Referencia: DIRECCIÓN GENERAL DEL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO
DIRECCIÓN ESTATAL DE AUDITORÍA FISCAL
DIRECCIÓN DE AUDITORÍA FISCAL ZONA CENTRO
DEPARTAMENTO DE REVISIONES DE GABINETE ZONA CENTRO
OFICIO NÚMERO: SEFIPLAN/SATQ/DG/DEAF/DAFZC/DRGZC/0950/2026
Expediente: GRM2300028/26
R.F.C.: OHT170118MF2

ASUNTO: Se dan a conocer las observaciones determinadas en la revisión.

Playa del Carmen, Playa del Carmen, Quintana Roo, a 04 de noviembre de 2026
2026. Año del 40 Aniversario de la Creación del Himno del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo"

C. REPRESENTANTE LEGAL DE:
OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.
CARRETERA TULUM BOCA PAILA, KILÓMETRO 4.5,
C.P. 77760, TULUM, TULUM, QUINTANA ROO.

Esta Dirección Estatal de Auditoría Fiscal, dependiente de la Dirección General del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo, Órgano Desconcentrado de la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado de Quintana Roo, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 24 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 13 y 14 de la Ley de Coordinación Fiscal, así como en las Cláusulas SEGUNDA, párrafo primero, fracciones I; TERCERA; CUARTA, párrafos primero, segundo y cuarto; OCTAVA, párrafo primero, fracción I, incisos b) y d); NOVENA, párrafo primero, y DÉCIMA, párrafo primero, fracción II, del Convenio de Colaboración Administrativa en Materia Fiscal Federal, celebrado entre el Gobierno Federal por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Gobierno del Estado de Quintana Roo, con fecha 03 de julio de 2015, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 10 de agosto de 2015 y en el Diario Oficial de la Federación el 17 de agosto de 2015, en vigor al día siguiente al de su publicación; modificado mediante Acuerdo por el que se modifica el Convenio de Colaboración Administrativa en Materia Fiscal Federal, celebrado entre el Gobierno Federal por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Gobierno del Estado de Quintana Roo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de abril de 2020 y en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el día 27 de agosto de 2020, en vigor a partir del 1° de enero de 2020, así como en los artículos 1, 3 primer párrafo, 6, 19 primer párrafo y fracción IV, 26 y 33 primer párrafo y fracciones I, XVI, XVII, XVIII, XXVIII y LIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo; artículos 1 párrafo primero, fracciones I y II, 2, 4 párrafo primero, fracciones III, IV y último párrafo, 5, 7 párrafo primero, 10 primer párrafo, fracciones XI, XXII, XXIII y XLV, 13, 14, 15 primer párrafo, fracción III, segundo y tercer párrafos, 24 y 25 de la Ley del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo; artículo 27 párrafo primero, fracción V inciso c), del Código Fiscal del Estado de Quintana Roo, que le otorga la facultad al suscrito para investirse como

autoridad fiscal y artículos 1, 6 primer párrafo numeral 1. Inciso c), 7, 8 primer y último párrafos, 9 primer párrafo, 17 párrafo primero, fracciones I, II, XII, XIV, XXXVI y XLVIII, segundo y último párrafos del Reglamento Interior del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo, disposiciones legales vigentes; y a efecto de dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 46-A, primer párrafo y 48, primer párrafo, fracción IV, del Código Fiscal de la Federación; vigente, le comunica lo siguiente:

Se le dan a conocer los hechos y omisiones conocidos en relación con la revisión de la que fue objeto al amparo de la orden número **GRM2300028/26**, contenida en el oficio número **SEFIPLAN/SATQ/DG/DEAF/5619/2026** de fecha **24 de junio de 2026**, expedido y firmado por el suscrito C. M.I. EDUARDO JOSÉ CISNEROS PAREDES, con cargo de Director Estatal de Auditoría Fiscal del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo; con el cual se le solicitó información y documentación con el objeto o propósito de comprobar el cumplimiento de las disposiciones fiscales a las que esta afecta como sujeta directa en materia de las contribuciones federales Impuesto al Valor Agregado, por el periodo fiscal del 01 de enero de 2026 al 31 de enero de 2026, del 01 de febrero de 2026 al 28 de febrero de 2026 y del 01 de marzo de 2026 al 31 de marzo de 2026; mismo que fue notificado a la C. MARÍA NEY ZAGAL BALDERAS, en su carácter de tercero con calidad de CONTADORA de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** previo citatorio, con fecha **25 de junio de 2026**, a las 12:30 horas.

HECHOS Y OMISIONES.

A) GENERALIDADES

Del análisis realizado a la información con que cuenta esta autoridad en el expediente abierto a nombre de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** a documentos electrónicos, a la cual tiene acceso, y utiliza de conformidad con el artículo 63, párrafos primero y último, del Código Fiscal de la Federación vigente, se conoció lo siguiente:

1.-Domicilio Fiscal.

De la información obtenida de las bases de datos institucionales del Servicio de Administración Tributaria a las que tiene acceso esta Autoridad Fiscal se conoció que la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** a la fecha de emisión del presente oficio, tiene como último domicilio fiscal manifestado ante el Registro Federal de Contribuyentes, el ubicado en: CARRETERA TULUM BOCA PAILA, KILÓMETRO 4.5, C.P.

77760, TULUM, TULUM, QUINTANA ROO.

2.- Fecha de Inicio de Operaciones.

De los sistemas institucionales, se conoció que la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** inició operaciones el 18 de enero de 2017.

3.- Actividad Económica.

Las Actividades Económicas de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** durante el periodo fiscal del 01 de enero de 2026 al 31 de marzo de 2026, son las siguientes:

CLAVE ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN	PORCENTAJE	FECHA DE INICIO
	Hoteles con otros servicios integrados	80%	18/01/2017
	Restaurantes-bar con servicios de meseros	20%	01/06/2022

4.-Régimen Fiscal.

El Régimen Fiscal en los que tributó la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** durante el periodo fiscal del 01 de enero de 2026 al 31 de marzo de 2026, fue el siguiente:

CLAVE DEL RÉGIMEN	DESCRIPCIÓN	FECHA ALTA	FECHA BAJA
PMRGL	Régimen General de Ley Personas Morales	18/01/2017	---------

Por lo anterior, la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** por el periodo fiscal del 01 de enero de 2026 al 31 de marzo de 2026, tributó en el Régimen del Título II.- De las Personas Morales de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, vigente en 2026.

5.- Obligación de Presentar Declaraciones.

CLAVE OBLIGACIÓN	DESCRIPCIÓN	FECHA ALTA	FECHA BAJA
46	Declaración anual de ISR del ejercicio Personas Morales	18/01/2017	
44	Pago provisional mensual de ISR personas morales régimen general	01/04/2018	
9	Pago definitivo mensual de IVA.	18/01/2017	
20	Entero de retenciones mensuales de ISR por sueldos y salarios.	18/01/2017	
579	Declaración de proveedores de IVA	18/01/2017	

De lo anterior se conoció que la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** durante el periodo fiscal del 01 de enero de 2026 al 31 de marzo de 2026, se encontraba obligada a presentar la declaración anual del Impuesto Sobre la Renta, de conformidad con los artículos 1, primer párrafo, fracción I, 9 primer y segundo párrafo, fracciones I y II y tercer párrafo de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; pagos provisionales del Impuesto Sobre la Renta de conformidad con el artículo 14, primer párrafo, fracción III, 76 primer párrafo, fracción V, y 96 primer párrafo de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; pagos mensuales del Impuesto al Valor Agregado de conformidad con el artículo 1-A, primer párrafo, fracción II, incisos a), b), c), y d) y cuarto párrafo, 5-D, primer y segundo párrafos, 32 primer párrafo, fracciones IV primer párrafo, V y VIII, primer párrafo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, en relación con el artículo 31, párrafos primero, segundo y sexto del Código Fiscal de la Federación, y artículos 2, primer párrafo y 41, del Reglamento del Código Fiscal de la Federación, ordenamientos legales vigentes en 2026, que se citan a continuación:

Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente en 2026.

"Artículo 1.-Las personas físicas y las morales están obligadas al pago del impuesto sobre la renta en los siguientes casos:"

"I. Las residentes en México, respecto de todos sus ingresos, cualquiera que sea la ubicación de la fuente de riqueza de donde procedan."

"Artículo 9.-Las personas morales deberán calcular el impuesto sobre la renta, aplicando al resultado fiscal obtenido en el ejercicio la tasa del 30%."

"El resultado fiscal del ejercicio se determinará como sigue:"

"I. Se obtendrá la utilidad fiscal disminuyendo de la totalidad de los ingresos acumulables obtenidos en el ejercicio, las deducciones autorizadas por este Título y la participación de los trabajadores en las utilidades de las empresas pagada en el ejercicio, en los términos del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos."

"II. A la utilidad fiscal del ejercicio se le disminuirán, en su caso, las pérdidas fiscales pendientes de aplicar de ejercicios anteriores."

"El impuesto del ejercicio se pagará mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas, dentro de los tres meses siguientes a la fecha en la que termine el ejercicio fiscal."

"Artículo 14.-Los contribuyentes efectuarán pagos provisionales mensuales a cuenta del impuesto del ejercicio, a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior a aquél al que corresponda el pago, conforme a las bases que a continuación se señalan:"

"III. Los pagos provisionales serán las cantidades que resulten de aplicar la tasa establecida en el artículo 9 de esta Ley, sobre la utilidad fiscal que se determine en los términos de la fracción que antecede, pudiendo acreditarse contra el impuesto a pagar los pagos provisionales del mismo ejercicio efectuados con anterioridad. También podrá acreditarse contra dichos pagos provisionales la retención que se le hubiera efectuado al contribuyente en el periodo, en los términos del artículo 54 de esta Ley."

"Artículo 76.- Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este Título, además de las obligaciones establecidas en otros artículos de esta Ley, tendrán las siguientes:"

"V. Presentar declaración en la que se determine el resultado fiscal del ejercicio o la utilidad gravable del mismo y el monto del impuesto correspondiente, ante las oficinas autorizadas, dentro de los tres meses siguientes a la fecha en que termine dicho ejercicio. En dicha declaración también se determinarán la utilidad fiscal y el monto que corresponda a la participación de los trabajadores en las utilidades de la empresa."

Artículo 96. Quienes hagan pagos por los conceptos a que se refiere este Capítulo están obligados a efectuar retenciones y enteros mensuales que tendrán el carácter de pagos provisionales a cuenta del impuesto anual. No se efectuará retención a las personas que en el mes únicamente perciban un salario mínimo general correspondiente al área geográfica del contribuyente."

Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026.

"Artículo 1o.-A.-Están obligados a efectuar la retención del impuesto que se les traslade, los contribuyentes que se ubiquen en alguno de los siguientes supuestos:"

"II. Sean personas morales que:"

a) *"Reciban servicios personales independientes, o usen o gocen temporalmente bienes, prestados u otorgados por personas físicas, respectivamente."*

b) *"Adquieran desperdicios para ser utilizados como insumo de su actividad industrial o para su comercialización."*

c) *"Reciban servicios de autotransporte terrestre de bienes, prestados por personas físicas o morales"*

d) *"Reciban servicios prestados por comisionistas, cuando éstos sean personas físicas."*

"El retenedor efectuará la retención del impuesto en el momento en el que pague el precio la contraprestación y sobre el monto de lo efectivamente pagado y lo enterará mediante declaración en las oficinas autorizadas, conjuntamente con el pago del impuesto correspondiente al mes en el cual se efectúela retención o, en su defecto, a más tardar el día 17 del mes siguiente a aquél en el que hubiese efectuado la retención, sin que contra el entero de la retención pueda realizarse acreditamiento, compensación o disminución alguna."

"Artículo 5o.-D. El impuesto se calculará por cada mes de calendario, salvo los casos señalados en los artículos 5o.-F y 33 de esta Ley."

"Los contribuyentes efectuarán el pago del impuesto mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas a más tardar el día 17 del mes siguiénte al que corresponda el pago."

"Artículo 32.-Los obligados al pago de este impuesto y las personas que realicen los actos o actividades a que se refiere el artículo 2o.-A tienen, además de las obligaciones señaladas en otros artículos de esta Ley, las siguientes":

"IV. Presentar en las oficinas autorizadas las declaraciones señaladas en esta Ley. Si un contribuyente tuviera varios establecimientos, presentará por todos ellos una sola declaración de pago, en las oficinas autorizadas correspondientes al domicilio fiscal del contribuyente. Lo dispuesto en esta fracción no es aplicable a los casos señalados en los artículos 28 y 33 de esta Ley. Los contribuyentes que tengan varios establecimientos deberán conservar, en cada uno de ellos, copia de las declaraciones de pago, así como proporcionar copia de las mismas a las autoridades fiscales de las entidades federativas donde se encuentren ubicados esos establecimientos, cuando así se lo requieran."

"V. Expedir comprobantes fiscales por las retenciones del impuesto que se efectúen en los casos previstos en el artículo 1o.-A, y proporcionar mensualmente a las autoridades fiscales, a través de los medios y formatos electrónicos que señale el Servicio de

Administración Tributaria, la información sobre las personas a las que les hubieren retenido el impuesto establecido en esta Ley, a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al que corresponda dicha información."

"La Federación y sus organismos descentralizados, en su caso, también estarán obligados a cumplir con lo establecido en esta fracción."

"Las personas morales obligadas a efectuar la retención del impuesto en los términos del artículo 1o.-A, fracción II, inciso a) de esta Ley, podrán optar por no proporcionar el comprobante fiscal a que se refiere el primer párrafo de esta fracción, siempre que la persona física que preste los servicios profesionales o haya otorgado el uso o goce temporal de bienes, les expida un comprobante fiscal que cumpla con los requisitos a que se refieren los artículos 29 y 29-A del Código Fiscal de la Federación y en el comprobante se señale expresamente el monto del impuesto retenido. En este caso, las personas físicas que expidan el comprobante fiscal podrán considerarlo como constancia de retención del impuesto y efectuar el acreditamiento del mismo en los términos de las disposiciones fiscales. Lo previsto en este párrafo en ningún caso libera a las personas morales de efectuar, en tiempo y forma, la retención y entero del impuesto y la presentación de las declaraciones informativas correspondientes, en los términos de las disposiciones fiscales respecto de las personas a las que les hubieran efectuado dichas retenciones."

"VIII. Proporcionar mensualmente a las autoridades fiscales, a través de los medios y formatos electrónicos que señale el Servicio de Administración Tributaria, la información correspondiente sobre el pago, retención, acreditamiento y traslado del impuesto al valor agregado en las operaciones con sus proveedores, desglosando el valor de los actos o actividades por tasa a la cual trasladó o le fue trasladado el impuesto al valor agregado, incluyendo actividades por las que el contribuyente no está obligado al pago, dicha información se presentará, a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al que corresponda dicha información."

Código Fiscal de la Federación vigente en 2026.

"Artículo 31. Las personas deberán presentar las solicitudes en materia de Registro Federal de Contribuyentes, declaraciones, avisos o informes, en documentos digitales con firma electrónica avanzada a través de los medios, formatos o herramientas electrónicas y con la información que señale el Servicio de Administración Tributaria mediante reglas de carácter general, enviándolos a las autoridades correspondientes o a las oficinas autorizadas, según sea el caso, debiendo cumplir los requisitos que se establezcan en

dichas reglas para tal efecto y, en su caso, realizar el pago correspondiente mediante transferencia electrónica de fondos. Cuando las disposiciones fiscales establezcan que se acompañe un documento distinto a escrituras o poderes notariales y éste no sea digitalizado, la solicitud o el aviso se podrá presentaren medios impresos."

"Los contribuyentes podrán cumplir con la obligación a que se refiere el párrafo anterior, en las oficinas de asistencia al contribuyente del Servicio de Administración Tributaria, proporcionando la información necesaria a fin de que sea enviada por medios electrónicos a las direcciones electrónicas correspondientes y, en su caso, ordenando la transferencia electrónica de fondos."

"Los contribuyentes que tengan obligación de presentar declaraciones periódicas de conformidad con las leyes fiscales respectivas, continuarán haciéndolo en tanto no presenten los avisos que correspondan para los efectos del Registro Federal de Contribuyentes. Tratándose de las declaraciones de pago provisional o mensual, los contribuyentes deberán presentar dichas declaraciones siempre que haya cantidad a pagar, saldo a favor o cuando no resulte cantidad a pagar con motivo de la aplicación de créditos, compensaciones o estímulos."

Reglamento del Código Fiscal de la Federación vigente en 2026.

"Artículo 2. La obligación de presentar solicitudes, declaraciones y avisos ante las Autoridades Fiscales se llevará a cabo en los términos de las disposiciones fiscales aplicables y, en su caso, conforme a los procedimientos que se establezcan en este Reglamento y en las reglas de carácter general que emita el Servicio de Administración Tributaria."

"Artículo 41. Para los efectos del artículo 31, primer párrafo del Código, las personas obligadas a presentar pagos provisionales o definitivos de contribuciones federales a través de medios y formatos electrónicos, incluyendo las retenciones y las declaraciones complementarias, extemporáneas y de corrección fiscal, las deberán efectuar por cada grupo de obligaciones fiscales, inclusive las retenciones, que tengan la misma periodicidad y la misma fecha de vencimiento legal."

"Los grupos de obligaciones a que se refiere el párrafo anterior se determinarán por el Servicio de Administración Tributaria en las reglas de carácter general que para tal efecto emita."

6.- Obligación de llevar la contabilidad.

La contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** está obligada a llevar contabilidad, en términos de los artículos 76, primer párrafo, fracción I, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente en 2026 y artículo 32 primer párrafo, fracción I de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026, en relación al artículo 28 primer párrafo, fracciones I letra A y II del Código Fiscal de la Federación vigente en 2026, artículo 33 primer párrafo, letra A, fracción I, letra B fracciones I, II, III, V, VI, XIII y XIV del Reglamento del Código Fiscal de la Federación vigente en 2026.

Preceptos legales antes citados señalan lo siguiente:

Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente en 2026.

"Artículo 76. Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este Título, además de las obligaciones establecidas en otros artículos de esta Ley, tendrán las siguientes:"

"I. Llevar la contabilidad de conformidad con el Código Fiscal de la Federación, su Reglamento y el Reglamento de esta Ley, y efectuar los registros en la misma."

Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026.

"Artículo 32.- Los obligados al pago de este impuesto y las personas que realicen los actos o actividades a que se refiere el artículo 2o.-A tienen, además de las obligaciones señaladas en otros artículos de esta Ley, las siguientes:

I. Llevar contabilidad de conformidad con el Código Fiscal de la Federación y su Reglamento."

Código Fiscal de la Federación vigente en 2026.

"Artículo 28. Las personas que de acuerdo con las disposiciones fiscales estén obligadas a llevar contabilidad, estarán a lo siguiente:"

"I. Para efectos fiscales, la contabilidad se integra por:"

"A. Los libros, sistemas y registros contables, papeles de trabajo, estados de cuenta,

cuentas especiales, libros y registros sociales, control de inventarios y método de valuación, discos y cintas o cualquier otro medio procesable de almacenamiento de datos, los equipos o sistemas electrónicos de registro fiscal y sus respectivos registros, además de la documentación comprobatoria de los asientos respectivos, así como toda la documentación e información relacionada con el cumplimiento de las disposiciones fiscales, la que acredite sus ingresos y deducciones, y la que obliguen otras leyes; en el Reglamento de este Código se establecerá la documentación e información con la que se deberá dar cumplimiento a esta fracción, y los elementos adicionales que integran la contabilidad."

"II. Los registros o asientos contables a que se refiere la fracción anterior deberán cumplir con los requisitos que establezca el Reglamento de este Código y las disposiciones de carácter general que emita el Servicio de Administración Tributaria."

Reglamento del Código Fiscal de la Federación vigente en 2026.

"Artículo 33. Para los efectos del artículo 28, fracciones I y II del Código, se estará a lo siguiente:"

"A. Los documentos e información que integran la contabilidad son:"

"I. Los registros o asientos contables auxiliares, incluyendo el catálogo de cuentas que se utilice para tal efecto, así como las pólizas de dichos registros y asientos;"

"B. Los registros o asientos contables deberán:"

"I. Ser analíticos y efectuarse en el mes en que se realicen las operaciones, actos o actividades a que se refieran, a más tardar dentro de los cinco días siguientes a la realización de la operación, acto o actividad;"

"II. Integrarse en el libro diario, en forma descriptiva, todas las operaciones, actos o actividades siguiendo el orden cronológico en que éstos se efectúen, indicando el movimiento de cargo o abono que a cada una corresponda, así como integrarse los nombres de las cuentas de la contabilidad, su saldo al final del periodo de registro inmediato anterior, el total del movimiento de cargo o abono a cada cuenta en el periodo y su saldo final."

"III. Permitir la identificación de cada operación, acto o actividad y sus características, relacionándolas con los folios asignados a los comprobantes fiscales o con la

documentación comprobatoria, de tal forma que pueda identificarse la forma de pago, las distintas contribuciones, tasas y cuotas, incluyendo aquellas operaciones, actos o actividades por las que no se deban pagar contribuciones, de acuerdo a la operación, acto o actividad de que se trate;"

"V. Relacionar cada operación, acto o actividad con los saldos que den como resultado las cifras finales de las cuentas;"

"VI. Formular los estados de posición financiera, de resultados, de variaciones en el capital contable, de origen y aplicación de recursos, así como las balanzas de comprobación, incluyendo las cuentas de orden y las notas a dichos estados;"

"XIII. Señalar la fecha de realización de la operación, acto o actividad, su descripción o concepto, la cantidad o unidad de medida en su caso, la forma de pago de la operación, acto o actividad, especificando si fue de contado, a crédito, a plazos o en parcialidades, y el medio de pago o de extinción de dicha obligación, según corresponda."

"XIV. Permitir la identificación de los depósitos y retiros en las cuentas bancarias abiertas a nombre del contribuyente y conciliarse contra las operaciones realizadas y su documentación soporte, como son los estados de cuenta emitidos por las entidades financieras;"

Código Fiscal de la Federación vigente en 2026.

