo (Art. 53, Fracción IV)

Inhabilidad*:

1. f. Falta de habilidad, talento o instrucción.
2. f. Defecto o impedimento para obtener o ejercer un empleo u oficio.

*RAE

Reglamento Federal de Seguridad y Salud en el Trabajo

- Vigente desde 2015, su antecesor el Reglamento General de Salud e Higiene en el Centro de Trabajo.
- Las obligaciones que tiene el patrón son las siguientes:
 1. Instalar las **señalizaciones** preventivas necesarias en el área de trabajo (salidas de emergencia, rutas de evacuación, etc.).
 2. Proveer a los trabajadores de las herramientas necesarias **para resguardar su integridad** física según lo demande el trabajo (cascos, chalecos, guantes, etc.).
 3. **Capacitar** a los trabajadores sobre los posibles riesgos en el área de trabajo.

Reglamento Federal de Seguridad y Salud en el Trabajo

4. Aplicar exámenes médicos a los trabajadores.
5. Permitir toda inspección a la seguridad del área de trabajo al personal autorizado.
6. Llevar a cabo una evaluación con el Diagnóstico de Seguridad y Salud en el Trabajo (medidas estandarizadas por la Secretaría de Trabajo y Previsión Social).
7. Implementar todas las mejoras necesarias según el resultado del Diagnóstico.
8. **Avisar por escrito a las autoridades competentes en caso de algún accidente o defunción acontecida en el área de trabajo en un periodo menor a 72 horas después de ocurrido.**

Cuadro de antigüedad

- Primero, espero que exista la Comisión Mixta del Cuadro de Antigüedad en la empresa o patrón.
- Deberá convocar a reunión extraordinaria para modificar las vacaciones.
- Por otro lado, se genera la obligación para que el trabajador este al tanto, teniendo el total conocimiento con toda la certeza del periodo que abarca dentro del calendario de operaciones de la empresa, esos seis meses en donde pueden gozar del descanso correspondiente.

Cuadro de antigüedad

- Esa certidumbre se dará siempre y cuando los patrones cumplan con su obligación de expedir una constancia en donde se reconozca su antigüedad, los días de descanso anual, los días pendientes de años atrás, así como el lapso en el año corriente en donde podría disfrutar programando sus vacaciones que les corresponda y la fecha que tendrá que disfrutarlas, es aquí donde se ubica la importancia de la constancia de antigüedad laboral, ya que forma parte del Sistema de Cumplimiento Laboral en México.
- Además de acuerdo con lo señalado en el artículo 516, los trabajadores tendrán como término un año a partir de la fecha en que venzan los seis meses, para demandar ante los tribunales del trabajo, el otorgamiento de dicha prestación, si bien las personas que trabajan en cualquier empresa no tienen la necesidad de acudir ante los tribunales del trabajo para reclamar sus vacaciones, ya que seguramente se las están proporcionando bajo la mirada vigilante de los inspectores del trabajo, y por la misma razón, por necesidad.

Cuadro de antigüedad

Conviene señalar que este plazo para poder demandar las vacaciones ya fue confirmado por los tribunales dejando el siguiente criterio, que robustece la importancia de la constancia de antigüedad laboral:

VACACIONES Y PRIMA VACACIONAL. MOMENTO A PARTIR DEL CUAL COMIENZA A CORRER EL PLAZO DE LA PRESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES PARA RECLAMAR EL PAGO RESPECTIVO.

Contradicción de tesis 21/96. Entre las sustentadas por el Tribunal Colegiado del Vigésimo Segundo Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito. 22 de noviembre de 1996. Cinco votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretaria: Rosa María Galván Zárate.

Fuente: Registro digital: 199519, Instancia: Segunda Sala, Novena Época, Materia(s): Laboral; Tesis: 2a./J. 1/97; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo V, enero de 1997, página 199; Tipo: Jurisprudencia

TEMA 3.

ENTORNO FISCAL

**MATERIAL ELABORADO POR:
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ**

PRINCIPALES OBLIGACIONES EN EL ISR DERIVADAS DE LOS CONTRATOS CON CLIENTES

Concepto de enajenación

Conforme a la real academia española

1. f. Acción y efecto de **enajenar**

ENAJENAR

1. tr. Vender o ceder la propiedad de algo u otros derechos.

