ABOLEGIS
CONSULTORES LEGALES



PROYECTO DE DEFENSA FISCAL INMOBILIARIA Y RECUPERACIÓN DEL ISAI

Cobertura regional: Hidalgo, Puebla, Querétaro y Estado de México

I. PRESENTACIÓN

Abolegis Consultores Legales propone implementar una línea especializada de servicios jurídicos y fiscales enfocada en el análisis de constitucionalidad de las tarifas aplicables al Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI) y contribuciones equivalentes, así como en la defensa de los derechos de los contribuyentes que hayan efectuado pagos por este concepto.

El proyecto toma como referencia la jurisprudencia del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, registro digital 2032742, de rubro:

> *"IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES. EL ARTÍCULO 113 DEL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO TRANSGREDE EL PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD TRIBUTARIA (LEGISLACIÓN VIGENTE EN 2024)".*

Este criterio identifica una distorsión en la tarifa analizada por la Suprema Corte, derivada de la falta de correspondencia entre el valor del inmueble y la carga tributaria resultante.

A partir de este precedente, Abolegis desarrollará un estudio comparativo de las disposiciones fiscales de Hidalgo, Puebla, Querétaro y Estado de México, con el propósito de identificar posibles esquemas tarifarios que presenten problemas constitucionales análogos y determinar las vías jurídicas disponibles para su impugnación.

II. OBJETIVO GENERAL

Diseñar e implementar una estrategia regional *de litigio fiscal inmobiliario* para:

- Identificar operaciones de adquisición de inmuebles cuyo impuesto pueda ser objeto de revisión constitucional.
- Analizar la viabilidad de recuperar cantidades pagadas, cuando exista fundamento jurídico y se cumplan los requisitos procesales correspondientes.
- Evaluar estrategias de defensa para operaciones inmobiliarias futuras.
- Ofrecer asesoría preventiva a empresas, inversionistas, desarrolladores y personas físicas.
- Desarrollar una cartera especializada de asuntos fiscales inmobiliarios con cobertura en las cuatro entidades.

III. LÍNEAS DE SERVICIO

A. REVISIÓN DE OPERACIONES ANTERIORES

Análisis de escrituras, liquidaciones, avalúos y comprobantes de pago para identificar posibles irregularidades en la determinación del impuesto, revisar los plazos aplicables y evaluar la procedencia de acciones de devolución o medios de defensa.

B. LITIGIO CONSTITUCIONAL Y FISCAL

Preparación y tramitación de los medios de defensa procedentes, incluyendo, cuando corresponda, juicio de amparo indirecto, conceptos de violación, recursos y seguimiento al cumplimiento de las resoluciones.

C. DEFENSA PREVENTIVA EN ADQUISICIONES FUTURAS

Evaluación jurídica de la tarifa aplicable antes de la operación, identificación de riesgos y determinación de las alternativas legales disponibles para proteger los intereses patrimoniales del adquirente.

D. CONSULTORÍA PARA EMPRESAS E INVERSIONISTAS

Revisión sistemática de operaciones inmobiliarias, integración de expedientes, identificación de contingencias y elaboración de informes sobre la exposición fiscal derivada de adquisiciones de inmuebles.

IV. COBERTURA TERRITORIAL

El proyecto comprenderá:2

- **Hidalgo:** análisis de la legislación hacendaria municipal y de las disposiciones aplicables a cada operación.
- **Puebla:** revisión de las leyes de ingresos municipales y de las tarifas vigentes en el municipio correspondiente.
- **Querétaro:** estudio del Impuesto sobre Traslado de Dominio y de las tarifas previstas en las disposiciones municipales aplicables.
- **Estado de México:** revisión del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles conforme al Código Financiero y a las disposiciones municipales pertinentes.
- **Ciudad de México:** Aplicación directa del criterio jurisprudencial

La estrategia se individualizará por entidad, municipio, ejercicio fiscal y fecha de causación del impuesto.

V. METODOLOGÍA DE INTERVENCIÓN

- **Etapa 1. Estudio jurídico y matemático.** Identificación de la norma aplicable y evaluación de la progresividad de la tarifa mediante simulaciones de valores inmobiliarios cercanos y de diferentes rangos de tributación.
- **Etapa 2. Diagnóstico de viabilidad.** Revisión documental, identificación del acto de aplicación, análisis de legitimación, plazos, procedencia de la vía y estimación de las cantidades potencialmente reclamables.
- **Etapa 3. Integración y presentación del expediente.** Preparación de la estrategia procesal y presentación del medio de defensa que resulte jurídicamente procedente.
- **Etapa 4. Seguimiento.** Atención de requerimientos, recursos, resolución del asunto y, en su caso, gestiones para el cumplimiento de la sentencia y de

- volución correspondiente.

VI. MERCADO OBJETIVO

El servicio estará dirigido prioritariamente a:

- Desarrolladores inmobiliarios y constructoras.
- Empresas con adquisiciones recurrentes de inmuebles.
- Inversionistas y propietarios de activos comerciales e industriales.
- Personas físicas que hayan adquirido terrenos, viviendas o locales.
- Despachos inmobiliarios, notarías y asesores patrimoniales interesados en establecer esquemas decolaboración profesional.

VII. MODELO COMERCIAL

Abolegis podrá ofrecer un diagnóstico inicial con honorarios definidos, seguido de una propuesta económica individual por expediente, que contemple la complejidad del asunto, las etapas procesales y los gastos correspondientes.

En asuntos con viabilidad acreditada, podrán pactarse honorarios por etapa y, cuando sea jurídicamente admisible, un componente de éxito debidamente definido en el contrato de servicios.

VIII. RESULTADO ESPERADO

Consolidar una línea de negocio especializada que combine investigación fiscal, litigio constitucional, asesoría inmobiliaria y atención empresarial, con el propósito de identificar oportunidades legítimas de recuperación de recursos y fortalecer la protección patrimonial de los contribuyentes.

Abolegis Consultores Legales

Estrategia jurídica, prevención de riesgos y defensa del patrimonio.