"Artículo 63. Los hechos que se conozcan con motivo del ejercicio de las facultades de comprobación previstas en este Código o en las leyes fiscales, o bien que consten en los expedientes, documentos o bases de datos que lleven, tengan acceso o en su poder las autoridades fiscales, así como aquéllos proporcionados por otras autoridades, podrán servir para motivar las resoluciones de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y de cualquier otra autoridad u organismo descentralizado competente en materia de contribuciones federales."

"Las autoridades fiscales presumirán como cierta la información contenida en los comprobantes fiscales digitales por Internet y en las bases de datos que lleven o tengan en su poder o a las que tengan acceso."

7.- Accionistas y Representantes Legales.

De la revisión a la Escritura Pública número 60,185, celebrada en la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, el día 18 de enero de 2017, ante el Doctor Marco Antonio Sánchez Vales, Titular de la Notaria Pública número Tres del Estado, con residencia en esta Ciudad, se conoció que, en dicha escritura, se hizo constar la representación de los accionistas de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** quedando como sigue:

ACCIONISTAS	ACCIONES		IMPORTE	%
	Clase "A"	Clase "B"		
Kfir Levy	1	------	$1,500	50%
Eduardo Castillo	1	------	$1,500	50%
TOTAL	**2**	**------**	**$3,000.00**	**100%**

De la revisión al Libro Especial de Socios, Asiento No 2 de fecha 12 de julio de 2017, en la Ciudad de Tulum, Municipio de Tulum, Quintana Roo, el día 01 de agosto de 2017, se formalizó la decisión de los socios mediante escritura pública número 14,119, de fecha 01 de agosto de 2017, ante el Licenciado Oswaldo Antonio Canto Mármol, se conoció que, en dicha acta de asamblea, se hizo constar la representación de los accionistas de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** quedando como sigue:

ACCIONISTAS	ACCIONES		IMPORTE	%
	Clase "A"	Clase "B"		
Black Ocean, S.A.	UNA	------	$2,999.00	99%
Kfir Levy	UNA	------	$1.00	1%
TOTAL	**DOS**	------	**$3,000.00**	**100%**

De la revisión al Libro Especial de Socios, Asiento No 3 de fecha 02 de agosto de 2017, en la Ciudad de Tulum, Municipio de Tulum, Quintana Roo, se conoció que, en dicha acta de asamblea, se hizo constar la representación de los accionistas de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** quedando como sigue:

ACCIONISTAS	ACCIONES		IMPORTE	%
	Clase "A"	Clase "B"		
Habitas, S.A.	UNA	------	$2,999.00	99%
Kfir Levy	UNA	------	$1.00	1%
TOTAL	**DOS**	------	**$3,000.00**	**100%**

De la revisión al Libro Especial de Socios, Asiento No 4 de fecha 22 de febrero de 2022, en la Ciudad de Tulum, Municipio de Tulum, Quintana Roo, se conoció que, en dicha acta de asamblea, se hizo constar la representación de los accionistas de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** quedando como sigue:

ACCIONISTAS	ACCIONES		IMPORTE	%
	Clase "A"	Clase "B"		
Habitas, S.A.	UNA	------	$2,999.00	99%
Habitas Hospitility Two LTD	UNA	------	$1.00	1%
TOTAL	**DOS**	------	**$3,000.00**	**100%**

De la revisión al Libro Especial de Socios, Asiento No 5 de fecha 18 de octubre de 2024, en la Ciudad de Tulum, Municipio de Tulum, Quintana Roo, se conoció que, en dicha acta de asamblea, se hizo constar la representación de los accionistas de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** quedando como sigue:

ACCIONISTAS	ACCIONES		IMPORTE	%
	Clase "A"	Clase "B"		
Habitas, S.A.	UNA	------	$2,999.00	99.97%
Habitas Hotel Management LTD	UNA	------	$1.00	0.03%
TOTAL	**DOS**	------	**$3,000.00**	**100%**

Representantes Legales.

De la revisión a la Acta número doscientos setenta y nueve, en la Ciudad de Mérida, Capital del Estado de Yucatán, el día 24 de febrero de 2026, ante el Maestro en Derecho CARLOS EDUARDO DE LA MORA LIZAMA, Titular de la Notaria Pública número 122, en el Estado, con residencia en la Ciudad y Municipio de Izamal, se conoció que, en dicha acta, se hizo constar el otorgamiento del poder general al C. JUAN MIGUEL PINEDA VILLEGAS, poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y actos de dominio.

B) PROCEDIMIENTO DE FISCALIZACIÓN

Con el objeto de notificar la solicitud de información y documentación contenida en el oficio número **SEFIPLAN/SATQ/DG/DEAF/5619/2026** de fecha **24 de junio de 2026**, expedido y firmado por el suscrito C. M.I. EDUARDO JOSÉ CISNEROS PAREDES, con cargo de Director Estatal de Auditoría Fiscal del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo; con el cual se le solicitó información y documentación con el objeto o propósito de comprobar el cumplimiento de las disposiciones fiscales a las que esta afecta como sujeta directa en materia de las siguientes contribuciones federales Impuesto al Valor Agregado, por el periodo fiscal del 01 de enero de 2026 al 31 de enero de 2026, del 01 de febrero de 2026 al 28 de febrero de 2026 y del 01 de marzo de 2026 al 31 de marzo de 2026; e iniciar la revisión fiscal ahí ordenada; siendo las **17:00** horas del día **24 de junio de 2026**, la C. WENDY NAYELLY CHI MANZANILLA notificadora adscrita a la Dirección Estatal

de Auditoría Fiscal dependiente de la Dirección General del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo, Órgano Desconcentrado de la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado de Quintana Roo, se constituyó en el domicilio fiscal de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** ubicado en CARRETERA TULUM BOCA PAILA, KILÓMETRO 4.5, C.P. 77760, TULUM, TULUM, QUINTANA ROO, cerciorándome de encontrarme en el domicilio correcto ya que este coincide con el último domicilio fiscal señalado por la contribuyente ante el Registro Federal de Contribuyentes, además de coincidir con el domicilio señalado en el oficio número **SEFIPLAN/SATQ/DG/DEAF/5619/2026** de fecha **24 de junio de 2026**, y porque adicionalmente la persona con la que se atendió la diligencia quien dijo llamarse **CARLOS MIGUEL SANTOS VIDAL** y que en su momento informó que el motivo de su presencia en ese lugar es porque es su centro de trabajo el cual señaló su carácter de tercero con calidad de guardia de seguridad de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** sin acreditarlo documentalmente, quien se identificó con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con clave de elector SNVDCR02122630H800, año de registro 2021 00, vigencia 2021-2031, con número de OCR 3494128000432 que contiene la fotografía que corresponde a los rasgos físicos de dicha persona, así como su nombre y firma, con domicilio ubicado en Calle Hilario C. Salas s/n, barrio San Judas Tadeo 96170, Soconusco Ver, mismo que se le devolvió de conformidad al compareciente, ante la pregunta expresa de la notificadora este contestó que efectivamente ese es el domicilio fiscal de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** mismo domicilio que ostenta los siguientes datos externos: Es un hotel en el acceso principal donde ingresan los empleados, hay una barda de tipo piedras y a un costado hay una palapa de tipo bodega que es de madera y un portón de guano y en sus alrededores hay árboles, en el interior hay una recepción donde se encuentra el guardia de seguridad de tipo guano y al fondo cabañas de tipo guano, ubicado en CARRETERA TULUM BOCA PAILA, KILÓMETRO 4.5, C.P. 77760, TULUM, TULUM, QUINTANA ROO.

En ese sentido, el día **24 de junio de 2026** al momento de constituirme en el domicilio antes descrito se procedió a tocar el portón de tipo guano, saliendo del interior del domicilio una persona del sexo masculino quien dijo llamarse **CARLOS MIGUEL SANTOS VIDAL**, quien se identificó en los términos señalados en el párrafo que precede y ante quien me identifiqué con la constancia de identificación contenida en el oficio número **SEFIPLAN/SATQ/DG/DPZN/9418/2025** de fecha **19 de diciembre de 2025**, emitida por el C. M.I. EDUARDO JOSÉ CISNEROS PAREDES, en su carácter de Director Estatal de Auditoría Fiscal del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo el cual ostenta su firma autógrafa con vigencia del **05 de enero de 2026 al 30 de junio de 2026,** misma que tiene la fotografía que corresponde a los rasgos físicos, así como firma autógrafa de la suscrita, constancia que acredita la personalidad del suscrito, señalando mi

nombre completo WENDY NAYELLY CHI MANZANILLA, Registro Federal de Contribuyentes CIMW950226LU7, así como fotografia que corresponde a los rasgos fisicos, firma autógrafa, puesto AUDITOR y que me encuentro adscrita a la Dirección Estatal de Auditoría Fiscal, dependiente de la Dirección General del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo, Órgano Desconcentrado de la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado de Quintana Roo, y habilitada legalmente para la práctica de los actos relacionados con el ejercicio de las facultades conferidas por el Reglamento Interior del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo.

Hecho lo anterior, el día **24 de junio de 2026** requerí al C. **CARLOS MIGUEL SANTOS VIDAL** la presencia del representante legal de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** preguntándole si éste se encontraba presente en ese momento, pregunta ante la cual la C. **CARLOS MIGUEL SANTOS VIDAL** contestó de manera expresa que el representante legal de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** no se encontraba presente en virtud de que "*se encuentra fuera del domicilio fiscal realizando diligencias*" y, por lo tanto, no podía atender esta diligencia, y por esa razón se entendió la misma con el C. **CARLOS MIGUEL SANTOS VIDAL**, en su carácter de tercero con calidad de guardia de seguridad de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** circunstancia que no quedó debidamente acreditada, quien manifestó encontrarse en el domicilio fiscal de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** en razón de que trabaja como guardia de seguridad lo que genera certeza de que informaría sobre el documento a su destinatario, motivo por el cual se le dejó citatorio de fecha **24 de junio de 2026**, para que por su conducto, hiciera del conocimiento del representante legal de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** que el día **25 de junio de 2026**, a las **12:30 horas**, debía estar presente en el domicilio citado para que se le notifique el oficio número **SEFIPLAN/SATQ/DG/DEAF/5619/2026** de fecha **24 de junio de 2026**, emitido por el C. M.I. EDUARDO JOSÉ CISNEROS PAREDES, en su carácter de Director Estatal de Auditoría Fiscal del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo; a la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** mediante la cual se solicitan los datos y documentos, apercibiéndolo de que en caso de no estar presente en la fecha y hora señalada, la diligencia se entenderá con quien se encuentre en este domicilio o en su defecto con un vecino, en los términos de los artículos 134, primer párrafo, fracción I, 136 y 137 párrafos primero y segundo del Código Fiscal de la Federació, incluso en caso de que dichas personas se nieguen a recibir la notificación, esta se hará por cualquiera de los medios previstos en el artículo 134 del Código Fiscal de la Federación, tal y como lo establece el citado artículo 137, segundo párrafo.

En ese sentido el día **25 de junio de 2026**, esta autoridad se constituyó en el domicilio fiscal de la contribuyente, ubicado en **CARRETERA TULUM BOCA PAILA, KILÓMETRO 4.5, C.P.**

Referencia: DIRECCIÓN GENERAL DEL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO
DIRECCIÓN ESTATAL DE AUDITORÍA FISCAL
DIRECCIÓN DE AUDITORÍA FISCAL ZONA CENTRO
DEPARTAMENTO DE REVISIONES DE GABINETE ZONA CENTRO
OFICIO NÚMERO: SEFIPLAN/SATQ/DG/DEAF/DAFZC/DRGZC/0950/2026
Expediente: GRM2300028/26
R.F.C.: OHT170118MF2

77760, TULUM, TULUM, QUINTANA ROO, saliendo del interior del domicilio una persona del sexo femenino, que dijo llamarse **MARÍA NEY ZAGAL BALDERAS** y que en su momento informó que el motivo de su presencia en ese lugar era porque trabaja para la contribuyente, señalando tener el carácter de tercero con calidad de Contadora de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** quien se identificó con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con clave de elector ZGBLNY97120809M400, año de registro 2016 00, vigencia 2026, con número de OCR 2164105187231 que contiene la fotografía que corresponde a los rasgos físicos de dicha persona, así como su nombre y firma, con domicilio ubicado en C. de la molina s/n, colonia Emiliano Zapata 40290, Taxco de Alarcón, Gro, mismo que se le devolvió de conformidad a la compareciente, ante la pregunta expresa de la notificadora esta contestó que efectivamente ese es el domicilio fiscal de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** mismo domicilio que ostenta los siguientes datos externos: Es un hotel en el acceso principal donde ingresan los empleados, hay una barda de tipo piedras y a un costado hay una palapa de tipo bodega que es de madera y un portón de guano y en sus alrededores hay árboles, en el interior hay una recepción donde se encuentra el guardia de seguridad de tipo guano y al fondo cabañas de tipo guano, ubicado en CARRETERA TULUM BOCA PAILA, KILÓMETRO 4.5, C.P. 77760, TULUM, TULUM, QUINTANA ROO.

En ese sentido, el día **25 de junio de 2026** al momento de constituirme en el domicilio antes descrito se procedió a tocar el portón de tipo guano, saliendo del interior del domicilio una persona del sexo femenino quien dijo llamarse, quien se identificó en los términos señalados en el párrafo que precede y ante quien me identifiqué con la constancia de identificación contenida en el oficio número **SEFIPLAN/SATQ/DG/DPZN/9418/2025** de fecha **19 de diciembre de 2025**, emitida por el C. M.I. EDUARDO JOSÉ CISNEROS PAREDES, en su carácter de Director Estatal de Auditoría Fiscal del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo el cual ostenta su firma autógrafa con vigencia del **05 de enero de 2026 al 30 de junio de 2026,** misma que tiene la fotografia que corresponde a los rasgos físicos, así como firma autógrafa de la suscrita, constancia que acredita la personalidad del suscrito, señalando mi nombre completo WENDY NAYELLY CHI MANZANILLA, Registro Federal de Contribuyentes CIMW950226LU7, así como fotografia que corresponde a los rasgos fisicos, firma autógrafa, puesto AUDITOR y que me encuentro adscrito a la Dirección Estatal de Auditoría Fiscal, dependiente de la Dirección General del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo, Órgano Desconcentrado de la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado de Quintana Roo, y habilitado legalmente para la práctica de los actos relacionados con el ejercicio de las facultades conferidas por el Reglamento Interior del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo.

Hecho lo anterior, el día **25 de junio de 2026** requerí a la C. **MARÍA NEY ZAGAL BALDERAS** la presencia del representante legal de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** preguntándole si éste se encontraba presente en ese momento, pregunta ante la cual la C. **MARÍA NEY ZAGAL BALDERAS** contestó de manera expresa que el representante legal de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** no se encontraba presente en virtud de que "*se encuentra realizando diligencias*", y al no haber atendido el citatorio de fecha 24 de junio de 2026 y ante su ausencia , se hace efectivo el apercibimiento contenido en el citatorio de fecha 24 de junio de 2026 entregado al C. CARLOS MIGUEL SANTOS VIDAL, en el cual se señaló que en caso de que el destinatario o su representante legal no estuviera presente se entendería con quien se encuentre en este domicilio, por lo que para tal efecto la notificadora continuará la presente diligencia con dicho tercero, por lo que se procede a notificarle a la C. **MARÍA NEY ZAGAL BALDERAS** carácter de tercero con calidad de Contadora de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** sin acreditarlo documentalmente el citado oficio número **SEFIPLAN/SATQ/DG/DEAF/5619/2026** de fecha **24 de junio de 2026**, que contiene la solicitud de información y/o documentación en cuestión, un ejemplar de la Carta de Derechos del Contribuyente Auditado y un folleto anticorrupción, quedando la contribuyente legalmente notificada el día 25 de junio de 2026, quien firmó en dos tantos del oficio de referencia y en cada una de las hojas que lo integran para constancia de recibo del mismo, estampando de su puño y letra la siguiente leyenda: *Recibí original del presente oficio número SEFIPLAN/SATQ/DG/DEAF/5619/2026 de fecha 24 de junio de 2026, el cual contiene la firma autógrafa de su emisor el C. M.I. Eduardo José Cisneros Paredes, mismo que consta de 05 fojas útiles legibles impresas en 02 fojas por su anverso y reverso, y una sola por su anverso, así como un ejemplar de la carta de los derechos del contribuyente auditado, un folleto de la PRODECON y un volante informativo anticorrupción, así mismo me cerciore, que el tanto que en este acto se me hace entrega y el tanto que conservara la autoridad fiscal, son idénticos, siendo las 12:30 horas del día 25 de junio de 2026, así como su nombre* **MARÍA NEY ZAGAL BALDERAS** *y su firma*; todo lo anterior sin producir objeción alguna de su parte y habiéndose cumplido con todos los requisitos formales de las notificaciones previstos en el artículo 48, primer párrafo fracción I, 134, primer párrafo, fracción I, primer párrafo y 136, todos del Código Fiscal de la Federación, tal como se advierte en la constancia de notificación contenida en el oficio número **SEFIPLAN/SATQ/DG/DEAF/5619/2026** de fecha **24 de junio de 2026**, a continuación se relaciona la información contenida en el mencionado requerimiento:

1.-Exhiba original para cotejo y proporcione fotocopia legible del Acta Constitutiva, de la identificación oficial con fotografía del representante legal, así como el Libro especial de socios que está obligada a llevar, así como el libro o registro de aumentos y disminuciones de capital, y en el caso de que no lleve el Libro especial de socios, exhiba

originales para cotejo y proporcione fotocopias legibles de todas las actas o contratos sociales, debidamente protocolizadas ante Notario. Deberá relacionar todas las actas celebradas desde la constitución de esa contribuyente sujeta a revisión hasta la fecha del presente oficio, manifestando bajo protesta de decir verdad que las actas relacionadas son todas las celebradas por la asamblea de socios de la contribuyente OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.

2. Exhiba original para cotejo y proporcione fotocopia legible del aviso de Inscripción al Registro Federal de Contribuyentes, así como de todos los avisos de modificaciones al mismo.

3. Proporcione las declaraciones mensuales de pagos definitivos, así como los acuses de recibido y comprobantes de pago presentados en forma normal y en su caso complementarios para efectos del IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, correspondientes al periodo fiscal comprendido del 01 de enero de 2026 al 31 de enero de 2026, del 01 de febrero de 2026 al 28 de febrero de 2026 y del 01 de marzo de 2026 al 31 de marzo de 2026.

4. Proporcione original de la Declaración Informativa de Operaciones con Terceros, con sus anexos respectivos, como los acuses de recibo para efectos del IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, normales y en su caso complementario, correspondientes al periodo fiscal comprendido del 01 de enero de 2026 al 31 de enero de 2026, del 01 de febrero de 2026 al 28 de febrero de 2026 y del 01 de marzo de 2026 al 31 de marzo de 2026.

5. Proporcione original de el Libro Mayor General y Libro Diario, que está obligado a llevar la contribuyente conforme a las disposiciones fiscales en el ejercicio que se revisa, así como los Mayores auxiliares de todas las cuentas colectivas o de control (en archivo Excel) y sus Balanzas de comprobación a nivel cuenta, subcuenta y subsubcuenta por el periodo comprendido del 01 de enero de 2026 al 31 de enero de 2026, del 01 de febrero de 2026 al 28 de febrero de 2026 y del 01 de marzo de 2026 al 31 de marzo de 2026. Esta información deberá ser presentada en archivo electrónico, en formato PDF o EXCEL

6. Exhiba original y proporcione fotocopia de los estados de cuenta bancarios completos, legibles y consecutivos, de todas y cada una de las cuentas abiertas a nombre de la contribuyente OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V., como lo son: de depósito, cheques, ahorro, inversión, concentradoras, recaudadoras, dispersoras, nómina, tarjetas de crédito, tarjetas de débito, o de cualquier otra naturaleza por el periodo comprendido del 01 de enero de 2026 al 31 de enero de 2026, del 01 de febrero de 2026 al 28 de febrero de 2026 y del 01 de marzo de 2026 al 31 de marzo de 2026, debiendo manifestar que los estados de cuenta bancarios que exhibe son todos los correspondientes a las cuentas

bancarias abiertas a nombre de la contribuyente, en el Sistema Financiero Mexicano y en el extranjero de conformidad con el artículo 48, último párrafo del Código Fiscal de la Federación.

7. Exhiba original y proporcione fotocopia de los estados de cuenta y documentos equivalentes emitidos por Instituciones financieras o intermediarios respecto de productos asociados a dichas cuentas, completos, legibles y consecutivos de todas y cada una de las cuentas abiertas a nombre de la contribuyente OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V., así como la documentación complementaria que identifique cargos, abonos, transferencias, traspasos, SPEI, cheques, depósitos en efectivo, domiciliaciones, comisiones, intereses y rendimientos, por el periodo comprendido del 01 de enero de 2026 al 31 de enero de 2026, del 01 de febrero de 2026 al 28 de febrero de 2026 y del 01 de marzo de 2026 al 31 de marzo de 2026, debiendo manifestar que los estados de cuenta que exhibe, son todos los correspondientes a nombre de la contribuyente, de conformidad con el artículo 48, último párrafo del Código Fiscal de la Federación.

8. Proporcione original de las pólizas de registro y documentación comprobatoria, incluyendo la que acredite la efectiva realización de las operaciones de ingresos, gastos, compras, e Inversiones que soporten todas las operaciones realizadas en el periodo sujeto a revisión.

9. Proporcione original de todos y cada uno de los Comprobantes Fiscales Digitales por Internet (CFDI) de ingresos en archivo PDF y XML que expidió durante el periodo sujeto a revisión. Al respecto deberá manifestar bajo protesta de decir verdad que los comprobantes que exhiba amparan todos sus ingresos obtenidos.

10. Proporcione original de todos y cada uno de los Comprobantes Fiscales Digitales por Internet (CFDI) de gastos, compras e inversiones en archivo PDF y XML que le expidieron durante el periodo sujeto a revisión.

11. Documentación comprobatoria que acredite el origen y la procedencia de saldos a favor, compensados o acreditados en su caso contra el IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, en los Pagos mensuales del periodo sujeto a revisión.

