



Beyond tax advisory

PRIVADO Y CONFIDENCIAL

Fecha: Marzo 15, 2019

Para: Lic. Tatiana Harti  
Lic. Fernanda De La Palma  
**FIBRA HD (Fideicomiso Irrevocable No. F/1523)**

De: Rodrigo Covarrubias  
Alan Montenegro  
**SKATT**

Copia: Gustavo Campomanes, FIBRA HD  
Oscar Vázquez, SKATT

### **Ref: FIBRA HD - Aspectos relevantes sobre la determinación del Resultado Fiscal 2018**

El presente tiene por objeto señalar los aspectos más relevantes relacionados con la determinación efectuada por nosotros del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio fiscal de 2018 del Fideicomiso Irrevocable No. F/1523, determinado de conformidad con los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (en adelante "LISR"), es decir, como un fideicomiso dedicado a la adquisición o construcción de inmuebles, comúnmente conocidos como FIBRAS (en adelante "FIBRA HD").

#### **Objetivo**

Nuestro trabajo tuvo como objetivo la determinación del resultado fiscal correspondiente al ejercicio fiscal de 2018, con base en la información financiera y los papeles de trabajo financieros elaborados y proporcionados por funcionarios de FIBRA HD, aplicando adecuadamente las disposiciones fiscales vigentes en materia de impuesto sobre la renta (en adelante "ISR").

#### **Alcance**

Nuestro trabajo fue realizado tomando como base la información y los papeles de trabajo elaborados y proporcionados por funcionarios de FIBRA HD, aplicando las disposiciones de la LISR y su respectivo Reglamento y demás disposiciones fiscales vigentes a la fecha de nuestra determinación. Es importante señalar que no efectuamos prueba alguna acerca de la razonabilidad y/o veracidad de las cifras contables y/o financieras que nos fueron proporcionadas.

## **Comentarios**

### **A. Proceso de nuestro trabajo**

Nuestro trabajo fue determinar el Resultado Fiscal con la información financiera de FIBRA HD correspondiente al ejercicio de 2018. En todo momento nuestro trabajo consistió en la revisión de la información contable para identificar partidas de conciliación que específicamente afecten el Resultado Fiscal (vgr. Ingresos Fiscales No contables, Deducciones Contables No Fiscales, Ingresos Contables No Fiscales y Deducciones Fiscales No contables).

Para la determinación del Resultado Fiscal por el ejercicio 2018, requerimos de FIBRA HD la información consistente en la balanza de comprobación mensual a nivel de detalle y los papeles de trabajo que sirvieron para la determinación del Resultado Fiscal del ejercicio de 2017, así como diversa información de carácter financiero.

El Resultado Fiscal al 31 de diciembre de 2018 ascendió a un monto de \$98.9 MDP.

### **B. Consideraciones**

#### **1. Deducción de Inversiones**

##### **1.1. Deducción contable no fiscal**

En relación con este tema, observamos que los estados financieros de FIBRA HD se preparan sobre la base de costos históricos, excepto por las propiedades de inversión que se valúan a cantidades revaluadas o a sus valores razonables al cierre de cada periodo. En este sentido, dentro de los estados financieros del fideicomiso no se registra algún gasto asociado con la depreciación de las propiedades de inversión, razón por la cual dentro de la conciliación contable fiscal únicamente observamos una partida de naturaleza fiscal no contable.

##### **1.2. Política de depreciación fiscal**

Nos fue comentado por la administración de FIBRA HD, con relación a la depreciación fiscal de los inmuebles que: i) como política, se comienza a depreciar los inmuebles en el ejercicio posterior a aquel en el cual son adquiridos y ii) la utilización de los inmuebles adquiridos es de manera inmediata, es decir, desde el ejercicio de adquisición.

Desde una perspectiva fiscal y de conformidad con el quinto párrafo del artículo 31 de la LISR, las inversiones comienzan a deducirse, a elección del contribuyente, a partir del ejercicio en que se inicie la utilización de los bienes o desde el ejercicio siguiente, por lo que somos de la opinión de que la política de depreciación fiscal es acorde a las disposiciones legales.

Cabe precisar que la administración de FIBRA HD decidió modificar la política de depreciación fiscal de algunos de los Inmuebles adquiridos durante el ejercicio 2018, razón por la cual se comenzaron a depreciar en el propio ejercicio 2018.