Enajenación de bienes para efecto fiscales

- I. Toda transmisión de propiedad, aun en la que el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado.
- II. Las adjudicaciones, aun cuando se realicen a favor del acreedor.
- III. La aportación a una sociedad o asociación.
- IV. La que se realiza mediante el arrendamiento financiero.
- V. La que se realiza a través del fideicomiso.**
- VI. La cesión de los derechos que se tengan sobre los bienes afectos al fideicomiso.

Ingresos

- Se considerará como ingreso el monto de la contraprestación obtenida, **inclusive en crédito**, con motivo de la enajenación.
- Cuando por la naturaleza de la transmisión no haya contraprestación, se atenderá al **valor de avalúo** practicado por persona autorizada por las autoridades fiscales.
- Por disposición expresa en el último párrafo del artículo 17 de la LISR: Cualquier pago recibido en efectivo, en bienes o en servicios, ya sea por concepto de anticipos, depósitos o garantías del cumplimiento de cualquier obligación, **o cualquier otro**.

Ingresos por obra ejecutada autorizada

Los contribuyentes que **celebren contratos de obra inmueble**, considerarán acumulables los ingresos provenientes de dichos contratos, en la fecha en que las **estimaciones por obra ejecutada sean autorizadas o aprobadas para que proceda su cobro**, siempre y cuando el pago de dichas estimaciones tengan lugar dentro de los tres meses siguientes a su aprobación o autorización; de lo contrario, los ingresos provenientes de dichos contratos se considerarán acumulables hasta que sean efectivamente pagados.

Deducciones autorizadas

- Por Ley, las que son estrictamente necesarias
- Por jurisprudencias, gastos estructurales
- Cumplan con todos los requisitos de las deducciones
- De suma trascendencia el Costo de lo vendido
- Recordar que el artículo 30 de la LISR establece la opción de deducir las **erogaciones estimadas relativas a los costos directos e indirectos** de esas obras o de la prestación del servicio, en los ejercicios en que obtengan los ingresos derivados de las mismas, en lugar de las deducciones establecidas en los artículos 19 y 25 de esta Ley

Terrenos deducibles (Estímulo fiscal, Art. 191)

Los contribuyentes que se dediquen a la construcción y enajenación de desarrollos inmobiliarios, podrán optar por deducir el costo de adquisición de los terrenos en el ejercicio en el que los adquieran, siempre que cumplan con lo siguiente:

1. Que los terrenos sean destinados a la construcción de desarrollos inmobiliarios, para su enajenación.
2. Que los ingresos acumulables correspondientes provengan de la realización de desarrollos inmobiliarios cuando menos en un ochenta y cinco por ciento.
3. Que al momento de la enajenación del terreno, se considere ingreso acumulable el valor total de la enajenación del terreno de que se trate, en lugar de la ganancia a que se refiere el artículo 18, fracción IV de esta Ley.

Terrenos deducibles (Estímulo fiscal, Art. 191)

4. Que el costo de adquisición de los terrenos no se incluya en la estimación de los costos directos e indirectos a que se refiere el artículo 30 de esta Ley.
 5. Que en la escritura pública en la que conste la adquisición de dichos terrenos, se asiente la información que establezca el Reglamento de esta Ley.
- Los contribuyentes que no hayan enajenado el terreno después del tercer ejercicio inmediato posterior al que fue adquirido, deberá considerar como ingreso acumulable, el costo de adquisición de dicho terreno, actualizado por el periodo transcurrido desde la fecha de adquisición del terreno y hasta el último día del mes en que se acumule el ingreso.
 - Los contribuyentes que apliquen lo dispuesto en este artículo, **lo deberán hacer respecto de todos sus terrenos** que formen parte de su activo circulante, **por un periodo mínimo de 5 años** contados a partir del ejercicio en el que ejerzan la opción a que se refiere este artículo.