12. Contratos celebrados con sus clientes y proveedores relacionados con sus ingresos, compras y gastos del periodo sujeto a revisión.

13. Proporcione papeles de trabajo que sirvieron de base para la presentación de los pagos mensuales definitivos del IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, correspondientes al

periodo fiscal comprendido del 01 de enero de 2026 al 31 de enero de 2026, del 01 de febrero de 2026 al 28 de febrero de 2026 y del 01 de marzo de 2026 al 31 de marzo de 2026.

La contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** presentó escrito con fecha 17 de julio de 2026, suscrito por el C. JUAN MIGUEL PINEDA VILLEGAS, en su carácter de Apoderado legal de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** personalidad que acreditó con la Acta número doscientos setenta y nueve, en la Ciudad de Mérida, Capital del Estado de Yucatán, el día 24 de febrero de 2026, ante el Maestro en Derecho CARLOS EDUARDO DE LA MORA LIZAMA, Titular de la Notaria Pública número 122, en el Estado, con residencia en la Ciudad y Municipio de Izamal, se conoció que, en dicha escritura, se hizo constar el otorgamiento del poder general al C. JUAN MIGUEL PINEDA VILLEGAS, poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y actos de dominio, mismo que le es suficiente para que, a nombre y representación de la contribuyente, quien "bajo protesta de decir verdad" y previamente apercibidos de las penas que de conformidad con el artículo 247, fracción I, del Código Penal Federal, se imponen a los que interrogados por alguna autoridad pública distinta de la judicial en ejercicio de sus funciones o con motivo de ellas, faltaren a la verdad manifestó que dicho poder no le ha sido revocado, y quien se identificó con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, con clave de elector PNVLJN78020909H900, año de registro 1996 03, vigencia 2021 - 2031, número de OCR 0179028396105, recibido en la Dirección de Auditoría Fiscal Zona Centro, con sede en Playa del Carmen, Quintana Roo, Unidad Administrativa Foránea de la Dirección Estatal de Auditoría Fiscal dependiente de la Dirección General del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo, Órgano Desconcentrado de la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado de Quintana Roo, el día 17 de julio de 2026, con folio de registro 0445, mismo que se transcribe a continuación:

"CONTRIBUYENTE:
OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V."

"R.F.C.:
OHT170118MF2"

"ASUNTO:
Atención al oficio
SEFIPLAN/SATQ/DG/DEAF/5619/2026"

"Tulum, Q. Roo, 17 de julio de 2026."

Referencia: DIRECCIÓN GENERAL DEL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN
TRIBUTARIA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO
DIRECCIÓN ESTATAL DE AUDITORÍA FISCAL
DIRECCIÓN DE AUDITORÍA FISCAL ZONA CENTRO
DEPARTAMENTO DE REVISIONES DE GABINETE ZONA CENTRO
OFICIO NÚMERO: SEFIPLAN/SATQ/DG/DEAF/DAFZC/DRGZC/0950/2026
Expediente: GRM2300028/26
R.F.C.: OHT170118MF2

"M.I.Eduardo José Cisneros Paredes"

"Director Estatal de Auditoria Fiscal del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo"
"Av. Bonampak N 77 SM 3 Mza 20 Lote 29-01 4o piso Local 401-402 c.p. 77500 Colonia Centro, Cancún Quintana Roo, México."

"Juan Miguel Pineda Villegas, en mi calidad de apoderado legal de OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V., según lo acredito mediante Acta Número 279, de fecha 24 de febrero de 2026, otorgada ante la fe del Maestro en Derecho Carlos Eduardo de la Mora Lizama, Notario Público del Estado Titular de la Notaria Número Ciento Veintidós con residencia en la Ciudad y Municipio de Izamal, Yucatán, empresa con domicilio en Carretera Cancún - Boca Paila Km 4.5, c.p. 77760, Tulum, Tulum, Quintana Roo; siendo el mismo domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones; con correo electrónico miquel.pineda@ourhabitas.com comparezco respetuosamente ante esta Autoridad a manifestar lo siguiente:"

"ANTECEDENTES"

"I. Mediante oficio número SEFIPLAN/SATQ/DG/DEAF/5619/2026 de fecha 24 de junio de 2026, notificado el 25 de junio de 2026, dirigido a, mi representada con el objeto o propósito de comprobar el cumplimiento de las disposiciones fiscales a que está afecta como sujeto directo en materia del IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, se requiere que proporcione la información y documentación que a continuación se indica:"

1. *"Exhiba original para cotejo y proporcione fotocopia legible del Acta Constitutiva, de la identificación oficial con fotografía del representante legal, así como el Libro especial de socios que está obligada a llevar, así como el libro o registro de aumentos y disminuciones de capital, y en el caso de que no lleve el Libro especial de socios, exhiba originales para cotejo y proporcione fotocopias legibles de todas las actas o contratos sociales, debidamente protocolizadas ante Notario. Deberá relacionar todas las actas celebradas desde la constitución de esa contribuyente sujeta a revisión hasta la fecha del presente oficio, manifestando bajo protesta de decir verdad que las actas relacionadas son todas las celebradas por la asamblea de socios de la contribuyente OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V."*

2. *"Exhiba original para cotejo y proporcione fotocopia legible del aviso de Inscripción al Registro Federal de Contribuyentes, así como de todos los avisos de modificaciones al mismo."*

3. *"Proporcione las declaraciones mensuales de pagos definitivos, así como los acuses de recibido y comprobantes de pago presentados en forma normal y en su caso*

complementarios para efectos del IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, correspondientes al periodo fiscal comprendido del 01 de enero de 2026 al 31 de enero de 2026, del 01 de febrero de 2026 al 28 de febrero de 2026 y del 01 de marzo de 2026 al 31 de marzo de 2026."

4. *"Proporcione original de la Declaración Informativa de Operaciones con Terceros, con sus anexos respectivos, como los acuses de recibo para efectos del IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, normales y en su caso complementario, correspondientes al periodo fiscal comprendido del 01 de enero de 2026 al 31 de enero de 2026, del 01 de febrero de 2026 al 28 de febrero de 2026 y del 01 de marzo de 2026 al 31 de marzo de 2026."*

5. *"Proporcione original del Libro Mayor General y Libro Diario, que está obligado a llevar la contribuyente conforme a las disposiciones fiscales en el ejercicio que se revisa, así como los Mayores auxiliares de todas las cuentas colectivas c de control (en archivo Excel) y sus Balanzas de comprobación a nivel cuenta, subcuenta y subsubcuenta por el periodo comprendido del 01 de enero de 2026 al 31 de enero de 2026, del 01 de febrero de 2026 al 28 de febrero de 2026 y del 01 de marzo de 2026 al 31 de marzo de 2026. Esta información deberá ser presentada en archivo electrónico, en formato PDF o EXCEL."*

6. *"Exhiba original y proporcione fotocopia de los estados de cuenta bancarios completos, legibles y consecutivos, de todas y cada una de las cuentas abiertas a nombre de la contribuyente OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L DE C V., como lo son: de depósito, cheques, ahorro, inversión, concentradoras, recaudadoras, dispersoras, nómina, tarjetas de crédito, tarjetas de débito, o de cualquier otra naturaleza por el periodo comprendido del 01 de enero de 2026 al 31 de enero de 2026, del 01 de febrero de 2026 al 28 de febrero de 2026 y del 01 de marzo de 2026 al 31 de marzo de 2026, debiendo manifestar que los estados de cuenta bancarios que exhibe son todos los correspondientes a las cuentas bancarias abiertas a nombre de la contribuyente, en el Sistema Financiero Mexicano y en el extranjero de conformidad con el artículo 48, último párrafo del Código Fiscal de la Federación."*

7. *"Exhiba original y proporcione fotocopia de los estados de cuenta y documentos equivalentes emitidos por Instituciones financieras o intermediarios respecto de productos asociados a dichas cuentas, completos, legibles y consecutivos de todas y cada una de las cuentas abiertas a nombre de la contribuyente OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L DE C.V., así como la documentación complementaria que identifique cargos, abonos, transferencias, traspasos, SPEI, cheques, depósitos en efectivo, domiciliaciones, comisiones, intereses y rendimientos, por el periodo comprendido del 01 de enero de 2026 al 31 de enero de 2026, del 01 de febrero de 2026 al 28 de febrero de 2026 y del 01 de marzo de 2026 al 31 de marzo de 2026, debiendo manifestar que los estados de cuenta que exhibe, son todos los correspondientes a nombre de la contribuyente, de conformidad con el artículo 48, último párrafo del Código Fiscal de la Federación."*

8. *"Proporcione original de las pólizas de registro y documentación comprobatoria, incluyendo la que acredite la efectiva realización de las operaciones de ingresos, gastos, compras, e inversiones que soporten todas las operaciones realizadas en el periodo sujeto a revisión."*

9. *"Proporcione original de todos y cada uno de los Comprobantes Fiscales Digitales por Internet (CFDI) de ingresos en archivo PDF y XML que expidió durante el periodo sujeto a revisión. Al respecto deberá manifestar bajo protesta de decir verdad que los comprobantes que exhiba amparan todos sus ingresos obtenidos."*

10. *"Proporcione original de todos y cada uno de los Comprobantes Fiscales Digitales por Internet (CFDI) de gastos, compras e inversiones en archivo PDF y XML que le expidieron durante el periodo sujeto a revisión."*

11. *"Documentación comprobatoria que acredite el origen y la procedencia de saldos a favor, compensados o acreditados en su caso contra el IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, en los Pagos mensuales del periodo sujeto a revisión."*

12. *"Contratos celebrados con sus clientes y proveedores relacionados con sus ingresos, compras y gastos del periodo sujeto a revisión."*

13. *"Proporcione papeles de trabajo que sirvieron de base para la presentación de los pagos mensuales definitivos del IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, correspondientes al periodo fiscal comprendido del 01 de enero de 2026 al 31 de enero de 2026, del 01 de febrero de 2026 al 28 de febrero de 2026 y del 01 de marzo de 2026 al 31 de marzo de 2026."*

"II.-Asimismo, de conformidad a lo establecido por el artículo 42, párrafos sexto y séptimo del Código Fiscal de la Federación vigente, y la regla 2.9.9. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2026, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de diciembre de 2025, se solicita que proporcione el nombre, domicilio fiscal, dirección de correo electrónico, teléfono y medios de contacto habilitados en el buzón tributario, del presidente del consejo de administración, del Administrador único y/o de la persona que tenga ese carácter en su órgano de dirección, así como, en su caso, el nombre del representante legal de los mismos, acompañando la documentación comprobatoria relacionada con la información proporcionada."

"Por lo anterior, en atención a lo solicitado en el numeral I. mediante el oficio número SEFIPLAN/SATQ /DG/DEAF/5619/2026 de fecha 24 de junio de 2026, se presenta en tiempo y forma de conformidad con lo señalado en el Código Fiscal de la Federación, la siguiente documentación:"

"1. Se exhibe original y copia en formato PDF de la información solicitada en el punto número 1:
i.Escritura 60,235 Acta Constitutiva

ii. Escritura 279 Poder del apoderado legal
iii Identificación oficial con fotografía del representante legal - INE,
iv.Libro especial de socios
v.Libro de registro de aumentos y disminuciones de capital"

"2. Se exhibe original y copia en formato PDF del aviso de inscripción al Registro Federal de Contribuyentes"

"3. Se exhiben las declaraciones mensuales de pagos definitivos, así como los acuses de recibido del IMPUESTO AL VALOR AGREGADO en formato PDF siguientes:"

Periodo	Tipo	Declaración	Acuse	Número de operación	Fecha de presentación
Del 01 al 31 de enero de 2026	Normal	Si	Si	261210150120	15/05/2026
Del 01 al 28 de febrero de 2020	Normal	Si	Si	263110150943	15/05/2026
Del 01 al 31 de marzo de 2026	Normal	Si	Si	261280100703	15/05/2026
Del 01 al 31 de marzo de 2026	Complementaria	Si	Si	261060150350	15/05/2026

"4. Se proporciona, en formato PDF, original de la Declaración Informativa de Operaciones con Terceros, con sus anexos respectivos, como los acuses de recibo para efectos del IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, normales correspondientes al periodo fiscal comprendido del 01 de enero de 2026 al 31 de enero de 2026, del 01 de febrero de 2026 al 28 de febrero de 2026 y del 01 de marzo de 2026 al 31 de marzo de 2026."

"5. Se proporciona por el periodo comprendido del 01 de enero de 2026 al 31 de enero de 2026, del 01 de febrero de 2026 al 28 de febrero de 2026 v del 01 de marzo de 2026 al 31 de marzo de 2026. La siguiente información"

i.Libro Mayor General en formato Excel
ii. Libro Diario en formato PDF
iii Mayores auxiliares de todas las cuentas en formato Excel
iv Balanzas de comprobación a nivel cuenta, subcuenta y subsubcuenta en formato Excel"

"6. Se exhibe original en formato PDF de los estados de cuenta bancarios completos, legibles y consecutivos, de todas y cada una de las cuentas abiertas a nombre de mi representada el periodo comprendido del 01 de enero de 2026 al 31 de enero de 2026, del 01 de febrero de 2026 al 28 de febrero de 2026 y del 01 de marzo de 2026 al 31 de marzo de 2026 y manifiesto que los estados de cuenta bancarios que exhibe son todos los correspondientes a las cuentas bancarias abiertas a nombre de la contribuyente, en el Sistema Financiero Mexicano y no tiene cuentas bancarias en el extranjero, como se detalla a continuación:"

Banco	Cuenta	Moneda	Periodo
HSBC México	4066733585	Pesos	Enero, febrero y marzo

HSBC México	*4066740630*	*Pesos*	*Enero, febrero y marzo*
HSBC México	*7003836228*	*Dólares*	*Enero, febrero y marzo*
HSBC México	*7003834181*	*Dólares*	*Enero, febrero y marzo*
Santander	*65506059843*	*Pesos*	*Enero, febrero y marzo*
Santander	*82600797019*	*Dólares*	*Enero, febrero y marzo*
Kapital (Intercam)	*47999810019*	*Pesos*	*Enero, febrero y marzo*

"7. Se exhibe original en formato PDF de los reportes mensuales de operaciones con la terminal CLIP a nombre de la contribuyente OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L DE C.V., por el periodo comprendido del 01 de enero de 2026 al 31 de enero de 2026, del 01 de febrero de 2026 al 28 de febrero de 2026 y del 01 de marzo de 2026 al 31 de marzo de 2026, y manifiesto que los reportes mensuales de operaciones con la terminal CLIP que exhibe, son todos los correspondientes a nombre de la contribuyente, de conformidad con el articulo 48, último párrafo del Código Fiscal de la Federación."

"8. Se proporciona original de las pólizas de registro y documentación comprobatoria, incluyendo la que acredite la efectiva realización de las operaciones de ingresos, gastos, compras, e inversiones que soporten todas las operaciones realizadas en el periodo sujeto a revisión, en formato de Excel"

"9. Se proporciona original de todos y cada uno de los Comprobantes Fiscales Digitales por Internet (CFDI) de ingresos en archivo PDF y XML que expidió durante el periodo comprendido del 01 de enero de 2026 al 31 de enero de 2026, del 01 de febrero de 2026 al 28 de febrero de 2026 y del 01 de marzo de 2026 al 31 de marzo de 2026 y manifiesto bajo protesta de decir verdad que los comprobantes que exhiba amparan todos sus ingresos obtenidos."

"10. Se proporciona original de todos y cada uno de los Comprobantes Fiscales Digitales por Internet (CFDI) de gastos, compras e inversiones en archivo PDF y XML que le expidieron durante el periodo comprendido del 01 de enero de 2026 al 31 de enero de 2026, del 01 de febrero de 2026 al 28 de febrero de 2026 y del 01 de marzo de 2026 al 31 de marzo de 2026."

"11. En atención al presente requerimiento, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que durante el periodo sujeto a revisión mi representada no contó con saldos a favor del Impuesto al Valor Agregado, ni efectuó su compensación o acreditamiento; por lo tanto, no existe documentación comprobatoria relacionada con el origen y procedencia de saldos a favor que deba presentarse."

"12. Se exhiben los contratos celebrados con clientes y proveedores relacionados con los ingresos, compras y gastos correspondientes al periodo sujeto a revisión, que se encuentran disponibles en los archivos de mi representada al momento de la presentación del presente escrito."

"13. Se proporciona, en formato Excel, los papeles de trabajo que sirvieron de base para el cálculo de los pagos mensuales definitivos del IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, correspondientes al

periodo fiscal comprendido del 01 de enero de 2026 al 31 de enero de 2026, del 01 de febrero de 2026 al 28 de febrero de 2026 y del 01 de marzo de 2026 al 31 de marzo de 2026."

"Con relación al numeral II. se proporcionan los datos solicitados del consejo de gerentes y del apoderado legal conforme a lo solicitado:"

	Consejo de gerentes	**Apoderado Legal**
Nombre	*Paul Thomas Harrison*	*Juan Miguel Pineda Villegas*
Domicilio fiscal	*6 New Street Square, London, EC4A 3BF*	*Calle Crucero Mz 28 Lt 2 B SM 18 Puerto Morelos, Quintana Roo México c.p 77580*
Correo electrónico	*paul.harrison@ourhabitas.com*	*miguel.pineda @ourhabitas.com*
Teléfono	*2070987400*	*998 8420837*

"Por lo antes mencionado solicito a esa H. Autoridad lo siguiente:"

"PRIMERO. Se acredite la personalidad jurídica del suscrito como representante legal de Our Habitas Tulum, S. de R.L. de C. V."

"SEGUNDO. Se considere contestado en tiempo, forma y de conformidad con lo señalado en el Código Fiscal de la Federación el oficio número SEFIPLAN/SATQ/DG/DEAF/5619/2026 de fecha 24 de junio de 2026, notificado el 25 de junio de 2026."

"TERCERO. Se considere presentada en tiempo y forma la documentación e información solicitada."

"Atentamente"

"Juan Miguel Pineda Villegas"
"Apoderado legal"

"Anexos.- Se anexa al presente escrito la totalidad de la documentación e información referida en los numerales anteriores, entregándose la documentación correspondiente en formato fisico y la información electrónica en un dispositivo de almacenamiento USB."

C) IRREGULARIDADES

Derivado de lo anterior se hace constar en este oficio lo siguiente:

HECHOS Y OMISIONES

A) GENERALIDADES

I.- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

A. COMO SUJETA DIRECTA.

MESES SUJETOS A REVISIÓN: Enero, febrero y marzo de 2026.

DECLARACIONES DE PAGOS MENSUALES PRESENTADOS.

La contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.**, al día de la notificación del oficio de solicitud de información y documentación, el día **25 de junio de 2026**, tenía presentada las declaraciones del Impuesto al Valor Agregado definitivos, a través del portal de internet del Servicio de Administración Tributaria, en forma normal por los meses de enero, febrero y marzo de 2026, durante el plazo de 15 días otorgado para la presentación de la información y documentación solicitada, presentó escrito de fecha de fecha **17 de julio de 2026**, suscrito por su apoderado legal de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.**, el C. **JUAN MIGUEL PINEDA VILLEGAS**, recibido en la Dirección de Auditoría Fiscal Zona Centro con sede en Playa del Carmen, Quintana Roo, Unidad Administrativa Foránea de la Dirección Estatal de Auditoría Fiscal dependiente de la Dirección General del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo, Órgano Desconcentrado de la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado de Quintana Roo, el día 17 de julio de 2026, con folio de registro 0445, con los datos que a continuación se indican:

MES 2026	TIPO DE DECLARACIÓN	IMPUESTO A CARGO	PARTE ACTUALIZADA	RECARGOS	CANTIDAD A CARGO	CANTIDAD A PAGAR
ENERO	NORMAL	0	0	0	0	0
FEBRERO	NORMAL	0	0	0	0	0
MARZO	COMPLEMENTARIA	0	0	0	0	0
SUMAS		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Continúa la tabla de forma horizontal.

COMPROBANTE DEL PAGO:

NÚMERO DE OPERACIÓN	FECHA DE PRESENTACIÓN	RECEPTOR DE LA DECLARACIÓN	NÚMERO DE OPERACIÓN	FECHA DE PAGO	RECEPTOR DEL PAGO
261210150120	15/05/2026	INTERNET SAT			
263110150943	15/05/2026	INTERNET SAT			
261060150350	15/05/2026	INTERNET SAT			

RESULTADO DE LA REVISIÓN.