Este cambio representó un incremento en la partida en conciliación “Deducción de inversiones” (Deducción Fiscal No Contable) por la cantidad de \$31.6MDP para ascender a un total de \$138.3 MDP.

### 1.3. Gastos deducibles adicionados al MOI

Derivado del análisis realizado a los estados financieros, balanza de comprobación así como a los papeles de trabajo “Deducción de Inversiones 2018” y “Propiedades de Inversión” observamos que durante los ejercicios 2017 y anteriores en el cálculo del Monto Original de la Inversión se incluyeron algunos conceptos que legalmente no forman parte del MOI, tales como honorarios de notarios o de otros servicios independientes, entre otros.

Al respecto, de conformidad con el artículo 31 de la LISR, las inversiones únicamente se podrán deducir mediante la aplicación de los por cientos máximos autorizados por la Ley en comento y sobre el monto original de la inversión. Dicho Monto Original de la Inversión comprende, además del precio del bien, los impuestos efectivamente pagados con motivo de la adquisición, así como las erogaciones por conceptos de Derechos y comisiones sobre compras.

Lo anterior, se adecuó respecto de las adquisiciones de 2017 que comenzaron a depreciarse fiscalmente en el 2018 para determinar un MOI acorde al criterio antes mencionado a partir de dicho ejercicio.

Asimismo, respecto de los inmuebles adquiridos en 2018 que, conforme al punto 1.2. anterior comenzaron a depreciarse fiscalmente en este ejercicio, se tomó dicho criterio, lo que implicó que los gastos relacionados con la adquisición de propiedades de inversión por la cantidad de 22.3 MDP pasaran a ser gastos deducibles directos.

## 2. Deducción por gastos de emisión de valores

Como resultado del análisis realizado, observamos que el cálculo de la proporción a través de la cual determinaron el monto deducible de los gastos de emisión en valores (emisiones efectuadas en 2015, 2016 y 2018 cuyos gastos de emisión representan un gasto deducible en el mismo 2018) se determinó sobre una base inferior a partir del saldo pendiente de aplicar en lugar de sobre el saldo de gastos totales realizados.

Al respecto, el artículo 36 fracción V de la LISR, establece que las comisiones y gastos relacionados con la emisión de obligaciones o de cualquier otro título de crédito, colocados entre el gran público inversionista se deducirán anualmente en la proporción a los pagos para redimir dichas inversiones (siempre sobre el monto total original de los gastos realizados).

La deducción fiscal para el ejercicio 2018 relacionada con los gastos en emisión de valores asciende a la cantidad de 1.5 MDP.

### 3. Ajuste Anual por Inflación Acumulable

Como resultado del análisis realizado a los estados financieros, balanza de comprobación y a los papeles de trabajo “Créditos” y “Deudas” y derivado de la aplicación del procedimiento establecido en el artículo 44 de la LISR, el cual requiere la comparación entre el saldo promedio anual de las deudas y los créditos, se determinó que las deudas superan a los créditos, como consecuencia, se obtuvo el Ajuste Anual por Inflación Acumulable por 46.6 MDP. Es importante mencionar que el tratamiento que se les da a los Créditos/Deudas en monedas extranjeras se valoriza de conformidad con las disposiciones fiscales.

### 4. Anticipos de clientes

Derivado del análisis realizado al papel de trabajo “2.3.2.0.1 - Ingresos diferidos” en donde se puede observar la fecha de cobro de las contraprestaciones por otorgar el uso o goce temporal de bienes, de conformidad con la fracción II del artículo 17 de la LISR, se determinó como un Ingreso Fiscal no Contable la cantidad de 27.6 MDP. En este sentido, se determinó como un Ingreso Contable no Fiscal la cantidad 15.2 MDP.

### 5. Cuenta por pagar en UDIS

De la revisión efectuada, se observó que hubo un ajuste contable de un gasto adicional de alrededor de \$29 MDP derivado a la actualización de una cuenta por pagar en UDIS.

Al respecto, el antepenúltimo párrafo del artículo 8 de la LISR establece que las actualizaciones de deudas mediante la aplicación, incluso de UDIS, se considera parte del interés para efectos fiscales.

Derivado de lo anterior, el ajuste se reconoció como un gasto contable y fiscal.

\* \* \*