Pago provisional

Persona Moral

Ingreso nominal

Por;

Coeficiente de Utilidad

Igual:

Utilidad fiscal estimada

Menos:

PTU efectivamente pagada

Amortización de pérdidas fiscales

Igual:

Utilidad fiscal base del pago provisional

Persona Física con Act. Empresarial

Ingresos efectivamente cobrados

Menos:

Deducciones efectivamente pagadas

Igual:

Utilidad fiscal del periodo

Menos:

PTU efectivamente pagada

Amortización de pérdidas fiscales

Igual:

Utilidad fiscal base del pago provisional

ISR del ejercicio

Persona Moral

Ingreso acumulable

Menos;

Deducciones autorizadas

Igual:

Utilidad fiscal del ejercicio

Menos:

PTU efectivamente pagada

Amortización de pérdidas fiscales

Igual:

Resultado Fiscal del ejercicio

Persona Física con Act. Empresarial

Ingresos efectivamente cobrados

Menos:

Deducciones efectivamente pagadas

Igual:

Utilidad fiscal del ejercicio

Menos:

PTU efectivamente pagada

Amortización de pérdidas fiscales

Igual:

Ingreso “acumulable” gravable

Otras obligaciones

- Timbrar la nómina
- Retener y enterar el ISR e IVA por pago a terceros
- Hoja de trabajo para la determinación de la depreciación fiscal
- En persona moral, llevar las cuentas de capital en materia fiscal (CUCA y CUFIN)
- En personas morales, determinación del ajuste anual por inflación
- Conciliación entre el resultado contable y fiscal

PRINCIPALES OBLIGACIONES EN EL IVA, DERIVADAS DE LOS CONTRATOS CON CLIENTES

Causación del Impuesto al Valor Agregado por los actos o actividades

- De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley de la materia, la enajenación de bienes inmuebles para uso comercial serán gravados al 16%.
- De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley de la materia, la enajenación de inmuebles destinados a casa habitación; así como, los terrenos, son un acto exento; por lo que, todo el IVA que paguen en la adquisición de bienes o servicios deberá repercutirse en el costo o gasto.
- Estímulo fiscal en materia, cuando la prestación de Servicios Parciales de **Construcción**, siempre y cuando el prestador del servicio proporcione la mano obra y materiales. Este **estímulo fiscal** corresponde al equivalente del 100% del Impuesto al Valor Agregado que se cause por la prestación del servicio.

Cómo obtener el estímulo fiscal de IVA por servicios parciales de construcción

- Ficha de trámite 204/CFF del anexo 1-A de la RMISC 202
- Ingresar a “MI PORTAL”
 - Servicios por internet
 - Aclaraciones
 - Solicitud
- Datos del contribuyente e información a proporcionar, trascendental señalar el nombre del trámite: “SERVICIOS PARCIALES DE CONSTRUCCIÓN”
- Anexar información y documentación.
- Acuse de recepción de trámite

Otras obligaciones

- Pagos mensuales definitivos
- Presentación mensual de la DIOT
- Retener y enterar el 6% del IVA en servicios (Vigente hasta el 31 de agosto de 2021)
- ¿ObLigados al REPSE?

TEMA 4.

PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO

**MATERIAL ELABORADO POR:
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ**

Registro en el portal de PLD

- Ambas actividades son sujetas a registro
- <https://sppld.sat.gob.mx/pld/index.html>
- De suma trascendencia la designación del Responsable Encargado de Cumplimiento.
- Fecha inicial para presentar avisos con o sin información.

Designación del responsable de cumplimiento

- Si al momento de realizar el registro no se designa al Responsable de Cumplimiento, el que administra o administran tendrán dicho cargo. (Artículo 20 LFPIORPI)
- Por modificación a las Reglas de Carácter General en materia, publicada el 30 de noviembre de 2020 en el DOF, **podrá** certificarse en materia de PLD y FT las personas físicas y Responsables Encargados de Cumplimiento. (RCG 34-BIS)
- El 26 de agosto próximo pasado se publicó en el DOF la convocatoria para presentar la evaluación de certificación.

Certificación ante la UIF

Esta convocatoria va dirigida a:

- a) Personas físicas que realizan Actividades Vulnerables a las que se refiere el artículo 17 de la Ley.
- b) Personas responsables encargadas de cumplimiento que hayan aceptado su designación conforme al artículo 20 de la Ley.
- c) Aquellas personas que cumplan con lo establecido en esta convocatoria.

Proceso de obtención del Certificado

1. Publicación de la convocatoria.
2. Pago, registro y presentación de solicitud por la Persona participante.
3. Cotejo de la documentación.
4. Evaluación.
5. Expedición del Certificado a las personas acreditadas.

Cronograma para la certificación

CRONOGRAMA 2022:

ETAPA	FECHA O PLAZO
Registro y envío de solicitud de obtención del Certificado	Del 29 de agosto al 7 de octubre de 2022
Aplicación de la evaluación	26 de noviembre de 2022
Notificación de los resultados de la evaluación	19 de diciembre de 2022

¿Qué es un Responsable de Cumplimiento?