1. VALOR DE LOS ACTOS O ACTIVIDADES GRAVADOS A LA TASA DEL 16%.

De la revisión y análisis efectuados a los Libros Mayor y Diario, a los Mayores Auxiliares de todas las cuentas colectivas o de control, a las Balanzas de Comprobación, a las Pólizas de registro contable, a la documentación comprobatoria de los Ingresos consistente en representaciones impresas de los comprobantes fiscales digitales por internet emitidos, a las declaraciones mensuales presentadas del Impuesto al Valor Agregado y a los depósitos bancarios realizados por los meses de enero de 2026, febrero de 2026 y marzo de 2026, en las cuentas bancarias números 4066733585 y 4066740630 en moneda nacional y las cuentas bancarias números 7003834181 y 7003836228 en moneda dólares americanos abiertas en la institución financiera HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, cuentas números 65-50605984-3 en moneda nacional y 82-50079701-9 en moneda dólares abiertas en la institución financiera BANCO SANTANDER MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, cuentas número 047-99981-001-9 en moneda dólares y 047-99981-003-5 en moneda dólares abiertas en la institución financiera KPTL MÉXICO BANK, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, KAPITAL MÉXICO GRUPO FINANCIERO, abiertas a nombre de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** misma documentación fue proporcionada mediante escrito, signado por el C. **JUAN MIGUEL PINEDA VILLEGAS**, en su carácter de apoderado legal de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** recibido en la Dirección de Auditoría Fiscal Zona Centro con sede en Playa del Carmen, Quintana Roo, Unidad Administrativa Foránea de la Dirección Estatal de Auditoría Fiscal dependiente de la Dirección General del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo, Órgano Desconcentrado de la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado de Quintana Roo, el día 17 de julio de 2026, con folio de registro 0445, se conoció que la referida contribuyente, se le observan actos o actividades gravadas a la tasa del 16% en cantidad de **$20,518,474.64 (Veinte millones quinientos dieciocho mil cuatrocientos setenta y cuatro pesos 64/100 moneda nacional)** que comparados con los declarados **$0.00 (Cero pesos 00/100 moneda nacional)**, resultan valor de los actos o actividades gravados a la tasa del 16% observados en cantidad de **$20,518,474.64 (Veinte millones**

quinientos dieciocho mil cuatrocientos setenta y cuatro pesos 64/100 moneda nacional), cuyo resumen se presenta a continuación:

MES 2026	VALOR DE ACTOS O ACTIVIDADES GRAVADOS A LA TASA DEL 16% OBSERVADOS	VALOR DE ACTOS O ACTIVIDADES A LA TASA DEL 16% DECLARADOS	DIFERENCIA
ENERO	7,376,000.72	0.00	7,376,000.72
FEBRERO	5,771,846.15	0.00	5,771,846.15
MARZO	7,370,627.78	0.00	7,370,627.78
TOTAL	**20,518,474.64**	**0.00**	**20,518,474.64**

El Valor de los Actos o Actividades Gravados a la Tasa del 16% observados en cantidad de **$20,518,474.64 (Veinte millones quinientos dieciocho mil cuatrocientos setenta y cuatro pesos 64/100 moneda nacional)**, se integra de la siguiente manera:

MES 2026	1.1.-VALOR DE ACTOS O ACTIVIDADES GRAVADOS A LA TASA DEL 16%	1.2.-VALOR DE ACTOS O ACTIVIDADES GRAVADOS A LA TASA DEL 16% POR DEPÓSITOS BANCARIOS SALVO PRUEBA EN CONTRARIO	1.3.-VALOR DE ACTOS O ACTIVIDADES GRAVADOS A LA TASA DEL 16% POR DEPÓSITOS BANCARIOS SALVO PRUEBA EN CONTRARIO NO REGISTRADOS EN CONTABILIDAD	VALOR DE ACTOS O ACTIVIDADES OBSERVADOS A LA TASA DEL 16%
ENERO	$6,423,334.72	$952,666.00	$0.00	$7,376,000.72
FEBRERO	5,666,504.64	105,341.51	0.00	5,771,846.15
MARZO	7,213,593.38	150,000.00	7,034.40	7,370,627.78
TOTAL	**$19,303,432.73**	**$1,208,007.51**	**$7,034.40**	**$20,518,474.64**

1.1.-VALOR DE ACTOS O ACTIVIDADES GRAVADOS A LA TASA DEL 16%.

De la revisión y análisis efectuados al libro mayor, libro diario, mayores auxiliares, balanzas de comprobación, documentación comprobatoria de comprobantes fiscales digitales por internet emitidos de tipo ingresos, pólizas de registros contables de ingresos, declaraciones, estados de cuentas bancarios números 4066733585 y 4066740630 en moneda nacional y las cuentas bancarias números 7003834181 y 7003836228 en moneda dólares americanos abiertas en la institución financiera HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, cuentas números 65-50605984-3 en moneda nacional y 82-50079701-9 en moneda dólares abiertas en la institución financiera BANCO SANTANDER MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, cuentas número 047-99981-001-9 en moneda dólares y 047-99981-003-5 en moneda dólares abiertas en la institución financiera KPTL MÉXICO BANK, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, KAPITAL

MÉXICO GRUPO FINANCIERO, abiertas a nombre de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** misma documentación fue proporcionada mediante escrito, signado por el C. **JUAN MIGUEL PINEDA VILLEGAS**, en su carácter de apoderado legal de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** recibido en la Dirección de Auditoría Fiscal Zona Centro con sede en Playa del Carmen, Quintana Roo, Unidad Administrativa Foránea de la Dirección Estatal de Auditoría Fiscal dependiente de la Dirección General del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo, Órgano Desconcentrado de la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado de Quintana Roo, el día 17 de julio de 2026, con folio de registro 0445, se conoció que la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.**, recibió depósitos bancarios en cantidad de **$19,303,432.73 (Diecinueve millones trescientos tres mil cuatrocientos treinta y dos pesos 73/100 moneda nacional)**, por lo tanto son valor de actos o actividades gravados a la tasa del 16% por los que posiblemente debe pagar contribuciones, los cuales se conocieron del análisis efectuado a los estados de cuenta bancarios a nombre de la contribuyente, y a las pólizas de registro de tipo ingresos registradas mensualmente y específicamente en las cuentas contables números 11510412 denominada "Other Liq. Assets-Loc. Cur.-Cr. Card Other" en cantidad de **$16,610,303.58 (Dieciséis millones seiscientos diez mil trescientos tres pesos 58/100 moneda nacional)**, cuenta número 11510101 denominada "Cash Clearing Account - Cash/Check" en cantidad de **$666,180.34 (Seiscientos sesenta y seis mil ciento ochenta pesos 34/100 moneda nacional)**, cuenta número 13210106 denominada "Receivables Other 6" en cantidad de **$260,000.00 (Doscientos sesenta mil pesos 00/100 moneda nacional)**, cuenta número 13210101 denominada "Receivables Other 1" en cantidad de **$4,497,798.42 (Cuatro millones cuatrocientos noventa y siete mil setecientos noventa y ocho pesos 42/100 moneda nacional)**, cuenta número 11120101 denominada "House Bank - Operation Cash - Local Currency" en cantidad de **$313,073.50 (Doscientos sesenta mil pesos 00/100 moneda nacional)** y cuenta número **$44,626.13 (Cuarenta y cuatro mil seiscientos veintiséis pesos 13/100 moneda nacional)**, los cuales se conocieron del análisis efectuado a los estados de cuenta bancarios, a las pólizas de registro de tipo ingresos y se integran mensualmente de la siguiente manera:

MES 2026	1.1.1.-Other Liq. Assets-Loc. Cur.-Cr. Card Other cuenta contable número 11510412	1.1.2.-Cash Clearing Account - Cash/Check cuenta contable número 11510101	1.1.3.-Receivables Other 6 cuenta contable número 13210106	1.1.4.-Receivables Other 1 cuenta contable número 13210101	1.1.5.-House Bank - Operation Cash - Local Currency cuenta contable número 11120101	1.1.6.-Guest Advance Deposit cuenta contable número 34210101	SUMAS ENTRE 1.16
ENERO	$7,773,727.77	$17,340.50	$260,000.00	$0.00	$0.00	$0.00	$6,423,334.72
FEBRERO	5,634,497.57	625,049.31	0.00	0.00	313,073.50	525.00	5,666,504.64
MARZO	3,802,078.24	23,790.53	0.00	4,497,798.42	0.00	44,101.13	7,213,593.38
TOTAL	**$16,610,303.58**	**$666,180.34**	**$260,000.00**	**$4,497,798.42**	**$313,073.50**	**$44,626.13**	**$19,303,432.73**

1.1.1.- Other Liq. Assets-Loc. Cur.-Cr. Card Other cuenta número 11510412.

El análisis e integración de la cantidad de **$16,610,303.58 (Dieciséis millones seiscientos diez mil trescientos tres pesos 58/100 moneda nacional)**, se conocieron del análisis efectuado a los estados de cuenta bancarios números 4066733585 en moneda nacional y 7003836228 en moneda dólares americanos, abiertas en la institución financiera HSBC MEXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, por los meses de enero de 2026, febrero de 2026 y marzo de 2026, a nombre de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** y a las pólizas de registro de tipo ingresos registradas mensualmente y específicamente en las cuentas contables números 11510412 denominada "Other Liq. Assets-Loc. Cur.-Cr. Card Other" en cantidad de **$16,610,303.58,** cuenta contable número 73120901 denominada Credit Card Commissions en cantidad de **$534,002.94** y de la cuenta número 16110102 denominada "IVA Acreeditable Anticipos 16%" en cantidad de **$87,093.94**, dando como resultado un importe neto en cantidad de **$15,989,206.70**; el valor de los actos o actividades gravados a la tasa del 16% fueron integrados de acuerdo a registros contables y depósitos bancarios por tratarse de depósitos bancarios netos para llegar al valor bruto de la venta y observar correctamente como se detalla a continuación:

		(-)	(-)	(=)
CUENTA BANCARIA	**Other Liq. Assets-Loc. Cur.-Cr. Card Other cuenta número 11510412**	**IVA Acreeditable Anticipos 16% cuenta número 16110102**	**Credit Card Commissions cuenta número 73120901**	**DEPOSITO NETO EN CUENTAS BANCARIAS**
HSBC MÉXICO, S.A. CUENTA NÚMERO 4066733585 EN MONEDA NACIONAL	$16,546,605.34	$86,768.70	$531,964.31	$15,927,872.33
HSBC MÉXICO, S.A. CUENTA NÚMERO 7003836228 EN MONEDA DÓLARES	63,698.24	325.24	2,038.63	61,334.37
TOTALES	**$16,610,303.58**	**$87,093.94**	**$534,002.94**	**$15,989,206.70**

La cantidad de $15,989,206.70 (Quince millones novecientos ochenta y nueve mil doscientos seis pesos 70/100 moneda nacional), como se detalla a continuación por cuenta bancaria:

MES 2026	HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC CUENTA NÚMERO 4066733585 EN MONEDA NACIONAL	HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC CUENTA NÚMERO 7003836228 EN MONEDA DÓLARES AMERICANOS	TOTAL
ENERO	$6,843,266.75	$61,334.37	$6,904,601.12
FEBRERO	5,423,696.83	0	5,423,696.83
MARZO	3,660,908.75	0	3,660,908.75
TOTALES	**$15,927,872.33**	**$61,334.37**	**$15,989,206.70**

El análisis circunstanciado del Valor de los Actos o Actividades Gravados a la Tasa del 16% observados registrados en contabilidad en la cuenta contable número 11510412 denominada "Other Liq. Assets-Loc. Cur.-Cr. Card Other" y depositados en las cuentas bancarias HSBC MÉXICO, S.A. número de cuenta 4066733585 moneda nacional, por los

meses de enero, febrero y marzo de 2026, como se encuentran integrados en forma mensual y por concepto de registro por cuenta, como a continuación se indica:

HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC CUENTA NÚMERO 4066733585 EN MONEDA NACIONAL.

FECHA	CONCEPTO	IMPORTE	Journal Number	Other Liq. Assets-Loc. Cur.-Cr. Card Other cuenta número 11510412	IVA Acreeditable Anticipos 16% cuenta número 16110102	Credit Card Commissions cuenta número 73120901	TOTAL
02/01/2026	OWS5CPPLJ GANANCIAS CLIP 0000000	16,098.44	5095	16,800.00	96.76	604.80	16,098.44
02/01/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	165,137.73	5095	171,814.43	920.92	5,755.78	165,137.73
02/01/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS	185,891.28	5095	192,592.76	924.32	5,777.16	185,891.28
02/01/2026	84307650036 CHARGEBACK PER	152,414.14	5095	158,380.11	972.89	4,993.08	152,414.14
02/01/2026	OT4OV6S9L GANANCIAS CLIP 0000000	7,953.39	5095	8,300.00	47.81	298.80	7,953.39
05/01/2026	OMX1DFD6Z GANANCIAS CLIP 0000000 7222733	2,296.90	5095	2,397.00	13.81	86.29	2,296.90
05/01/2026	HSBS3300497 1104240	0.01	5096	0.01	0.00	0.00	0.01
05/01/2026	HSBS3301239 1104240	0.01	5096	0.01	0.00	0.00	0.01
05/01/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	131,266.71	5095	136,573.97	732.04	4,575.22	131,266.71
05/01/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS VEN 0244171	149,182.17	5095	154,626.25	750.89	4,693.19	149,182.17
05/01/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS VEN 0244126	537,122.63	5095	557,829.23	2,856.07	17,850.53	537,122.63
05/01/2026	84307650044 DEP NETO DE SUS VEN 0244124	27,445.88	5095	28,503.94	145.93	912.13	27,445.88
06/01/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	92,181.95	5095	95,950.33	519.77	3,248.61	92,181.95
06/01/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS VEN 0063164	84,018.24	5095	87,158.80	433.17	2,707.39	84,018.24
06/01/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS VEN 0063161	209,217.00	5095	217,282.52	1,112.48	6,953.04	209,217.00
07/01/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	34,202.54	5095	35,585.39	190.74	1,192.11	34,202.54
07/01/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS VEN 0039421	45,782.56	5095	47,480.75	234.23	1,463.96	45,782.56
07/01/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS VEN 0039613	152,955.83	5095	158,832.43	810.56	5,066.04	152,955.83
07/01/2026	84307650044 DEP NETO DE SUS VEN 0039867	38,120.42	5095	39,590.00	202.70	1,266.88	38,120.42
08/01/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	36,739.93	5095	38,225.37	204.89	1,280.55	36,739.93
08/01/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS	10,198.60	5095	10,465.00	36.74	229.66	10,198.60
08/01/2026	84307650044 DEP NETO DE SUS	385.16	5095	400.00	2.04	12.80	385.16
08/01/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS VEN 0043675	56,210.08	5095	58,377.02	298.88	1,868.06	56,210.08
09/01/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	105,426.20	5095	109,688.70	587.93	3,674.57	105,426.20
09/01/2026	84307650044 DEP NETO DE SUS	18,378.89	5095	19,087.41	97.72	610.80	18,378.89

09/01/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS	56,083.55	5095	57,983.25	262.02	1,637.68	56,083.55
09/01/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	414,539.57	5095	429,895.70	2,118.08	13,238.05	414,539.57
12/01/2026	OCWI INMZCB GANANC 0000000	2,395.60	5095	2,500.00	14.40	90.00	2,395.60
12/01/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	175,351.71	5095	182,441.38	977.88	6,111.79	175,351.71
12/01/2026	84307650044 DEP NETO DE SUS VEN 0240097	22,106.77	5095	22,959.00	117.54	734.69	22,106.77
12/01/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS VEN 0240368	152,165.56	5095	157,353.40	715.53	4,472.31	152,165.56
12/01/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS VEN 0240372	192,068.79	5095	201,012.96	1,233.67	7,710.50	192,068.79
13/01/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	60,741.68	5095	63,197.54	338.74	2,117.12	60,741.68
13/01/2026	84307650044 DEP NETO DE SUS	981.11	5095	1,018.93	5.21	32.61	981.11
13/01/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS	22,054.64	5095	22,866.00	111.90	699.46	22,054.64
13/01/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	25,424.77	5095	26,333.00	125.27	782.96	25,424.77
14/01/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	97,093.88	5095	101,019.49	541.46	3,384.15	97,093.88
14/01/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS	8,128.87	5095	8,421.00	40.29	251.84	8,128.87
14/01/2026	84307650044 DEP NETO DE SUS	14,693.09	5095	15,198.53	69.71	435.73	14,693.09
14/01/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	153,650.51	5095	159,174.87	761.98	4,762.38	153,650.51
15/01/2026	5135903	340,518.92	5095	354,286.50	1,898.98	11,868.60	340,518.92
15/01/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS	21,631.81	5095	22,444.00	112.02	700.17	21,631.81
15/01/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS VEN 0069463	404,029.42	5095	419,367.21	2,115.55	13,222.24	404,029.42
16/01/2026	ABO.COMPENH58C556748	0.01	5096	0.01	0.00	0.00	0.01
16/01/2026	ABO.COMPENH58C808996	0.01	5096	0.01	0.00	0.00	0.01
16/01/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	35,717.53	5095	37,161.63	199.19	1,244.91	35,717.53
16/01/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS	16,200.20	5095	16,791.60	81.57	509.83	16,200.20
16/01/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	36,802.84	5095	38,403.09	220.72	1,379.53	36,802.84
16/01/2026	84307650044 DEP NETO DE SUS	12,878.51	5095	13,374.99	68.48	428.00	12,878.51
19/01/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	186,084.22	5095	193,607.82	1,037.73	6,485.87	186,084.22
19/01/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	412,379.87	5095	428,277.53	2,192.77	13,704.89	412,379.87
19/01/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS	91,003.26	5095	94,131.25	431.42	2,696.57	91,003.26
20/01/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	31,599.97	5212	32,877.59	176.22	1,101.40	31,599.97
20/01/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS VEN 0060566	104,479.63	5212	108,122.70	502.49	3,140.58	104,479.63
20/01/2026	84307650044 DEP NETO DE SUS	3,899.67	5212	4,050.00	20.73	129.60	3,899.67
20/01/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS	24,631.47	5212	25,508.00	120.90	755.63	24,631.47
21/01/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	269,889.84	5212	280,801.80	1,505.10	9,406.86	269,889.84
21/01/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	28,223.03	5212	29,311.05	150.07	937.95	28,223.03
21/01/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS	26,509.38	5212	27,527.90	140.48	878.04	26,509.38
22/01/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	7,577.55	5212	7,883.92	42.26	264.11	7,577.55

22/01/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS VEN 0060860	134,119.24	5212	139,178.35	697.80	4,361.31	134,119.24
22/01/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS VEN 0061375	11,977.27	5212	12,439.00	63.68	398.05	11,977.27
23/01/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	27,664.07	5212	28,782.56	154.27	964.22	27,664.07
23/01/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS VEN 0064148	40,463.52	5212	42,023.43	215.16	1,344.75	40,463.52
23/01/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS	15,224.23	5212	15,809.50	80.72	504.55	15,224.23
23/01/2026	84307650044 DEP NETO DE SUS	9,277.35	5212	9,635.00	49.33	308.32	9,277.35
26/01/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	81,773.58	5212	85,079.79	456.03	2,850.18	81,773.58
26/01/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS VEN 0194010	110,618.24	5212	114,465.00	530.56	3,316.20	110,618.24
26/01/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	95,355.86	5212	99,031.90	507.02	3,169.02	95,355.86
26/01/2026	84307650044 DEP NETO DE SUS	34,665.86	5212	35,939.91	175.72	1,098.33	34,665.86
27/01/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	32,948.83	5260	34,280.99	183.75	1,148.41	32,948.83
27/01/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	102,979.16	5260	109,056.44	838.24	5,239.04	102,979.16
27/01/2026	84307650044 DEP NETO DE SUS	751.05	5260	780.00	3.99	24.96	751.05
27/01/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS	15,666.08	5260	16,270.00	83.29	520.63	15,666.08
28/01/2026	5135903	32,415.58	5260	33,726.18	180.77	1,129.83	32,415.58
28/01/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS VEN 0039721	88,754.12	5260	92,175.67	471.93	2,949.62	88,754.12
29/01/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	28,799.80	5260	29,964.21	160.61	1,003.80	28,799.80
29/01/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS VEN 0052435	21,698.14	5260	22,522.50	113.70	710.66	21,698.14
29/01/2026	O4X9XYMSL GANANC 0000000	2,848.85	5262	2,973.00	17.12	107.03	2,848.85
30/01/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	32,108.75	5262	33,406.94	179.06	1,119.13	32,108.75
30/01/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS VEN 0089316	18,704.92	5262	19,426.00	99.45	621.63	18,704.92
30/01/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS VEN 0089365	129,541.79	5262	134,535.75	688.82	4,305.14	129,541.79
30/01/2026	84307650044 DEP NETO DE SUS VEN 0089394	56,841.05	5262	59,032.33	302.24	1,889.04	56,841.05
30/01/2026	OB6X26MVP GANANC 0000000	7,905.48	5262	8,250.00	47.52	297.00	7,905.48
TOTAL DEPÓSITOS ENERO		**$6,843,266.75**		**$7,110,029.53**	**$36,944.43**	**$229,818.35**	**$6,843,266.75**
03/02/2026	ABO.COMPENHSBC799800	0.01	5458	0.01	0.00	0.00	0.01
03/02/2026	ABO.COMPENHSBC800107	0.01	5458	0.01	0.00	0.00	0.01
03/02/2026	ABO.COMPENHSBC800249	0.01	5458	0.01	0.00	0.00	0.01
03/02/2026	ABO.COMPENHSBC802447	0.01	5458	0.01	0.00	0.00	0.01
03/02/2026	ABO.COMPENHSBC803061	0.01	5458	0.01	0.00	0.00	0.01
03/02/2026	ABO.COMPENHSBC803071	0.01	5458	0.01	0.00	0.00	0.01
03/02/2026	ABO.COMPENHSBC883409	0.01	5458	0.01	0.00	0.00	0.01
03/02/2026	ABO.COMPENHSBC803027	0.02	5458	0.02	0.00	0.00	0.02
03/02/2026	ABO.COMPENHSBC803043	0.02	5458	0.02	0.00	0.00	0.02
03/02/2026	ABO.COMPENHSBC803066	0.02	5458	0.02	0.00	0.00	0.02

03/02/2026	ABO.COMPENHSBC802752	0.04	5458	0.04	0.00	0.00	0.04
03/02/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	101,138.36	5458	105,230.72	564.46	3,527.90	101,138.36
03/02/2026	84307650044 DEP NETO DE SUS	7,689.51	5458	7,985.94	40.88	255.55	7,689.51
03/02/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS VEN 0531101	106,135.46	5458	109,973.30	529.34	3,308.50	106,135.46
03/02/2026	84307650036 CHARGEBACK PER ITEM 0530991	649,129.10	5458	674,838.32	4,296.08	21,413.14	649,129.10
03/02/2026	HSBC883409 1104240	0.03	5458	0.03	0.00	0.00	0.03
03/02/2026	HSB5343306 1104240	0.01	5458	0.01	0.00	0.00	0.01
04/02/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	30,271.87	5458	31,495.80	168.82	1,055.11	30,271.87
04/02/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	147,815.26	5458	153,513.67	785.98	4,912.43	147,815.26
04/02/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS	30,531.84	5458	31,680.50	158.43	990.23	30,531.84
04/02/2026	047K45C7K GANANC 0000000	6,113.57	5458	6,380.00	36.75	229.68	6,113.57
05/02/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	22,338.30	5458	23,241.46	124.57	778.59	22,338.30
05/02/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	83,237.16	5458	86,446.03	442.60	2,766.27	83,237.16
05/02/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS VEN 0044627	10,666.30	5458	11,077.50	56.71	354.49	10,666.30
05/02/2026	ON4VPHZ6D GANANCIAS CLIP 0000000	2,778.90	5458	2,900.00	16.70	104.40	2,778.90
06/02/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	215,988.06	5458	224,720.70	1,204.50	7,528.14	215,988.06
06/02/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	18,526.97	5458	19,241.20	98.51	615.72	18,526.97
06/02/2026	84307650044 DEP NETO DE SUS	19,901.29	5458	20,668.50	105.82	661.39	19,901.29
06/02/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS	847.04	5458	860.00	1.78	11.18	847.04
09/02/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	46,725.08	5458	48,614.22	260.57	1,628.57	46,725.08
09/02/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS VEN 0225669	124,751.59	5458	129,568.22	664.35	4,152.28	124,751.59
09/02/2026	84307650044 DEP NETO DE SUS VEN 0225886	35,501.89	5458	36,870.52	188.77	1,179.86	35,501.89
09/02/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS VEN 0225928	97,224.69	5458	100,770.87	489.10	3,057.08	97,224.69
10/02/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	125,345.82	5555	130,413.70	699.02	4,368.86	125,345.82
10/02/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS VEN 0066511	281,663.21	5555	292,521.62	1,497.71	9,360.70	281,663.21
10/02/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS VEN 0066564	9,700.41	5555	10,073.00	51.39	321.20	9,700.41
11/02/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	10,291.32	5555	10,707.41	57.39	358.70	10,291.32
11/02/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	40,376.95	5555	41,933.51	214.69	1,341.87	40,376.95
11/02/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS	14,236.07	5555	14,783.50	75.50	471.93	14,236.07
11/02/2026	OHP795YRK GANANC 0000000	3,832.96	5555	4,000.00	23.04	144.00	3,832.96
12/02/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	93,723.26	5555	97,512.60	522.67	3,266.67	93,723.26
12/02/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	37,942.90	5555	39,405.63	201.75	1,260.98	37,942.90
12/02/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS VEN 0052514	10,963.72	5555	11,385.00	58.10	363.18	10,963.72
13/02/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	22,327.71	5555	23,230.45	124.52	778.22	22,327.71
13/02/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS	32,909.63	5555	34,144.50	170.32	1,064.55	32,909.63

13/02/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	178,966.03	5555	185,865.35	951.63	5,947.69	178,966.03
16/02/2026	ABO.COMPENHSB5002427	0.01	5555	0.01	0.00	0.00	0.01
16/02/2026	ABO.COMPENHSB5002428	0.01	5555	0.01	0.00	0.00	0.01
16/02/2026	ABO.COMPENHSB5002429	0.01	5555	0.01	0.00	0.00	0.01
16/02/2026	ABO.COMPENHSB5002436	0.01	5555	0.01	0.00	0.00	0.01
16/02/2026	ABO.COMPENHSB5002439	0.01	5555	0.01	0.00	0.00	0.01
16/02/2026	ABO.COMPENHSB5002440	0.01	5555	0.01	0.00	0.00	0.01
16/02/2026	ABO.COMPENHSB5002425	0.02	5555	0.02	0.00	0.00	0.02
16/02/2026	ABO.COMPENHSB5002445	0.02	5555	0.02	0.00	0.00	0.02
16/02/2026	ABO.COMPENHSB5002442	0.04	5555	0.04	0.00	0.00	0.04
16/02/2026	ABO.COMPENHSB5002446	0.06	5555	0.06	0.00	0.00	0.06
16/02/2026	ABO.COMPENHSB5002423	0.08	5555	0.08	0.00	0.00	0.08
16/02/2026	ABO.COMPENHSB5002422	0.10	5555	0.10	0.00	0.00	0.10
16/02/2026	ABO.COMPENHSB5002447	0.10	5555	0.10	0.00	0.00	0.10
16/02/2026	ABO.COMPENHSB5002452	0.10	5555	0.10	0.00	0.00	0.10
16/02/2026	ABO.COMPENHSB5002437	0.11	5555	0.11	0.00	0.00	0.11
16/02/2026	ABO.COMPENHSB5002448	0.11	5555	0.11	0.00	0.00	0.11
16/02/2026	ABO.COMPENHSB5002438	0.21	5555	0.21	0.00	0.00	0.21
16/02/2026	5135903	19,788.44	5555	20,588.50	110.35	689.71	19,788.44
16/02/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS	147,020.47	5555	152,283.44	725.90	4,537.07	147,020.47
16/02/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	467,990.37	5555	486,031.86	2,488.46	15,553.03	467,990.37
17/02/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	45,465.75	5555	47,303.98	253.55	1,584.68	45,465.75
17/02/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	227,244.87	5555	236,005.38	1,208.34	7,552.17	227,244.87
17/02/2026	84307650044 DEP NETO DE SUS	45,850.02	5555	47,617.58	243.80	1,523.76	45,850.02
17/02/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS	22,678.14	5555	23,550.00	120.25	751.61	22,678.14
18/02/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	34,460.55	5615	35,853.83	192.18	1,201.10	34,460.55
18/02/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	257,030.22	5615	266,938.99	1,366.72	8,542.05	257,030.22
18/02/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS	13,362.38	5615	13,877.50	71.04	444.08	13,362.38
19/02/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	12,929.27	5615	13,452.01	72.10	450.64	12,929.27
19/02/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS	10,047.66	5615	10,435.00	53.42	333.92	10,047.66
19/02/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	36,926.06	5615	38,349.60	196.35	1,227.19	36,926.06
19/02/2026	84307650044 DEP NETO DE SUS	5,912.09	5615	6,140.00	31.43	196.48	5,912.09
20/02/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	15,940.06	5615	16,584.53	88.89	555.58	15,940.06
20/02/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS VEN 0068074	14,818.14	5615	15,316.00	68.66	429.20	14,818.14
20/02/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	56,554.40	5615	58,734.63	300.72	1,879.51	56,554.40

23/02/2026	095CG42HZ GANANC 0000000	2,874.72	5615	3,000.00	17.28	108.00	2,874.72
23/02/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	155,506.08	5615	161,892.03	880.83	5,505.12	155,506.08
23/02/2026	84307650044 DEP NETO DE SUS	33,271.83	5615	34,554.48	176.91	1,105.74	33,271.83
23/02/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	239,658.94	5615	248,677.73	1,243.96	7,774.83	239,658.94
23/02/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS VEN 0292814	104,702.14	5615	108,639.50	543.07	3,394.29	104,702.14
23/02/2026	OWWMWQ7K4 GANANC 0000000	10,531.06	5615	10,990.00	63.30	395.64	10,531.06
24/02/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	144,337.15	5615	150,172.87	804.93	5,030.79	144,337.15
24/02/2026	84307650044 DEP NETO DE SUS	23,266.80	5615	24,163.75	123.71	773.24	23,266.80
24/02/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	75,234.65	5615	78,135.02	400.05	2,500.32	75,234.65
24/02/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS	29,249.14	5615	30,367.00	154.18	963.68	29,249.14
24/02/2026	ORM68RWID GANANC 0000000	8,406.16	5615	8,772.50	50.53	315.81	8,406.16
25/02/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	13,551.06	5708	14,098.94	75.57	472.31	13,551.06
25/02/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS	10,531.87	5707	10,887.20	49.01	306.32	10,531.87
25/02/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	208,100.45	5707	216,122.92	1,106.54	6,915.93	208,100.45
25/02/2026	84307650044 DEP NETO DE SUS	659.90	5707	670.00	1.39	8.71	659.90
26/02/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	12,882.16	5708	13,403.00	449.00	71.84	12,882.16
26/02/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS VEN 0049950	12,947.12	5707	13,440.50	68.04	425.34	12,947.12
26/02/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS VEN 0050006	123,111.05	5707	127,857.10	654.62	4,091.43	123,111.05
27/02/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS VEN 0092754	11,943.92	5707	12403	63.32	395.76	11,943.92
27/02/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	118,693.33	5707	123269	631.13	3,944.61	118,693.33
27/02/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	30,624.96	5708	31,863.17	170.79	1,067.42	30,624.96
TOTAL DEPÓSITOS FEBRERO		**$5,423,696.83**		**$5,634,497.57**	**$30,202.77**	**$180,597.97**	**$5,423,696.83**
02/03/2026	0191DDAN4X GANANC 0000000	3,066.37	6086	3,200.00	18.43	115.20	3,066.37
02/03/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	59,309.44	6086	61,707.37	330.75	2,067.18	59,309.44
02/03/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS	63,776.34	6086	66,026.91	310.41	1,940.16	63,776.34
02/03/2026	84307650044 DEP NETO DE SUS	16,004.10	6086	16,621.08	85.10	531.88	16,004.10
02/03/2026	84307650036 CHARGEBACK PER	145,386.76	6086	151,172.25	947.98	4,837.51	145,386.76
02/03/2026	ORHN4CNSC GANANC 0000000	2,299.78	6086	2,400.00	13.82	86.40	2,299.78
03/03/2026	5135903	69,231.32	6087	72,030.42	386.08	2,413.02	69,231.32
03/03/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS	8,176.20	6087	8,487.50	42.93	268.37	8,176.20
03/03/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS VEN 0068150	32,532.57	6087	33,732.52	165.51	1,034.44	32,532.57
03/03/2026	84307650044 DEP NETO DE SUS VEN 0068166	58,066.10	6087	60,304.61	308.76	1,929.75	58,066.10
03/03/2026	OV2HWLB46 GANANC 0000000	3,886.36	6087	4,055.73	23.36	146.01	3,886.36
04/03/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	84,394.22	6088	87,806.37	470.64	2,941.51	84,394.22

04/03/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS	14,743.50	6088	15,310.50	78.20	488.80	14,743.50
04/03/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	37,105.56	6088	38,536.01	197.30	1,233.15	37,105.56
05/03/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS	13,611.46	6089	14,097.00	66.97	418.57	13,611.46
05/03/2026	84307650044 DEP NETO DE SUS	6,942.37	6089	7,210.00	36.91	230.72	6,942.37
05/03/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	47,223.23	6089	49,043.73	251.10	1,569.40	47,223.23
06/03/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	129,848.49	6101	134,854.29	690.45	4,315.35	129,848.49
06/03/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS	11,333.47	6101	11,769.00	60.07	375.46	11,333.47
06/03/2026	OLDBKHZCN GANANC 0000000	3,108.91	6101	3,244.40	18.69	116.80	3,108.91
09/03/2026	OPVXYF8TJ GANANC 0000000	5,830.89	6090	6,085.00	35.05	219.06	5,830.89
09/03/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS	23,707.44	6090	24,620.00	125.86	786.70	23,707.44
09/03/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	199,465.96	6090	207,155.55	1,060.62	6,628.97	199,465.96
09/03/2026	84307650044 DEP NETO DE SUS VEN 0258374	37,750.86	6090	39,206.19	200.73	1,254.60	37,750.86
09/03/2026	OT3SZZ9FX GANANC 0000000	4,839.11	6090	5,050.00	29.09	181.80	4,839.11
10/03/2026	84307650044 DEP NETO DE SUS	10,111.92	6100	10,266.74	21.35	133.47	10,111.92
10/03/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	15,466.66	6100	16,062.91	82.24	514.01	15,466.66
10/03/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS	41,300.55	6100	42,639.00	184.61	1,153.84	41,300.55
11/03/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	99,832.22	6099	104,581.47	655.07	4,094.18	99,832.22
11/03/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS	6,638.24	6099	6,872.00	35.00	218.76	6,638.24
11/03/2026	84307650044 DEP NETO DE SUS	12,273.85	6099	12,461.77	25.92	162.00	12,273.85
11/03/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	46,965.56	6099	48,776.12	249.73	1,560.83	46,965.56
12/03/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	135,403.33	6098	140,877.85	755.11	4,719.41	135,403.33
12/03/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS	3,211.84	6098	3,333.50	14.02	87.64	3,211.84
12/03/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS VEN 0057893	40,668.48	6098	42,236.28	216.24	1,351.56	40,668.48
12/03/2026	OKA54T3XP GANANC 0000000	5,059.50	6098	5,280.00	30.42	190.08	5,059.50
13/03/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS VEN 0122346	20,778.73	6097	21,579.76	110.48	690.55	20,778.73
13/03/2026	84307650044 DEP NETO DE SUS	2,043.18	6097	2,121.94	10.86	67.90	2,043.18
13/03/2026	84307650028 DEP NETO DE SUS	7,507.94	6097	7,796.00	39.73	248.33	7,507.94
13/03/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	2,057.80	6097	2,141.00	11.48	71.72	2,057.80
17/03/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	121,380.56	6096	126,288.10	676.90	4,230.64	121,380.56
17/03/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	21,177.86	6096	21,994.27	112.60	703.81	21,177.86
17/03/2026	84307650028 OUR HABITAS TULUM	10,553.04	6104	10,920.28	50.65	316.59	10,553.04
17/03/2026	84307650028 OUR HABITAS TULUM	1,372.66	6104	1,420.42	6.59	41.17	1,372.66
18/03/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	92,595.09	6095	96,399.73	524.78	3,279.86	92,595.09
18/03/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	21,192.73	6095	22,049.58	118.19	738.66	21,192.73
19/03/2026	84307650036 578 NETO DE SUS VENT	10,266.77	6094	10,266.77	0.00	0.00	10,266.77

19/03/2026	5135903	15,514.24	6094	16,141.50	86.52	540.74	15,514.24
20/03/2026	5135903	41,341.14	6092	43,012.60	230.55	1,440.91	41,341.14
20/03/2026	OAX6F9HPP GANANC 0000000	2,299.78	6092	2,400.00	13.82	86.40	2,299.78
20/03/2026	84307650028 OUR HABITAS TULUM	103.41	6104	107.01	0.50	3.10	103.41
23/03/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	19,361.14	6091	20,204.58	116.34	727.10	19,361.14
23/03/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	460,790.32	6091	478,554.23	2,450.18	15,313.73	460,790.32
23/03/2026	84307650044 TULUM HOTEL MXN	115.55	6105	119.58	0.56	3.47	115.55
23/03/2026	84307650028 OUR HABITAS TULUM	16,990.15	6104	17,581.40	81.55	509.70	16,990.15
23/03/2026	84307650044 TULUM HOTEL MXN	123,432.50	6105	127,727.96	592.48	3,702.98	123,432.50
24/03/2026	84307650044 TULUM HOTEL MXN 2493195	770.30	6105	797.11	3.70	23.11	770.30
24/03/2026	84307650028 OUR HABITAS TULUM	61,076.63	6104	63,202.10	293.17	1,832.30	61,076.63
25/03/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS VEN 0047609	29,417.79	6102	30,547.54	155.82	973.93	29,417.79
25/03/2026	84307650028 OUR HABITAS TULUM	14,280.90	6105	14,777.88	68.55	428.43	14,280.90
26/03/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS VEN 0048487	187,719.96	6102	194,956.75	998.17	6,238.62	187,719.96
26/03/2026	84307650028 OUR HABITAS TULUM	7,953.52	6104	8,230.31	38.18	238.61	7,953.52
27/03/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	206,171.53	6102	214,119.64	1,096.29	6,851.82	206,171.53
27/03/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	56,932.42	6103	59,234.27	317.50	1,984.35	56,932.42
27/03/2026	84307650028 OUR HABITAS TULUM	14,080.69	6104	14,570.70	67.59	422.42	14,080.69
30/03/2026	OPAR21M2A GANANC 0000000	4,297.71	6103	4,485.00	25.83	161.46	4,297.71
30/03/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	237,432.53	6102	246,518.22	1,253.19	7,832.50	237,432.53
30/03/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	32,483.80	6103	33,797.16	181.15	1,132.21	32,483.80
30/03/2026	84307650028 OUR HABITAS TULUM	74,364.99	6104	76,952.89	356.95	2,230.95	74,364.99
30/03/2026	84307650028 OUR HABITAS TULUM 2493195	11,702.93	6104	12,110.19	56.17	351.09	11,702.93
30/03/2026	84307650028 OUR HABITAS TULUM	28,005.22	6104	28,979.81	134.43	840.16	28,005.22
30/03/2026	84307650044 TULUM HOTEL MXN	770.30	6105	797.11	3.70	23.11	770.30
31/03/2026	84307650036 DEP NETO DE SUS	44,237.90	6102	45,943.32	235.23	1,470.19	44,237.90
31/03/2026	AMEXCO SE 7465135903 5135903	141,169.82	6103	146,877.49	787.26	4,920.41	141,169.82
31/03/2026	84307650028 OUR HABITAS TULUM	18,612.26	6104	19,259.97	89.34	558.37	18,612.26
TOTAL DEPÓSITOS MARZO		**3,660,908.75**		**3,802,078.24**	**19,621.50**	**121,547.99**	**3,660,908.75**
TOTALES		**$15,927,872.33**		**$16,546,605.34**	**$86,768.70**	**$531,964.31**	**$15,927,872.33**

Referencia: DIRECCIÓN GENERAL DEL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO
DIRECCIÓN ESTATAL DE AUDITORÍA FISCAL
DIRECCIÓN DE AUDITORÍA FISCAL ZONA CENTRO
DEPARTAMENTO DE REVISIONES DE GABINETE ZONA CENTRO
OFICIO NÚMERO: SEFIPLAN/SATQ/DG/DEAF/DAFZC/DRGZC/0950/2026
Expediente: GRM2300028/26
R.F.C.: OHT170118MF2

HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC CUENTA NÚMERO 7003836228 EN MONEDA DÓLARES.

FECHA	CONCEPTO	IMPORTE	IMPORTE REGISTRADO EN M.N.	Journal Number	Other Liq. Assets-Loc. Cur.-Cr. Card Other cuenta número 11510412	IVA Acreeditable Anticipos 16% cuenta número 16110102	Credit Card Commissions cuenta número 73120901	TOTAL
02/01/2026	9430141 DEP NETO DE SU 0000028	1,268.06	23,027.79	5101	23,915.26	121.85	765.62	23,027.79
05/01/2026	DEP NETO DE SU 0000033	1,739.26	31,584.71	5099	32,802.15	167.80	1,049.64	31,584.71
29/01/2026	9430141 DEP NETO DE SU 0000018	370.15	6,721.87	5270	6,980.83	35.59	223.37	6,721.87
TOTAL DEPÓSITOS ENERO		**$3,377.47**	**$61,334.37**		**$63,698.24**	**$325.24**	**$2,038.63**	**$61,334.37**

Ahora bien esta autoridad le observa a la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.**, por los meses de enero, febrero, marzo de 2026, valor de los actos o actividades gravados a la tasa del 16% identificados en sus estados de cuenta bancarios y registros contables en cantidad de **$16,610,303.58 (Dieciséis millones seiscientos diez mil trescientos tres pesos 58/100 moneda nacional)**, de conformidad como lo establece el artículo 1 párrafos primero, fracción II, segundo, tercero y cuarto, 1-B, párrafos primero y segundo, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026 por los que se debe presentar declaraciones de conformidad como lo establece el artículo 5-D, párrafos primero, segundo y tercero y 17 primer párrafo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026, los cuales se transcriben a continuación:

Artículo 1, párrafos primero, fracción II, segundo, tercero y cuarto de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026:

"Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes:"

"....."
"II. Presten servicios independientes."
"...."
"..."

"El impuesto se calculará aplicando a los valores que señala esta Ley, la tasa del 16%. El impuesto al valor agregado en ningún caso se considerará que forma parte de dichos valores."

"El contribuyente trasladará dicho impuesto, en forma expresa y por separado, a las personas que adquieran los bienes, los usen o gocen temporalmente, o reciban los servicios. Se entenderá por traslado del impuesto el cobro o cargo que el contribuyente debe hacer a dichas personas de un monto equivalente al impuesto establecido en esta Ley, inclusive cuando se retenga en los términos de los artículos 1-A, 3, tercer párrafo o 18-J, fracción II, inciso a) de la misma."

"El contribuyente pagará en las oficinas autorizadas la diferencia entre el impuesto a su cargo y el que le hubieran trasladado o el que él hubiese pagado en la importación de bienes o servicios, siempre que sean acreditables en los términos de esta Ley. En su caso, el contribuyente disminuirá del impuesto a su cargo, el impuesto que se le hubiere retenido."

Artículo 1-B.-párrafos primer y segundo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026.

"Para los efectos de esta Ley se consideran efectivamente cobradas las contraprestaciones cuando se reciban en efectivo, en bienes o en servicios, aun cuando aquéllas correspondan a anticipos, depósitos o a cualquier otro concepto sin importar el nombre con el que se les designe, o bien, cuando el interés del acreedor queda satisfecho mediante cualquier forma de extinción de las obligaciones que den lugar a las contraprestaciones."

"Cuando el precio o contraprestación pactados por la enajenación de bienes, la prestación de servicios o el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes se pague mediante cheque, se considera que el valor de la operación, así como el impuesto al valor agregado trasladado correspondiente, fueron efectivamente pagados en la fecha de cobro del mismo o cuando los contribuyentes transmitan los cheques a un tercero, excepto cuando dicha transmisión sea en procuración."

Artículo 5-D, párrafos primero, segundo y tercero de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026.

"El impuesto se calculará por cada mes de calendario, salvo los casos señalados en los artículos 5-E, 5-F y 33 de esta Ley."

"Los contribuyentes efectuarán el pago del impuesto mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas a más tardar el día 17 del mes siguiente al que corresponda el pago."

"El pago mensual será la diferencia entre el impuesto que corresponda al total de las actividades realizadas en el mes por el que se efectúa el pago, a excepción de las importaciones de bienes tangibles, y las cantidades por las que proceda el acreditamiento determinadas en los términos de esta Ley. En su caso, el contribuyente disminuirá del impuesto que corresponda al total de sus actividades, el impuesto que se le hubiere retenido en dicho mes."

Artículo 17, primer párrafo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026.

"En la prestación de servicios se tendrá obligación de pagar el impuesto en el momento en el que se cobren efectivamente las contraprestaciones y sobre el monto de cada una de ellas, salvo tratándose de los intereses a que se refiere el artículo 18-A de esta Ley, en cuyo caso se deberá pagar el impuesto conforme éstos se devenguen."