- Es la persona responsable de vigilar la adecuada implementación y funcionamiento del Sistema de Prevención del Lavado de Dinero en una entidad.

Principales funciones del Responsable de Cumplimiento

- Revisar casos de posible lavado de dinero.
- Identificar las **obligaciones** a que están sujetas las empresas, tanto desde el punto de vista legal como también aquellas directrices que deriven de políticas y procedimientos internos. (De suma importancia su participación en el manual de cumplimiento de PLD, trascendiendo las políticas y procedimientos para identificar y conocer al cliente o usuario,
- Proveer o coordinar los entrenamientos continuos en materia de **cumplimiento**. (Capacitación)

Acto vulnerable

- 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.
- Por lo que, si se brinda el servicios de construcción y no es quien vaya a enajenar, no encuadra en el supuesto señalado en la Ley de la materia y por lo tanto no está obligado a registrarse en el Portal de PLD.

Umbrales para identificar al cliente y presentar aviso

ACTIVIDAD VULNERABLE	SOLICITAR IDENTIFICACIÓN	AVISO A LA SHCP
<p>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.</p>	<p>Por cualquier monto.</p>	<p>Cuando su importe sea igual o superior a 8,025 VSMGDF* (\$ 772,165.50)</p> <p>* VDUMA \$ 96.22</p>

Formatos oficiales para presentar los avisos en materia

Existen en los Anexos de las Reglas de Carácter General, empero, sugiero cuidar lo siguiente:

* La prestación habitual o profesional de desarrollo de bienes inmuebles, 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.

¿Qué debo saber?	Aquí puedes encontrar información detallada sobre esta Actividad Vulnerable.
Instructivo	Este instructivo te servirá para llenar correctamente tus Avisos e Informes en cero.
Esquema XSD	Verifica que tus archivos esten bien estructurados con su ayuda.
Ejemplo XML	Puedes utilizar este ejemplo de XML para guiarte en la elaboración de tus archivos.
Plantilla EXCEL	Captura tus Avisos con ayuda de esta plantilla descargable. Necesitas tener instalado Excel.
	Instructivo
Plantilla EXCEL en ceros	Captura tus Informes en cero con ayuda de esta plantilla descargable. Necesitas tener instalado Excel.
	Instructivo

Servicios relacionados con inmuebles

* 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 prestan dichos servicios.

¿Qué debo saber?	Aquí puedes encontrar información detallada sobre esta Actividad Vulnerable.
Instructivo	Este instructivo te servirá para llenar correctamente tus Avisos e Informes en cero.
Esquema XSD	Verifica que tus archivos esten bien estructurados con su ayuda.
Ejemplo XML	Puedes utilizar este ejemplo de XML para guiarte en la elaboración de tus archivos.
Plantilla EXCEL	Captura tus Avisos con ayuda de esta plantilla descargable. Necesitas tener instalado Excel.
Plantilla EXCEL en ceros	Captura tus Informes en cero con ayuda de esta plantilla descargable. Necesitas tener instalado Excel.

Fuente: https://sppld.sat.gob.mx/pld/interiores/desarrollo_inmobiliario.html
<https://sppld.sat.gob.mx/pld/interiores/inmuebles.html>

Manual de cumplimiento en materia de PLD

- Como sugerencia, elaborarlo de manera independiente al manual de políticas y procedimientos para identificar y conocer al cliente o usuario.
- Trascendental la integración del Comité de Comunicación y Control.
- Designación del Responsable Encargado de Cumplimiento.
- Establecer las políticas de capacitación.

Manual de Políticas y Procedimientos para conocer al cliente o usuario

- Para identificar a sus clientes y usuarios, deberá verificarse basándose en credenciales o documentación oficial, así como recabar copia de la documentación.
- De igual forma, deberán solicitar a dichos clientes o usuarios información acerca de si tiene conocimiento de la existencia del Dueño Beneficiario y, en su caso, exhiban documentación oficial que permita identificarlo, si ésta obrare en su poder; en caso contrario, declarará que no cuenta con ella.
 - De suma trascendencia resulta la constancia de Dueño Beneficiario, también conocido como beneficiario controlador; por ejemplo: Quién pago el inmueble es Miguel Angel Díaz y solicita que la escritura sea a nombre de Maribel Guardia.