1.1.2.-Cash Clearing Account - Cash/Check cuenta contable número 11510101

El valor de los actos o actividades gravados a la tasa del 16% en cantidad de **$666,180.34 (Seiscientos sesenta y seis mil ciento ochenta pesos 34/100 moneda nacional)**, mismos depósitos que se conocieron del análisis realizado a los depósitos bancarios de sus estados de cuentas números 4066733585 en moneda nacional y 7003834181 en moneda dólares abiertas en la institución financiera HSBC MEXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, por los meses de enero de 2026, febrero de 2026 y marzo de 2026, a nombre de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** y a las pólizas de registro de tipo ingresos registradas específicamente en las cuenta contable número 11510101 denominada "Cash Clearing Account - Cash/Check", como se detalla a continuación por cuenta bancaria:

MES 2026	HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC CUENTA NÚMERO 4066733585 EN MONEDA NACIONAL	HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC CUENTA NÚMERO 7003834181 EN MONEDA DÓLARES	TOTAL
ENERO	$17,340.50	$0.00	$17,340.50
FEBRERO	15,239.28	609,810.03	625,049.31
MARZO	0.00	23,790.53	23,790.53
TOTALES	**$32,579.78**	**$633,600.56**	**$666,180.34**

Referencia: DIRECCIÓN GENERAL DEL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO
DIRECCIÓN ESTATAL DE AUDITORÍA FISCAL
DIRECCIÓN DE AUDITORÍA FISCAL ZONA CENTRO
DEPARTAMENTO DE REVISIONES DE GABINETE ZONA CENTRO
OFICIO NÚMERO: SEFIPLAN/SATQ/DG/DEAF/DAFZC/DRGZC/0950/2026
Expediente: GRM2300028/26
R.F.C.: OHT170118MF2

El análisis circunstanciado del valor de los actos o actividades gravados a la tasa del 16% presuntos, salvo prueba en contrario en cantidad de **$666,180.34 (Seiscientos sesenta y seis mil ciento ochenta pesos 34/100 moneda nacional)**, se integran de la siguiente manera:

HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC CUENTA NÚMERO 4066733585 EN MONEDA NACIONAL.

FECHA	CONCEPTO	IMPORTE	Journal Number	Cash Clearing Account - Cash/Check cuenta número 11510101
05/01/2026	KATERYNA MERCADO SOLD 7 PIECES 0260105	2,362.50	5216	2,362.50
05/01/2026	ARIES GALLERY 3863764	270.00	5216	270.00
05/01/2026	TRANSFERENCIA 0050126	1,387.50	5216	1,387.50
05/01/2026	KALIPSO MéXICO 5249426	360.00	5216	360.00
05/01/2026	COMISION ARTEKAOS 9931388	450.00	5216	450.00
12/01/2026	ARIES GALLERY 3863764	225.00	5216	225.00
12/01/2026	KALIPSO MéXICO 5 LIBRETAS	540.00	5216	540.00
12/01/2026	TRANSFERENCIA A OUR HABITAS	450.00	5216	450.00
12/01/2026	8026409	200.00	5216	200.00
13/01/2026	KATERYNA SALES 8670 MINUS 300	1,000.50	5216	1,000.50
19/01/2026	TRANSFERENCIA 0180126	300.00	5216	300.00
19/01/2026	TRANSFERENCIA A OUR HABITAS	1,365.00	5216	1,365.00
19/01/2026	KAAN HATS 1638365	1,170.00	5216	1,170.00
19/01/2026	KALIPSO MéXICO 5249426	292.50	5216	292.50
19/01/2026	COMISIONES 2198647	2,460.00	5258	2,460.00
22/01/2026	ARTEKAOS COMISION 2672999	465.00	5258	465.00
22/01/2026	KATERYNA DE DOMINGO	1,777.50	5258	1,777.50
26/01/2026	TRANSFERENCIA A OUR HABITAS	360.00	5258	360.00
26/01/2026	LA BOHEME 7848518	780.00	5258	780.00
26/01/2026	TRANSFERENCIA A HABITAS COMMISSI	135.00	5258	135.00
26/01/2026	ARIES GALLERY 3863764	75.00	5258	75.00
26/01/2026	ARTEKAOS COMISION 9566536	150.00	5258	150.00
26/01/2026	SOHA TULUM 25 ENERO 7572032	570.00	5258	570.00
28/01/2026	POP UP ISOLA JAN 25 5003507	195.00	5258	195.00
	TOTAL DEPÓSITOS ENERO	**17,340.50**		**17,340.50**
03/02/2026	KATERYNA DE DOMINGO 25 1	1,131.00	5556	1,131.00
03/02/2026	LA BOHEME COMISSION MARKET	1,395.00	5556	1,395.00
03/02/2026	TRANSFERENCIA A OUR HABITAS	270.00	5556	270.00
03/02/2026	TRANSFERENCIA A HABITAS COMMISSI	570.00	5556	570.00
03/02/2026	TRANSFERENCIA INTERBANCARIA	1,050.00	5556	1,050.00
03/02/2026	POP UP FEB 2026 7378674	1,087.05	5556	1,087.05
09/02/2026	TRANSFERENCIA A HABITAS COMMISSI 3962922	225.00	5616	225.00
09/02/2026	ARTEKAOS COMISION 5359431	225.00	5556	225.00
09/02/2026	TRANSFERENCIA INTERBANCARIA 0090226	345.00	5556	345.00
09/02/2026	NUNA AMAUTTA COMISSION	975.00	5556	975.00
09/02/2026	LA BOHEME COMISSION	750.00	5556	750.00
09/02/2026	KAAN COMISSION 6626768	510.00	5556	510.00
09/02/2026	HABITAS POP UP FEBRUARY 8	2,297.23	5556	2,297.23
16/02/2026	WISE PAYMENT 1976221102	410.00	5616	410.00
16/02/2026	TRANSFERENCIA A OUR HABITAS	1,440.00	5616	1,440.00
16/02/2026	KAAN COMISSION 1370549	285.00	5616	285.00
17/02/2026	TRANSFERENCIA A OUR HABITAS	510.00	5616	510.00
18/02/2026	TRANSFERENCIA INTERBANCARIA 0180226	540.00	5616	540.00
23/02/2026	TRANSFERENCIA A HABITAS COMMISSI	600.00	5707	600.00
23/02/2026	VENDING 15 PERCENT 2507699	444.00	5707	444.00
24/02/2026	COMISION ARTEKAOS 7920958	180.00	5707	180.00
	TOTAL DEPÓSITOS FEBRERO	**15,239.28**		**15,239.28**
	TOTAL	**$32,579.78**		**$32,579.78**

HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC CUENTA NÚMERO 7003834181 EN MONEDA DÓLARES

FECHA	CONCEPTO	IMPORTE	IMPORTE REGISTRADO EN M.N.	NÚMERO DE POLIZA	Cash Clearing Account - Cash/Check cuenta contable número 11510101
25/02/2026	PAGO INTL T/INTERFACE, INC.	34,305.00	609,810.03	5708	609,810.03
	TOTAL DEPÓSITOS FEBRERO	**34,305.00**	**609,810.03**		**609,810.03**
26/03/2026	MXF852014 8222841	1,379.40	23,790.53	6109	23,790.53
	TOTAL DEPÓSITOS MARZO	**1,379.40**	**23,790.53**		**23,790.53**
	TOTAL	**$35,684.40**	**$633,600.56**		**$633,600.56**

Ahora bien esta autoridad le observa a la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.**, por los meses de enero, febrero, marzo de 2026, valor de los actos o actividades gravados a la tasa del 16% identificados en sus estados de cuenta bancarios y registros contables en cantidad de de **$666,180.34 (Seiscientos sesenta y seis mil ciento ochenta pesos 34/100 moneda nacional)**, de conformidad como lo establece el artículo 1 párrafos primero, fracción II, segundo, tercero y cuarto, 1-B, párrafos primero y segundo, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026 por los que se debe presentar declaraciones de conformidad como lo establece el artículo 5-D, párrafos primero, segundo y tercero y 17 primer párrafo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026, los cuales se transcriben a continuación:

Artículo 1, párrafos primero, fracción II, segundo, tercero y cuarto de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026:

"Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes:"

" ..... "
"II. Presten servicios independientes."
" .... "
" ... "

"El impuesto se calculará aplicando a los valores que señala esta Ley, la tasa del 16%. El impuesto al valor agregado en ningún caso se considerará que forma parte de dichos valores."

"El contribuyente trasladará dicho impuesto, en forma expresa y por separado, a las personas que adquieran los bienes, los usen o gocen temporalmente, o reciban los servicios. Se entenderá por traslado del impuesto el cobro o cargo que el contribuyente

debe hacer a dichas personas de un monto equivalente al impuesto establecido en esta Ley, inclusive cuando se retenga en los términos de los artículos 1-A, 3, tercer párrafo o 18-J, fracción II, inciso a) de la misma."

"El contribuyente pagará en las oficinas autorizadas la diferencia entre el impuesto a su cargo y el que le hubieran trasladado o el que él hubiese pagado en la importación de bienes o servicios, siempre que sean acreditables en los términos de esta Ley. En su caso, el contribuyente disminuirá del impuesto a su cargo, el impuesto que se le hubiere retenido."

Artículo 1-B.-párrafos primer y segundo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026.

"Para los efectos de esta Ley se consideran efectivamente cobradas las contraprestaciones cuando se reciban en efectivo, en bienes o en servicios, aun cuando aquéllas correspondan a anticipos, depósitos o a cualquier otro concepto sin importar el nombre con el que se les designe, o bien, cuando el interés del acreedor queda satisfecho mediante cualquier forma de extinción de las obligaciones que den lugar a las contraprestaciones."

"Cuando el precio o contraprestación pactados por la enajenación de bienes, la prestación de servicios o el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes se pague mediante cheque, se considera que el valor de la operación, así como el impuesto al valor agregado trasladado correspondiente, fueron efectivamente pagados en la fecha de cobro del mismo o cuando los contribuyentes transmitan los cheques a un tercero, excepto cuando dicha transmisión sea en procuración."

Artículo 5-D, párrafos primero, segundo y tercero de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026.

"El impuesto se calculará por cada mes de calendario, salvo los casos señalados en los artículos 5-E, 5-F y 33 de esta Ley."

"Los contribuyentes efectuarán el pago del impuesto mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas a más tardar el día 17 del mes siguiente al que corresponda el pago."

"El pago mensual será la diferencia entre el impuesto que corresponda al total de las actividades realizadas en el mes por el que se efectúa el pago, a excepción de las

importaciones de bienes tangibles, y las cantidades por las que proceda el acreditamiento determinadas en los términos de esta Ley. En su caso, el contribuyente disminuirá del impuesto que corresponda al total de sus actividades, el impuesto que se le hubiere retenido en dicho mes."

Artículo 17, primer párrafo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026.

"En la prestación de servicios se tendrá obligación de pagar el impuesto en el momento en el que se cobren efectivamente las contraprestaciones y sobre el monto de cada una de ellas, salvo tratándose de los intereses a que se refiere el artículo 18-A de esta Ley, en cuyo caso se deberá pagar el impuesto conforme éstos se devenguen."

1.1.3.-Receivables Other 6 cuenta contable número 13210106

El valor de los actos o actividades gravados a la tasa del 16% presuntos, salvo prueba en contrario en cantidad de **$260,000.00 (Doscientos sesenta mil pesos 00/100 moneda nacional)**, mismos depósitos que se conocieron del análisis realizado a los depósitos bancarios de su estado de cuenta número 4066733585 en moneda nacional, abierta en la institución financiera HSBC MEXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, por los meses de enero de 2026, febrero de 2026 y marzo de 2026, a nombre de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** y fueron registrados en la cuenta contable número **13210106** denominada "Receivables Other 6", como se detalla a continuación por cuenta bancaria:

MES 2026	HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC CUENTA NÚMERO 4066733585 EN MONEDA NACIONAL	TOTAL
ENERO	$260,000.00	$260,000.00
FEBRERO	0.00	0.00
MARZO	0.00	0.00
TOTALES	**$260,000.00**	**$260,000.00**

El análisis circunstanciado del valor de los actos o actividades gravados a la tasa del 16% presuntos, salvo prueba en contrario en cantidad de **$260,000.00 (Doscientos sesenta mil pesos 00/100 moneda nacional)**, se integran de la siguiente manera:

HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC CUENTA NÚMERO 4066733585 EN MONEDA NACIONAL.

FECHA	CONCEPTO	IMPORTE	Journal Number	Receivables Other 6 cuenta número 13210106
20/01/2026	TRANSF REC HSBCNET HABITAS	$245,000.00	5259	$245,000.00
23/01/2026	TRANSF REC HSBCNET HABITAS	15,000.00	5259	15,000.00
TOTAL DEPÓSITOS ENERO		**$260,000.00**		**$260,000.00**

Ahora bien esta autoridad le observa a la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.**, por los meses de enero, febrero, marzo de 2026, valor de los actos o actividades gravados a la tasa del 16% identificados en sus estados de cuenta bancarios y registros contables en cantidad de **$260,000.00 (Doscientos sesenta mil pesos 00/100 moneda nacional)**, de conformidad como lo establece el artículo 1 párrafos primero, fracción II, segundo, tercero y cuarto, 1-B, párrafos primero y segundo, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026 por los que se debe presentar declaraciones de conformidad como lo establece el artículo 5-D, párrafos primero, segundo y tercero y 17 primer párrafo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026, los cuales se transcriben a continuación:

Artículo 1, párrafos primero, fracción II, segundo, tercero y cuarto de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026:

"Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes:"

"....."
"II. Presten servicios independientes."
"...."
"..."

"El impuesto se calculará aplicando a los valores que señala esta Ley, la tasa del 16%. El impuesto al valor agregado en ningún caso se considerará que forma parte de dichos valores."

"El contribuyente trasladará dicho impuesto, en forma expresa y por separado, a las personas que adquieran los bienes, los usen o gocen temporalmente, o reciban los servicios. Se entenderá por traslado del impuesto el cobro o cargo que el contribuyente debe hacer a dichas personas de un monto equivalente al impuesto establecido en esta Ley, inclusive cuando se retenga en los términos de los artículos 1-A, 3, tercer párrafo o 18-J, fracción II, inciso a) de la misma."

"El contribuyente pagará en las oficinas autorizadas la diferencia entre el impuesto a su cargo y el que le hubieran trasladado o el que él hubiese pagado en la importación de bienes o servicios, siempre que sean acreditables en los términos de esta Ley. En su

caso, el contribuyente disminuirá del impuesto a su cargo, el impuesto que se le hubiere retenido."

Artículo 1-B.-párrafos primer y segundo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026.

"Para los efectos de esta Ley se consideran efectivamente cobradas las contraprestaciones cuando se reciban en efectivo, en bienes o en servicios, aun cuando aquéllas correspondan a anticipos, depósitos o a cualquier otro concepto sin importar el nombre con el que se les designe, o bien, cuando el interés del acreedor queda satisfecho mediante cualquier forma de extinción de las obligaciones que den lugar a las contraprestaciones."

"Cuando el precio o contraprestación pactados por la enajenación de bienes, la prestación de servicios o el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes se pague mediante cheque, se considera que el valor de la operación, así como el impuesto al valor agregado trasladado correspondiente, fueron efectivamente pagados en la fecha de cobro del mismo o cuando los contribuyentes transmitan los cheques a un tercero, excepto cuando dicha transmisión sea en procuración."

Artículo 5-D, párrafos primero, segundo y tercero de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026.

"El impuesto se calculará por cada mes de calendario, salvo los casos señalados en los artículos 5-E, 5-F y 33 de esta Ley."

"Los contribuyentes efectuarán el pago del impuesto mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas a más tardar el día 17 del mes siguiente al que corresponda el pago."

"El pago mensual será la diferencia entre el impuesto que corresponda al total de las actividades realizadas en el mes por el que se efectúa el pago, a excepción de las importaciones de bienes tangibles, y las cantidades por las que proceda el acreditamiento determinadas en los términos de esta Ley. En su caso, el contribuyente disminuirá del impuesto que corresponda al total de sus actividades, el impuesto que se le hubiere retenido en dicho mes."

Artículo 17, primer párrafo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026.

"En la prestación de servicios se tendrá obligación de pagar el impuesto en el momento en el que se cobren efectivamente las contraprestaciones y sobre el monto de cada una de ellas, salvo tratándose de los intereses a que se refiere el artículo 18-A de esta Ley, en cuyo caso se deberá pagar el impuesto conforme éstos se devenguen."

1.1.4.-Receivables Other 1 cuenta contable número 13210101

El valor de los actos o actividades gravados a la tasa del 16% presuntos, salvo prueba en contrario en cantidad de **$4,497,798.42 (Cuatro millones cuatrocientos noventa y siete mil setecientos noventa y ocho pesos 42/100 moneda nacional)**, mismos depósitos que se conocieron del análisis realizado a los depósitos bancarios de su estado de cuenta número 7003834181 en moneda dólares abierta en la institución financiera HSBC MEXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, por los meses de enero de 2026, febrero de 2026 y marzo de 2026, a nombre de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** y fueron registrados en la cuenta contable número 13210101 denominada "Receivables Other 1", como se detalla a continuación por cuenta bancaria:

MES 2026	HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC CUENTA NÚMERO 7003834181 EN MONEDA DÓLARES	TOTAL
ENERO	$0.00	$0.00
FEBRERO	0.00	0.00
MARZO	4,497,798.42	4,497,798.42
TOTALES	**$4,497,798.42**	**$4,497,798.42**

El análisis circunstanciado del valor de los actos o actividades gravados a la tasa del 16% presuntos, salvo prueba en contrario en cantidad de **$4,497,798.42 (Cuatro millones cuatrocientos noventa y siete mil setecientos noventa y ocho pesos 42/100 moneda nacional)**, se integran de la siguiente manera:

HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC CUENTA NÚMERO 7003834181 EN MONEDA DÓLARES.

FECHA	CONCEPTO	IMPORTE	IMPORTE REGISTRADO EN M.N.	NÚMERO DE POLIZA	Receivables Other 1 cuenta contable número 13210101
06/03/2026	PAGO INTL HABITAS HOLDINGS	$143,988.00	$2,586,845.14	6109	$2,587,052.10
20/03/2026	PAGO INTL HABITAS HOLDINGS LLC	56,109.99	967,729.78	6109	967,729.78
27/03/2026	PAGO INTL HABITAS HOLDINGS LLC	54,677.09	943,016.54	6109	943,016.54
TOTAL DEPÓSITOS MARZO		**$260,775.08**	**$4,497,591.46**		**$4,497,798.42**

Ahora bien esta autoridad le observa a la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.**, por los meses de enero, febrero, marzo de 2026, valor de los actos o actividades gravados a la tasa del 16% identificados en sus estados de cuenta bancarios y registros contables en cantidad de **$4,497,798.42 (Cuatro millones cuatrocientos noventa y**

siete mil setecientos noventa y ocho pesos 42/100 moneda nacional), de conformidad como lo establece el artículo 1 párrafos primero, fracción II, segundo, tercero y cuarto, 1-B, párrafos primero y segundo, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026 por los que se debe presentar declaraciones de conformidad como lo establece el artículo 5-D, párrafos primero, segundo y tercero y 17 primer párrafo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026, los cuales se transcriben a continuación:

Artículo 1, párrafos primero, fracción II, segundo, tercero y cuarto de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026:

"Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes:"

"....."
"II. Presten servicios independientes."
"...."
"..."

"El impuesto se calculará aplicando a los valores que señala esta Ley, la tasa del 16%. El impuesto al valor agregado en ningún caso se considerará que forma parte de dichos valores."

"El contribuyente trasladará dicho impuesto, en forma expresa y por separado, a las personas que adquieran los bienes, los usen o gocen temporalmente, o reciban los servicios. Se entenderá por traslado del impuesto el cobro o cargo que el contribuyente debe hacer a dichas personas de un monto equivalente al impuesto establecido en esta Ley, inclusive cuando se retenga en los términos de los artículos 1-A, 3, tercer párrafo o 18-J, fracción II, inciso a) de la misma."

"El contribuyente pagará en las oficinas autorizadas la diferencia entre el impuesto a su cargo y el que le hubieran trasladado o el que él hubiese pagado en la importación de bienes o servicios, siempre que sean acreditables en los términos de esta Ley. En su caso, el contribuyente disminuirá del impuesto a su cargo, el impuesto que se le hubiere retenido."

Artículo 1-B.-párrafos primer y segundo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026.

"Para los efectos de esta Ley se consideran efectivamente cobradas las contraprestaciones cuando se reciban en efectivo, en bienes o en servicios, aun cuando aquéllas correspondan a anticipos, depósitos o a cualquier otro concepto sin importar el nombre con el que se les designe, o bien, cuando el interés del acreedor queda satisfecho mediante cualquier forma de extinción de las obligaciones que den lugar a las contraprestaciones."

"Cuando el precio o contraprestación pactados por la enajenación de bienes, la prestación de servicios o el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes se pague mediante cheque, se considera que el valor de la operación, así como el impuesto al valor agregado trasladado correspondiente, fueron efectivamente pagados en la fecha de cobro del mismo o cuando los contribuyentes transmitan los cheques a un tercero, excepto cuando dicha transmisión sea en procuración."

Artículo 5-D, párrafos primero, segundo y tercero de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026.

"El impuesto se calculará por cada mes de calendario, salvo los casos señalados en los artículos 5-E, 5-F y 33 de esta Ley."

"Los contribuyentes efectuarán el pago del impuesto mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas a más tardar el día 17 del mes siguiente al que corresponda el pago."

"El pago mensual será la diferencia entre el impuesto que corresponda al total de las actividades realizadas en el mes por el que se efectúa el pago, a excepción de las importaciones de bienes tangibles, y las cantidades por las que proceda el acreditamiento determinadas en los términos de esta Ley. En su caso, el contribuyente disminuirá del impuesto que corresponda al total de sus actividades, el impuesto que se le hubiere retenido en dicho mes."

Artículo 17, primer párrafo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026.

"En la prestación de servicios se tendrá obligación de pagar el impuesto en el momento en el que se cobren efectivamente las contraprestaciones y sobre el monto de cada una de ellas, salvo tratándose de los intereses a que se refiere el artículo 18-A de esta Ley, en cuyo caso se deberá pagar el impuesto conforme éstos se devenguen."

1.1.5.-House Bank - Operation Cash - Local Currency cuenta contable número 11120101

El valor de los actos o actividades gravados a la tasa del 16% presuntos, salvo prueba en contrario en cantidad de **$313,073.50 (Trescientos trece mil setenta y tres pesos 50/100 moneda nacional)**, mismos depósitos que se conocieron del análisis realizado a los depósitos bancarios de su estado de cuenta número 4066733585 en moneda nacional abierta en la institución financiera HSBC MEXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, por los meses de enero de 2026, febrero de 2026 y marzo de 2026, a nombre de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** y fueron registrados en la cuenta contable número 11120101 denominada "House Bank - Operation Cash - Local Currency", como se detalla a continuación por cuenta bancaria:

MES 2026	HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC CUENTA NÚMERO 4066733585 EN MONEDA NACIONAL	TOTAL
ENERO	$0.00	$0.00
FEBRERO	313,073.50	313,073.50
MARZO	0.00	0.00
TOTALES	**$313,073.50**	**$313,073.50**

El análisis circunstanciado del valor de los actos o actividades gravados a la tasa del 16% presuntos, salvo prueba en contrario en cantidad de **$313,073.50 (Trescientos trece mil setenta y tres pesos 50/100 moneda nacional)**, se integran de la siguiente manera:

HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC CUENTA NÚMERO 4066733585 EN MONEDA NACIONAL.

FECHA	CONCEPTO	IMPORTE	Journal Number	House Bank - Operation Cash - Local Currency cuenta contable número11120101
17/02/2026	DEPOSITO EN EFECTIVO	98,350.00	5560	98,350.00
17/02/2026	DEPOSITO EN EFECTIVO	18,139.50	5560	18,139.50
27/02/2026	DEPOSITO EN EFECTIVO	79,120.00	5691	79,120.00
27/02/2026	DEPOSITO EN EFECTIVO	58,821.00	5691	58,821.00
27/02/2026	DEPOSITO EN EFECTIVO	48,583.00	5691	48,583.00
27/02/2026	DEPOSITO EN EFECTIVO	10,060.00	5691	10,060.00
TOTAL DEPÓSITOS FEBRERO		**$313,073.50**		**$313,073.50**

Ahora bien esta autoridad le observa a la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.**, por los meses de enero, febrero, marzo de 2026, valor de los actos o actividades gravados a la tasa del 16% identificados en sus estados de cuenta bancarios y registros contables en cantidad de **$313,073.50 (Trescientos trece mil setenta y tres pesos 50/100 moneda nacional),** de conformidad como lo establece el artículo 1 párrafos primero, fracción II, segundo, tercero y cuarto, 1-B, párrafos primero y segundo, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026 por los que se debe presentar declaraciones de conformidad como lo establece el artículo 5-D, párrafos primero,

segundo y tercero y 17 primer párrafo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026, los cuales se transcriben a continuación:

Artículo 1, párrafos primero, fracción II, segundo, tercero y cuarto de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026:

"Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes:"

"....."
"II. Presten servicios independientes."
"...."
"..."

"El impuesto se calculará aplicando a los valores que señala esta Ley, la tasa del 16%. El impuesto al valor agregado en ningún caso se considerará que forma parte de dichos valores."

"El contribuyente trasladará dicho impuesto, en forma expresa y por separado, a las personas que adquieran los bienes, los usen o gocen temporalmente, o reciban los servicios. Se entenderá por traslado del impuesto el cobro o cargo que el contribuyente debe hacer a dichas personas de un monto equivalente al impuesto establecido en esta Ley, inclusive cuando se retenga en los términos de los artículos 1-A, 3, tercer párrafo o 18-J, fracción II, inciso a) de la misma."

"El contribuyente pagará en las oficinas autorizadas la diferencia entre el impuesto a su cargo y el que le hubieran trasladado o el que él hubiese pagado en la importación de bienes o servicios, siempre que sean acreditables en los términos de esta Ley. En su caso, el contribuyente disminuirá del impuesto a su cargo, el impuesto que se le hubiere retenido."

Artículo 1-B.-párrafos primer y segundo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026.

"Para los efectos de esta Ley se consideran efectivamente cobradas las contraprestaciones cuando se reciban en efectivo, en bienes o en servicios, aun cuando aquéllas correspondan a anticipos, depósitos o a cualquier otro concepto sin importar el nombre con el que se les designe, o bien, cuando el interés del acreedor queda

satisfecho mediante cualquier forma de extinción de las obligaciones que den lugar a las contraprestaciones."

"Cuando el precio o contraprestación pactados por la enajenación de bienes, la prestación de servicios o el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes se pague mediante cheque, se considera que el valor de la operación, así como el impuesto al valor agregado trasladado correspondiente, fueron efectivamente pagados en la fecha de cobro del mismo o cuando los contribuyentes transmitan los cheques a un tercero, excepto cuando dicha transmisión sea en procuración."

Artículo 5-D, párrafos primero, segundo y tercero de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026.

"El impuesto se calculará por cada mes de calendario, salvo los casos señalados en los artículos 5-E, 5-F y 33 de esta Ley."

"Los contribuyentes efectuarán el pago del impuesto mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas a más tardar el día 17 del mes siguiente al que corresponda el pago."

"El pago mensual será la diferencia entre el impuesto que corresponda al total de las actividades realizadas en el mes por el que se efectúa el pago, a excepción de las importaciones de bienes tangibles, y las cantidades por las que proceda el acreditamiento determinadas en los términos de esta Ley. En su caso, el contribuyente disminuirá del impuesto que corresponda al total de sus actividades, el impuesto que se le hubiere retenido en dicho mes."

Artículo 17, primer párrafo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026.

"En la prestación de servicios se tendrá obligación de pagar el impuesto en el momento en el que se cobren efectivamente las contraprestaciones y sobre el monto de cada una de ellas, salvo tratándose de los intereses a que se refiere el artículo 18-A de esta Ley, en cuyo caso se deberá pagar el impuesto conforme éstos se devenguen."

1.1.6.-Guest Advance Deposit cuenta contable número 34210101

El valor de los actos o actividades gravados a la tasa del 16% presuntos, salvo prueba en contrario en cantidad de **$44,626.13 (Cuarenta y cuatro mil seiscientos veintiséis pesos 13/100 moneda nacional)**, por tratarse de depósitos bancarios que no corresponden con

registros de su contabilidad que la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** está obligada a llevar, mismos depósitos que se conocieron del análisis realizado a los depósitos bancarios de sus estados de cuentas números 4066733585 en moneda nacional y 7003836228 en moneda dólares abiertas en la institución financiera HSBC MEXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, por los meses de enero de 2026, febrero de 2026 y marzo de 2026, a nombre de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** y fueron registrados en la cuenta contable número 34210101 denominada "Guest Advance Deposit", como se detalla a continuación por cuenta bancaria:

MES 2026	HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC CUENTA NÚMERO 4066733585 EN MONEDA NACIONAL	HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC CUENTA NÚMERO 7003836228 EN MONEDA DÓLARES	TOTAL
ENERO	$0.00	$0.00	$0.00
FEBRERO	525.00	0.00	525.00
MARZO	0.00	44,101.13	44,101.13
TOTALES	**$525.00**	**$44,101.13**	**$44,626.13**

El análisis circunstanciado del valor de los actos o actividades gravados a la tasa del 16% presuntos, salvo prueba en contrario en cantidad de **$44,626.13 (Cuarenta y cuatro mil seiscientos veintiséis pesos 13/100 moneda nacional)**, se integran de la siguiente manera:

HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC CUENTA NÚMERO 4066733585 EN MONEDA NACIONAL.

FECHA	CONCEPTO	IMPORTE	Journal Number	Guest Advance Deposit cuenta contable número 34210101	IVA trasladado 16% cuenta contable número 35310101	TOTAL
25/02/2026	SOHA TULUM 22 FEBRERO	525.00	5708	452.59	72.41	525.00
TOTAL DEPÓSITOS FEBRERO		**$525.00**		**$452.59**	**$72.41**	**$525.00**

HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC CUENTA NÚMERO 7003836228 EN MONEDA DÓLARES.

FECHA	CONCEPTO	IMPORTE	IMPORTE REGISTRADO EN M.N.	Journal Number	Guest Advance Depositcuenta contable número 34210101	IVA trasladado 16% cuenta	TOTAL

						contable número 35310101	
25/03/2026	9430141 OUR HABITAS TULUM S	$2,557.03	$44,101.13	6109	$38,018.28	$6,082.85	$44,101.13

Ahora bien esta autoridad le observa a la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.**, por los meses de enero, febrero, marzo de 2026, valor de los actos o actividades gravados a la tasa del 16% identificados en sus estados de cuenta bancarios y registros contables en cantidad de **$313,073.50 (Trescientos trece mil setenta y tres pesos 50/100 moneda nacional),** de conformidad como lo establece el artículo 1 párrafos primero, fracción II, segundo, tercero y cuarto, 1-B, párrafos primero y segundo, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026 por los que se debe presentar declaraciones de conformidad como lo establece el artículo 5-D, párrafos primero, segundo y tercero y 17 primer párrafo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026, los cuales se transcriben a continuación:

Artículo 1, párrafos primero, fracción II, segundo, tercero y cuarto de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026:

"Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes:"

"..."
"II. Presten servicios independientes."
"..."
"..."

"El impuesto se calculará aplicando a los valores que señala esta Ley, la tasa del 16%. El impuesto al valor agregado en ningún caso se considerará que forma parte de dichos valores."

"El contribuyente trasladará dicho impuesto, en forma expresa y por separado, a las personas que adquieran los bienes, los usen o gocen temporalmente, o reciban los servicios. Se entenderá por traslado del impuesto el cobro o cargo que el contribuyente debe hacer a dichas personas de un monto equivalente al impuesto establecido en esta Ley, inclusive cuando se retenga en los términos de los artículos 1-A, 3, tercer párrafo o 18-J, fracción II, inciso a) de la misma."

"El contribuyente pagará en las oficinas autorizadas la diferencia entre el impuesto a su cargo y el que le hubieran trasladado o el que él hubiese pagado en la importación de bienes o servicios, siempre que sean acreditables en los términos de esta Ley. En su caso, el contribuyente disminuirá del impuesto a su cargo, el impuesto que se le hubiere retenido."

Artículo 1-B.-párrafos primer y segundo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026.

"Para los efectos de esta Ley se consideran efectivamente cobradas las contraprestaciones cuando se reciban en efectivo, en bienes o en servicios, aun cuando aquéllas correspondan a anticipos, depósitos o a cualquier otro concepto sin importar el nombre con el que se les designe, o bien, cuando el interés del acreedor queda satisfecho mediante cualquier forma de extinción de las obligaciones que den lugar a las contraprestaciones."

"Cuando el precio o contraprestación pactados por la enajenación de bienes, la prestación de servicios o el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes se pague mediante cheque, se considera que el valor de la operación, así como el impuesto al valor agregado trasladado correspondiente, fueron efectivamente pagados en la fecha de cobro del mismo o cuando los contribuyentes transmitan los cheques a un tercero, excepto cuando dicha transmisión sea en procuración."

Artículo 5-D, párrafos primero, segundo y tercero de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026.

"El impuesto se calculará por cada mes de calendario, salvo los casos señalados en los artículos 5-E, 5-F y 33 de esta Ley."

"Los contribuyentes efectuarán el pago del impuesto mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas a más tardar el día 17 del mes siguiente al que corresponda el pago."

"El pago mensual será la diferencia entre el impuesto que corresponda al total de las actividades realizadas en el mes por el que se efectúa el pago, a excepción de las importaciones de bienes tangibles, y las cantidades por las que proceda el acreditamiento determinadas en los términos de esta Ley. En su caso, el contribuyente disminuirá del impuesto que corresponda al total de sus actividades, el impuesto que se le hubiere retenido en dicho mes."

Artículo 17, primer párrafo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026.

"En la prestación de servicios se tendrá obligación de pagar el impuesto en el momento en el que se cobren efectivamente las contraprestaciones y sobre el monto de cada una de ellas, salvo tratándose de los intereses a que se refiere el artículo 18-A de esta Ley, en cuyo caso se deberá pagar el impuesto conforme éstos se devenguen."

1.2.-VALOR DE ACTOS O ACTIVIDADES GRAVADOS A LA TASA DEL 16% POR DEPÓSITOS BANCARIOS SALVO PRUEBA EN CONTRARIO.

De la revisión y análisis efectuados al libro mayor, libro diario, mayores auxiliares, balanzas de comprobación, documentación comprobatoria de comprobantes fiscales digitales por internet emitidos de tipo ingresos, pólizas de registros contables de ingresos, declaraciones, estados de cuentas bancarios números 4066733585 y 4066740630 en moneda nacional y las cuentas bancarias números 7003834181 y 7003836228 en moneda dólares americanos abiertas en la institución financiera HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, cuentas números 65-50605984-3 en moneda nacional y 82-50079701-9 en moneda dólares abiertas en la institución financiera BANCO SANTANDER MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, cuentas número 047-99981-001-9 en moneda dólares y 047-99981-003-5 en moneda dólares abiertas en la institución financiera KPTL MÉXICO BANK, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, KAPITAL MÉXICO GRUPO FINANCIERO, abiertas a nombre de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** misma documentación fue proporcionada mediante escrito, por el C. **JUAN MIGUEL PINEDA VILLEGAS**, en su carácter de apoderado legal de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** recibido en la Dirección de Auditoría Fiscal Zona Centro con sede en Playa del Carmen, Quintana Roo, Unidad Administrativa Foránea de la Dirección Estatal de Auditoría Fiscal dependiente de la Dirección General del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo, Órgano Desconcentrado de la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado de Quintana Roo, el día 17 de julio de 2026, con folio de registro 0445, se conoció que la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.**, recibió depósitos bancarios en cantidad de **$1,208,007.51 (Un millón doscientos ocho mil siete pesos 51/100 moneda nacional)**, por lo tanto son valor de actos o actividades gravados a la tasa del 16% salvo prueba en contrario por los que posiblemente debe pagar contribuciones, los cuales se conocieron del análisis efectuado a los estados de cuenta bancarios a nombre de la contribuyente, y a las pólizas de registro de tipo ingresos registradas mensualmente y específicamente en las cuentas contables números 73123101 denominada "Non-Guest-

Related Foreign Curr Exch Gains/Losses)" en cantidad de **$1,058,007.51 (Un millón cincuenta y ocho mil siete pesos 51/100 moneda nacional)**, cuenta número 1 33210108 denominada "Other Payables Concession 8" en cantidad de **$150,000.00 (Ciento cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional)**, los cuales se conocieron del análisis efectuado a los estados de cuenta bancarios, a las pólizas de registro de tipo ingresos y se integran mensualmente de la siguiente manera:

MES 2026	1.2.1.-Non-Guest-Related Foreign Curr Exch Gains/Losses) cuenta contable número 73123101	1.2.2.-Other Payables Concession 8 cuenta contable número 33210108	VALOR DE ACTOS O ACTIVIDADES GRAVADOS A LA TASA DEL 16% POR DEPÓSITOS BANCARIOS SALVO PRUEBA EN CONTRARIO.
ENERO	$952,666.00	$0.00	$952,666.00
FEBRERO	105,341.51	0.00	105,341.51
MARZO	0.00	150,000.00	150,000.00
TOTAL	**$1,058,007.51**	**$150,000.00**	**$1,208,007.51**

1.2.1.-Non-Guest-Related Foreign Curr Exch Gains/Losses) cuenta contable número 73123101

El valor de los actos o actividades gravados a la tasa del 16% por depósitos bancarios, salvo prueba en contrario en cantidad de **$1,058,007.51 (Un millón cincuenta y ocho mil siete pesos 51/100 moneda nacional)**, por tratarse de depósitos bancarios recibidos en sus cuentas bancarias de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** mismos depósitos que se conocieron del análisis realizado a los depósitos bancarios de su estado de cuenta número 7003834181 en moneda dólares abierta en la institución financiera HSBC MEXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, por los meses de enero de 2026, febrero de 2026 y marzo de 2026, a nombre de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** y fueron registrados en la cuenta contable número 73123101 denominada "Non-Guest-Related Foreign Curr Exch Gains/Losses)", como se detalla a continuación por cuenta bancaria:

MES 2026	HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC CUENTA NÚMERO 7003834181 EN MONEDA DÓLARES	TOTAL
ENERO	$952,666.00	$952,666.00
FEBRERO	105,341.51	105,341.51
MARZO	0.00	0.00
TOTALES	**$1,058,007.51**	**$1,058,007.51**

El análisis circunstanciado del valor de los actos o actividades gravados a la tasa del 16% presuntos, salvo prueba en contrario en cantidad de **$1,058,007.51 (Un millón cincuenta y ocho mil siete pesos 51/100 moneda nacional)**, se integran de la siguiente manera:

Referencia: DIRECCIÓN GENERAL DEL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO
DIRECCIÓN ESTATAL DE AUDITORÍA FISCAL
DIRECCIÓN DE AUDITORÍA FISCAL ZONA CENTRO
DEPARTAMENTO DE REVISIONES DE GABINETE ZONA CENTRO
OFICIO NÚMERO: SEFIPLAN/SATQ/DG/DEAF/DAFZC/DRGZC/0950/2026
Expediente: GRM2300028/26
R.F.C.: OHT170118MF2

HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC CUENTA NÚMERO 7003834181 EN MONEDA DÓLARES.

FECHA	CONCEPTO	IMPORTE	IMPORTE REGISTRADO EN M.N.	NÚMERO DE POLIZA	Non-Guest-Related Foreign Curr Exch Gains/Losses) cuenta número 73123101
13/01/2026	PAGO INTL 1/HEART HANDS, INC	45,740.00	830,631.77	5097	830,631.77
14/01/2026	2010202	6,153.00	111,737.59	5184	111,737.59
30/01/2026	TRANSF REC HSBCNET HABITAS TULUM	567.00	10,296.64	5275	10,296.64
TOTAL DEPÓSITOS ENERO		**52,460.00**	**952,666.00**		**952,666.00**
03/02/2026	PAGO INTL 1/12100 HOLDINGS LLC	1,508.00	26,806.40	5460	26,806.40
03/02/2026	PAGO INTL 1/12100 HOLDINGS LLC	339.85	6,041.22	5460	6,041.22
03/02/2026	PAGO INTL 1/12100 HOLDINGS LLC	3,703.06	65,826.06	5460	65,826.06
17/02/2026	BDMX HATIAS TULUM F875	375.10	6,667.83	5558	6,667.83
TOTAL DEPÓSITOS FEBRERO		**5,926.01**	**105,341.51**		**105,341.51**
TOTALES		**$58,386.01**	**$1,058,007.51**		**$1,058,007.51**

Ahora bien esta autoridad le observa a la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.**, por los meses de enero, febrero, marzo de 2026, valor de los actos o actividades gravados a la tasa del 16% por depósitos bancarios salvo prueba en contrario identificados en sus estados de cuenta bancarios y registros contables en cantidad de **1,058,007.51 (Un millón cincuenta y ocho mil siete pesos 51/100 moneda nacional),** de conformidad como lo establece el artículo 1 párrafos primero, fracción II, segundo, tercero y cuarto, 1-B, párrafos primero y segundo, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026 por los que se debe presentar declaraciones de conformidad como lo establece el artículo 5-D, párrafos primero, segundo y tercero y 17 primer párrafo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026, los cuales se transcriben a continuación:

Artículo 1, párrafos primero, fracción II, segundo, tercero y cuarto de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026:

"Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes:"

" ..... "
"II. Presten servicios independientes."
" .... "
" ... "

"El impuesto se calculará aplicando a los valores que señala esta Ley, la tasa del 16%. El impuesto al valor agregado en ningún caso se considerará que forma parte de dichos valores."

"El contribuyente trasladará dicho impuesto, en forma expresa y por separado, a las personas que adquieran los bienes, los usen o gocen temporalmente, o reciban los servicios. Se entenderá por traslado del impuesto el cobro o cargo que el contribuyente debe hacer a dichas personas de un monto equivalente al impuesto establecido en esta Ley, inclusive cuando se retenga en los términos de los artículos 1-A, 3, tercer párrafo o 18-J, fracción II, inciso a) de la misma."

"El contribuyente pagará en las oficinas autorizadas la diferencia entre el impuesto a su cargo y el que le hubieran trasladado o el que él hubiese pagado en la importación de bienes o servicios, siempre que sean acreditables en los términos de esta Ley. En su caso, el contribuyente disminuirá del impuesto a su cargo, el impuesto que se le hubiere retenido."

Artículo 1-B.-párrafos primer y segundo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026.

"Para los efectos de esta Ley se consideran efectivamente cobradas las contraprestaciones cuando se reciban en efectivo, en bienes o en servicios, aun cuando aquéllas correspondan a anticipos, depósitos o a cualquier otro concepto sin importar el nombre con el que se les designe, o bien, cuando el interés del acreedor queda satisfecho mediante cualquier forma de extinción de las obligaciones que den lugar a las contraprestaciones."

"Cuando el precio o contraprestación pactados por la enajenación de bienes, la prestación de servicios o el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes se pague mediante cheque, se considera que el valor de la operación, así como el impuesto al valor agregado trasladado correspondiente, fueron efectivamente pagados en la fecha de cobro del mismo o cuando los contribuyentes transmitan los cheques a un tercero, excepto cuando dicha transmisión sea en procuración."

Artículo 5-D, párrafos primero, segundo y tercero de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026.

"El impuesto se calculará por cada mes de calendario, salvo los casos señalados en los artículos 5-E, 5-F y 33 de esta Ley."

"Los contribuyentes efectuarán el pago del impuesto mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas a más tardar el día 17 del mes siguiente al que corresponda el pago."