Manual de Políticas y Procedimientos para conocer al cliente o usuario

- Para los casos en que se establezca una relación de negocios, se solicitará al Cliente o Usuario la información sobre su actividad u ocupación, basándose entre otros, en los Avisos de inscripción y actualización de actividades presentados para efectos del Registro Federal de Contribuyentes.
- Para los Clientes o Usuarios es obligatorio proporcionar la información cuando les sea requerida. En caso de negarse a proporcionarla, quienes realizan Actividades Vulnerables deberán abstenerse de realizar la operación.

Prohibición en el manejo de operaciones en efectivo

- Artículo 32, Fracción I de la LFPIORPI
- Constitución o transmisión de derechos reales sobre bienes inmuebles por un valor igual o superior al equivalente a ocho mil veinticinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal, al día en que se realice el pago o se cumpla la obligación
- $8,025 \times 96.22 = \$ 772,165.50$
- Común que el Notario no acepte operaciones en efectivo que rebasen el umbral arriba citado.

Multas en materia

INFRACCIÓN	MULTAS
Omisión a requerimiento de autoridad	De 200 a 2000 VSMGDF (\$ 19,244.00 a \$ 192,440.00)
Omitir la identificación del cliente o usuario, en relación de negocio	De 200 a 2000 VSMGDF (\$ 19,244.00 a \$ 192,440.00)
Aviso de presentación extemporáneo	De 200 a 2000 VSMGDF (\$ 19,244.00 a \$ 192,440.00)
Aviso incorrecto	De 200 a 2000 VSMGDF (\$ 19,244.00 a \$ 192,440.00)

Multas en materia

INFRACCIÓN	MULTAS
<p>Aviso omitido/no presentado</p> <p>Realizar operaciones en efectivo, prohibidas</p>	<p>De 10,000 a 65,000 VSMGDF (\$ 962,200.00 a \$ 6'254,300.00) Ó Del 10% al 100% del valor de la operación</p>
<p>Comprobación de pago por fedatario</p>	<p>De 2,000 a 10,000 VSMGDF (\$ 192,440.00 a \$ 962,200.00)</p>

TEMA 5

CONSIDERACIONES FINALES

**MATERIAL ELABORADO POR:
MTRO. MIGUEL ANGEL DÍAZ PÉREZ**

Contabilidad electrónica para efectos fiscales

Fundamentos legales

- A. Artículo 28 del Código Fiscal de la Federación
- B. Artículo 33 y 33-B del Reglamento del Código Fiscal de la Federación
- C. Trascendental la Regla Miscelánea Fiscal 2.8.1.5 en lo dispuesto en los dos últimos párrafos que establecen lo siguiente:

Contabilidad electrónica para efectos fiscales

- “Para los efectos de esta regla se entenderá que la información contable será aquella que se produce de acuerdo con el marco contable que aplique ordinariamente el contribuyente en la preparación de su información financiera, o bien, el marco que esté obligado aplicar por alguna disposición legal o normativa, **entre otras, las Normas de Información Financiera (NIF)**, los principios estadounidenses de contabilidad “United States Generally Accepted Accounting Principles” (USGAAP) o las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y en general cualquier otro marco contable que aplique el contribuyente”.
- El marco contable aplicable deberá ser emitido por el organismo profesional competente en esta materia y encontrarse vigente en el momento en que se deba cumplir con la obligación de llevar la contabilidad.

Contabilidad financiera en estricto apego a las NIF

- Antecedente NIF D-7 Contratos de construcción y de fabricación de ciertos bienes de capital.
- INIF 14 “Contratos de construcción, venta y prestación de servicios relacionados con bienes inmuebles”
- NIF D-1 Ingresos por contratos de clientes
- NIF D-2 Costos por contratos de clientes

**POR SU
ATENCIÓN
¡GRACIAS!**

COFIDE®
CAPACITACIÓN EMPRESARIAL

CONTÁCTANOS



PÁGINA WEB

www.cofide.mx



TELÉFONO

01 (55) 46 30 46 46



DIRECCIÓN

Av. Río Churubusco 594 Int. 203,
Col. Del Carmen Coyoacán, 04100
CDMX

SIGUE NUESTRAS REDES SOCIALES



COFIDE



Cofide SC



Cofide SC



@cofide.mx