"El pago mensual será la diferencia entre el impuesto que corresponda al total de las actividades realizadas en el mes por el que se efectúa el pago, a excepción de las importaciones de bienes tangibles, y las cantidades por las que proceda el acreditamiento determinadas en los términos de esta Ley. En su caso, el contribuyente disminuirá del impuesto que corresponda al total de sus actividades, el impuesto que se le hubiere retenido en dicho mes."

Artículo 17, primer párrafo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026.

"En la prestación de servicios se tendrá obligación de pagar el impuesto en el momento en el que se cobren efectivamente las contraprestaciones y sobre el monto de cada una de ellas, salvo tratándose de los intereses a que se refiere el artículo 18-A de esta Ley, en cuyo caso se deberá pagar el impuesto conforme éstos se devenguen."

1.2.2.-Other Payables Concession 8 cuenta contable número 33210108

El valor de los actos o actividades gravados a la tasa del 16% presuntos, salvo prueba en contrario en cantidad de **$150,000.00 (Ciento cincuenta mil pesos 51/100 moneda nacional)**, por tratarse de depósitos bancarios recibidos en sus cuentas bancarias de la contribuyente que la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** está obligada a llevar, mismos depósitos que se conocieron del análisis realizado a los depósitos bancarios de su estado de cuenta número 4066733585 en moneda nacional abierta en la institución financiera HSBC MEXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, por los meses de enero de 2026, febrero de 2026 y marzo de 2026, a nombre de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** y fueron registrados en la cuenta contable número 33210108 denominada "Other Payables Concession 8", como se detalla a continuación por cuenta bancaria:

MES 2026	HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC CUENTA NÚMERO 4066733585 EN MONEDA NACIONAL	TOTAL
ENERO	$0.00	$0.00
FEBRERO	0.00	0.00
MARZO	150,000.00	150,000.00
TOTALES	**$150,000.00**	**$150,000.00**

El análisis circunstanciado del valor de los actos o actividades gravados a la tasa del 16% presuntos, salvo prueba en contrario en cantidad de **$150,000.00 (Ciento cincuenta mil pesos 51/100 moneda nacional)**, se integran de la siguiente manera:

HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC CUENTA NÚMERO 4066733585 EN MONEDA NACIONAL.

FECHA	CONCEPTO	IMPORTE	Journal Number	Other Payables Concession 8 cuenta contable número 33210108
31/03/2026	TRANSF REC HSBCNET TRASP ENT CTAS	150,000.00	6054	150,000.00
	TOTAL DEPÓSITOS MARZO	**$150,000.00**		**150,000.00**

Ahora bien esta autoridad le observa a la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.**, por los meses de enero, febrero, marzo de 2026, valor de los actos o actividades gravados a la tasa del 16% por depósitos bancarios salvo prueba en contrario identificados en sus estados de cuenta bancarios y registros contables en cantidad de **$150,000.00 (Ciento cincuenta mil pesos 51/100 moneda nacional),** de conformidad como lo establece el artículo 1 párrafos primero, fracción II, segundo, tercero y cuarto, 1-B, párrafos primero y segundo, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026 por los que se debe presentar declaraciones de conformidad como lo establece el artículo 5-D, párrafos primero, segundo y tercero y 17 primer párrafo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026, los cuales se transcriben a continuación:

Artículo 1, párrafos primero, fracción II, segundo, tercero y cuarto de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026:

"Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes:"

"....."
"II. Presten servicios independientes."
"...."
"..."

"El impuesto se calculará aplicando a los valores que señala esta Ley, la tasa del 16%. El impuesto al valor agregado en ningún caso se considerará que forma parte de dichos valores."

"El contribuyente trasladará dicho impuesto, en forma expresa y por separado, a las personas que adquieran los bienes, los usen o gocen temporalmente, o reciban los servicios. Se entenderá por traslado del impuesto el cobro o cargo que el contribuyente debe hacer a dichas personas de un monto equivalente al impuesto establecido en esta Ley, inclusive cuando se retenga en los términos de los artículos 1-A, 3, tercer párrafo o 18-J, fracción II, inciso a) de la misma."

"El contribuyente pagará en las oficinas autorizadas la diferencia entre el impuesto a su cargo y el que le hubieran trasladado o el que él hubiese pagado en la importación de bienes o servicios, siempre que sean acreditables en los términos de esta Ley. En su caso, el contribuyente disminuirá del impuesto a su cargo, el impuesto que se le hubiere retenido."

Artículo 1-B.-párrafos primer y segundo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026.

"Para los efectos de esta Ley se consideran efectivamente cobradas las contraprestaciones cuando se reciban en efectivo, en bienes o en servicios, aun cuando aquéllas correspondan a anticipos, depósitos o a cualquier otro concepto sin importar el nombre con el que se les designe, o bien, cuando el interés del acreedor queda satisfecho mediante cualquier forma de extinción de las obligaciones que den lugar a las contraprestaciones."

"Cuando el precio o contraprestación pactados por la enajenación de bienes, la prestación de servicios o el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes se pague mediante cheque, se considera que el valor de la operación, así como el impuesto al valor agregado trasladado correspondiente, fueron efectivamente pagados en la fecha de cobro del mismo o cuando los contribuyentes transmitan los cheques a un tercero, excepto cuando dicha transmisión sea en procuración."

Artículo 5-D, párrafos primero, segundo y tercero de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026.

"El impuesto se calculará por cada mes de calendario, salvo los casos señalados en los artículos 5-E, 5-F y 33 de esta Ley."

"Los contribuyentes efectuarán el pago del impuesto mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas a más tardar el día 17 del mes siguiente al que corresponda el pago."

"El pago mensual será la diferencia entre el impuesto que corresponda al total de las actividades realizadas en el mes por el que se efectúa el pago, a excepción de las importaciones de bienes tangibles, y las cantidades por las que proceda el acreditamiento determinadas en los términos de esta Ley. En su caso, el contribuyente disminuirá del impuesto que corresponda al total de sus actividades, el impuesto que se le hubiere retenido en dicho mes."

Artículo 17, primer párrafo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2026.

"En la prestación de servicios se tendrá obligación de pagar el impuesto en el momento en el que se cobren efectivamente las contraprestaciones y sobre el monto de cada una de ellas, salvo tratándose de los intereses a que se refiere el artículo 18-A de esta Ley, en cuyo caso se deberá pagar el impuesto conforme éstos se devenguen."

1.3.- VALOR DE ACTOS O ACTIVIDADES GRAVADOS A LA TASA DEL 16% PRESUNTOS POR DEPÓSITOS BANCARIOS SALVO PRUEBA EN CONTRARIO NO REGISTRADOS EN CONTABILIDAD.

El valor de los actos o actividades gravados a la tasa del 16% presuntos por depósitos bancarios salvo prueba en contrario no registrados en contabilidad, por tratarse de depósitos bancarios que no corresponden con registros de su contabilidad, se conoció que la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.**, recibió depósitos bancarios en cantidad de **$7,034.40 (Siete mil treinta y cuatro pesos 40/100 moneda nacional)**, mismos depósitos se conocieron del análisis realizado al estado de cuenta número 4066733585 en moneda nacional abierta en la institución financiera HSBC MEXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, por los meses de enero de 2026, febrero de 2026 y marzo de 2026, a nombre de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** como se detalla a continuación por cuenta bancaria:

MES 2026	HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC CUENTA NÚMERO 4066733585 EN MONEDA NACIONAL	TOTAL
ENERO	$0.00	$0.00
FEBRERO	0.00	0.00
MARZO	7,034.40	7,034.40
TOTALES	**$7,034.40**	**$7,034.40**

Referencia: DIRECCIÓN GENERAL DEL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO
DIRECCIÓN ESTATAL DE AUDITORÍA FISCAL
DIRECCIÓN DE AUDITORÍA FISCAL ZONA CENTRO
DEPARTAMENTO DE REVISIONES DE GABINETE ZONA CENTRO
OFICIO NÚMERO: SEFIPLAN/SATQ/DG/DEAF/DAFZC/DRGZC/0950/2026
Expediente: GRM2300028/26
R.F.C.: OHT170118MF2

El análisis circunstanciado del valor de los actos o actividades gravados a la tasa del 16% presuntos por depósitos bancarios salvo prueba en contrario no registrados en contabilidad, depositados en la cuenta bancaria HSBC MÉXICO, S.A. número 4066733585 en moneda nacional en cantidad de **$7,034.40 (Siete mil treinta y cuatro pesos 40/100 moneda nacional)**; son depósitos en la cuenta bancaria del contribuyente que no corresponden a registros en su contabilidad y que está obligado a llevar de conformidad con el artículo 59 primer párrafo, fracción III, del Código Fiscal de la Federación vigente, los cuales que fueron identificados en la cuenta bancaria HSBC MÉXICO, S.A. número 4066733585 en moneda nacional, se encuentran integrados como a continuación se indica:

HSBC MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC CUENTA NÚMERO 4066733585 EN MONEDA NACIONAL.

FECHA	CONCEPTO	IMPORTE	DEPOSITOS NO REGISTRADOS
02/03/2026	BaHo PAGO 22 FEB MERCADO	509.40	509.40
02/03/2026	MERCADO*PAGO 6361106	165.00	165.00
02/03/2026	TRANSFERENCIA A HABITAS COMMISSI	225.00	225.00
03/03/2026	MERCADO*PAGO 2661515	150.00	150.00
04/03/2026	ARTEKAOS COMISION 9141967	150.00	150.00
09/03/2026	BOHEME 4325833	180.00	180.00
09/03/2026	KAAN 8725996	180.00	180.00
09/03/2026	MERCADO*PAGO 6652166	1,215.00	1,215.00
10/03/2026	ARTEKAOS COMISION 6044242	225.00	225.00
23/03/2026	TRANSFERENCIA A HABITAS COMMISSI	750.00	750.00
23/03/2026	TRANSFERENCIA INTERBANCARIA	375.00	375.00
23/03/2026	TRANSFERENCIA A OUR HABITAS	585.00	585.00
23/03/2026	TRANSFERENCIA A OUR HABITAS	510.00	510.00
25/03/2026	SOHA TULUM 22 MARZO 2154988	1,200.00	1,200.00
30/03/2026	TRANSFERENCIA A HABITAS COMMISSI	300.00	300.00
30/03/2026	LA BOHEME 29 03 6161106	165.00	165.00
31/03/2026	COMISSION KAAN 29 MARZO	150.00	150.00
	TOTAL DEPÓSITOS MARZO	**$7,034.40**	**$7,034.40**

Ahora bien, esta autoridad le observa a la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.**, por los meses de enero, febrero, marzo de 2026, valor de los actos o actividades gravados a la tasa del 16% por depósitos bancarios salvo prueba en contrario identificados en sus estados de cuenta bancarios y registros contables en cantidad de **$7,034.40 (Siete mil treinta y cuatro pesos 51/100 moneda nacional)**, se observan como valor de los actos o actividades gravados a la tasa del 16% presuntos, salvo prueba en contrario, por tratarse de depósitos bancarios que no corresponden a registros de su contabilidad, por carecer de documentación comprobatoria soporte, que acredite de manera fehaciente que dichos depósitos no corresponden a ingresos por los que deba pagar contribuciones, son valor de los actos o actividades gravados a la tasa del 16% presuntos, salvo prueba en contrario de conformidad con las disposiciones fiscales vigentes en el ejercicio 2026, como se indica a continuación:

Al respecto, durante el ejercicio 2026 están obligadas al pago del Impuesto al Valor Agregado las personas morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes: enajenen bienes, presten servicios independientes, otorguen el uso o goce temporal de bienes o importen bienes y servicios. El impuesto se calculará aplicando a los valores que señala esta Ley, la tasa del 16%. El impuesto al valor agregado en ningún caso se considerará que forma parte de dichos valores. Lo anterior de conformidad con el artículo 1°, párrafo primero y segundo, fracciones I, II, III y IV de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente durante el ejercicio 2026.

De igual forma, el artículo 59 primer párrafo, fracción III, del Código Fiscal de la Federación vigente establece que para la determinación del valor de los actos, actividades o activos por los que se deban pagar contribuciones, así como de la actualización de las hipótesis para la aplicación de las tasas establecidas en las disposiciones fiscales, las autoridades presumirán salvo prueba en contrario, que los depósitos en la cuenta bancaria del contribuyente que no correspondan a registros de su contabilidad que esté obligado a llevar, son valor de actos o actividades por los que se deben pagar contribuciones.

Ahora bien, respecto de la obligación que tiene la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.**, de llevar contabilidad, el artículo 32 párrafo primero, fracción I, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en el ejercicio 2026 establece que los contribuyentes obligados al pago el impuesto al valor agregado, además de otras obligaciones, tendrán la de llevar contabilidad, de conformidad con el Código Fiscal de la Federación y su Reglamento.

Al respecto, el artículo 28 primer párrafo, fracción I, letra A del Código Fiscal de la Federación vigente en el ejercicio fiscal 2026, prevé que las personas morales que de acuerdo con las disposiciones fiscales estén obligadas a llevar contabilidad, estarán a lo siguiente: Para efectos fiscales, la contabilidad se integra por: Los libros, sistemas y registros contables, además de la documentación comprobatoria de los asientos respectivos, así como toda la documentación e información relacionada con el cumplimiento de las disposiciones fiscales, la que acredite sus ingresos, y deducciones, y las que obliguen otras leyes.

En relación con lo anterior, el artículo 33 primer párrafo, letra A fracciones I, VIII y letra B fracción III, del Reglamento del Código Fiscal de la Federación vigente en el ejercicio fiscal 202 establece que los documentos e información que integran la contabilidad son: Los registros o asientos contables auxiliares, incluyendo el catálogo de cuentas que se

utilice para tal efecto, así como las pólizas de dichos registros y asientos; La documentación e información de los registros de todas las operaciones, actos o actividades, los cuales deberán asentarse conforme a los sistemas de control y verificación internos necesarios; Además, los registros o asientos contables deberán: Permitir la identificación de cada operación, acto o actividad y sus características, relacionándolas con los folios asignados a los comprobantes fiscales o con la documentación comprobatoria, de tal forma que pueda identificarse la forma de pago, las distintas contribuciones, tasas y cuotas, incluyendo aquellas operaciones, actos o actividades por las que no se deban pagar contribuciones, de acuerdo a la operación acto o actividad de que se trate.

En virtud de lo anterior, se tiene que la contribuyente debió declarar el valor de los actos o actividades gravados a la tasa del 16% presuntos, salvo prueba en contrario en cantidad de **$7,034.40 (Siete mil treinta y cuatro pesos 51/100 moneda nacional)** correspondiente a los meses enero de 2026, febrero de 2026 y marzo de 2026, por tratarse de depósitos bancarios que no corresponden a registros de su contabilidad, que la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.**, está obligada a llevar, por carecer de documentación comprobatoria soporte, que acredite de manera fehaciente que dichos depósitos no corresponden a valor de actos o actividades por los que se deban pagar contribuciones.

2.-IMPUESTO AL VALOR AGREGADO ACREDITABLE.

De la revisión y análisis efectuados a los Libros mayor y diario, los mayores auxiliares, a las balanzas de comprobación, a las pólizas de registro contable, a la documentación comprobatoria consistente en Comprobantes Fiscales Digitales por Internet y a las declaraciones mensuales, declaraciones informativas de operaciones con terceros, estados de cuenta bancarios a nombre de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.**, números: 4066733585 y 4066740630 en moneda nacional y 7003834181 y 7003836228 en moneda dólares abiertas en la institución financiera HSBC MEXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, cuentas números 65-50605984-3 en moneda nacional y 82-50079701-9 en moneda dólares abiertas en la institución financiera BANCO SANTANDER MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, cuentas número 047-99981-001-9 en moneda dólares y 047-99981-003-5 en moneda dólares abiertas en la institución financiera KPTL MÉXICO BANK, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, KAPITAL MÉXICO GRUPO FINANCIERO, misma información que se proporcionó mediante escrito de fecha **17 de julio de 2026**, recibido en la Dirección de Auditoría Fiscal Zona Centro con

sede en Playa del Carmen, Quintana Roo, Unidad Administrativa Foránea de la Dirección Estatal de Auditoría Fiscal dependiente de la Dirección General del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo, Órgano Desconcentrado de la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado de Quintana Roo, el día 17 de julio de 2026, con folio de registro 0445, se conoció que dicha contribuyente manifestó en sus declaraciones del Impuesto al Valor Agregado correspondientes a los meses de enero de 2026, febrero de 2026 y marzo de 2026, según datos contenidos en la Declaración Provisional o Definitiva de Impuestos Federales Impuesto al Valor Agregado, presentada a través del portal del Servicio de Administración Tributaria, en el apartado "DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO ACREDITABLE" renglón "IVA DE ACTOS O ACTIVIDADES PAGADOS A LA TASA DEL 16%.", la cantidad de $0.00 (Cero pesos 00/100 moneda nacional), que comparado con lo observado en cantidad de **$1,614,273.00 (Un millón seiscientos catorce mil doscientos setenta y tres pesos 00/100 moneda nacional)**, resulta una diferencia de **$1,614,273.00 (Un millón seiscientos catorce mil doscientos setenta y tres pesos 00/100 moneda nacional)**, de impuesto al valor agregado de diferencia que se observa para su acreditamiento para efectos del presente apartado, cuyo resumen se presenta a continuación:

MES 2026	DECLARADO	OBSERVADO	DIFERENCIA
ENERO	$0.00	$637,984.00	$637,984.00
FEBRERO	0.00	386,894.00	386,894
MARZO	0.00	589,396.00	589,396
SUMAS	**$0.00**	**$1,614,274.00**	**$1,614,274.00**

El impuesto al valor agregado que se observa para su acreditamiento en cantidad de $1,614,273.00 (Un millón seiscientos catorce mil doscientos setenta y tres pesos 00/100 moneda nacional) se conoció de los papeles de trabajo, de las declaraciones informativas de operaciones con terceros de los meses de enero 2026, febrero 2026 y marzo de 2026 y de los registros contables específicamente de la cuenta número 16110101 denominada "IVA Acreeditable 16%" y de la cuenta número 16110102 denominada "IVA Acreeditable Anticipos 16%", razón por la que se observa para su acreditamiento de conformidad con las disposiciones fiscales vigentes durante el 2026.

Al respecto, el artículo 5 párrafo primero, fracción I, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en el 2026, establece que sea acreditable el impuesto al valor agregado deberá corresponder a bienes, servicios o al uso o goce temporal de bienes, estrictamente indispensables para la realización de actividades distintas de la

importación, por las que se deba pagar el impuesto establecido en la Ley o a las que se les aplique la tasa del 0%. Para los efectos de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, se consideran estrictamente indispensables las erogaciones efectuadas por el contribuyente que sean deducibles para los fines del impuesto sobre la renta, aun cuando no se esté obligado al pago de este último Impuesto.

"Artículo 5o.- Para que sea acreditable el impuesto al valor agregado deberán reunirse los siguientes requisitos: I. Que el impuesto al valor agregado corresponda a bienes, servicios o al uso o goce temporal de bienes, estrictamente indispensables para la realización de actividades distintas de la importación, por las que se deba pagar el impuesto establecido en esta Ley o a las que se les aplique la tasa de 0%. Para los efectos de esta Ley, se consideran estrictamente indispensables las erogaciones efectuadas por el contribuyente que sean deducibles para los fines del impuesto sobre la renta, aun cuando no se esté obligado al pago de este último impuesto. Tratándose de erogaciones parcialmente deducibles para los fines del impuesto sobre la renta, únicamente se considerará para los efectos del acreditamiento a que se refiere esta Ley, el monto equivalente al impuesto al valor agregado que haya sido trasladado al contribuyente y el propio impuesto al valor agregado que haya pagado con motivo de la importación, en la proporción en la que dichas erogaciones sean deducibles para los fines del impuesto sobre la renta."

En los términos y para los efectos previstos en las fracciones IV y VI, del artículo 48, del Código Fiscal de la Federación vigente, se le informa que la contribuyente cuenta con un plazo de veinte días contados a partir del día siguiente a aquél en que surta efectos la notificación del presente oficio de observaciones, para presentar ante esta Dirección de Auditoría Fiscal Zona Centro Unidad Administrativa Foránea de la Dirección Estatal de Auditoría Fiscal dependiente de la Dirección General del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo, Órgano Desconcentrado de la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado de Quintana Roo, con domicilio en **Avenida 80 Norte, Manzana 6, Lote 1, Esquina Avenida Constituyentes, Colonia Ejido Norte, Playa del Carmen, Playa del Carmen, Quintana Roo**, los documentos, libros o registros que desvirtúen los hechos u omisiones asentados en el mismo, así como para optar por corregir su situación fiscal.

De los registros y documentos contables proporcionados por el C. **JUAN MIGUEL PINEDA VILLEGAS** en su carácter de **APODERADO LEGAL** de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.**, mediante escrito de fecha **17 de julio de 2026** en la Dirección de Auditoría Fiscal Zona Centro del Estado, con sede

en la Ciudad de Playa del Carmen, Quintana Roo, Unidad Administrativa Foránea de la Dirección Estatal de Auditoría Fiscal dependiente de la Dirección General del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo Órgano Desconcentrado de la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado de Quintana Roo, con folio de registró 0055, en relación a la revisión de la que fue objeto la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.**, mediante la orden número **GRM23-00028/26**, contenida en el oficio número **SEFIPLAN/SATQ/DG/DEAF/DPZN/5619/2026** de fecha **24 de junio de 2026**, expedido y firmado por el Director Estatal de Auditoría Fiscal del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo el C. M.I. EDUARDO JOSÉ CISNEROS PAREDES; de los cuales se obtienen fotocopias y son debidamente certificadas en dos tantos por el suscrito el M.I. EDUARDO JOSÉ CISNEROS PAREDES, en mi carácter de Director Estatal de Auditoría Fiscal del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo, las cuales forman parte integrante del presente oficio de observaciones y se entrega a la contribuyente, **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.**, un tanto de las fotocopias certificadas que se relaciona a continuación:

1.- Balanzas de Comprobación del periodo fiscal por los meses de enero de 2026, febrero de 2026 y marzo de 2026 a nombre de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.**, consistentes de veintidós (0022) fojas útiles, foliadas económicamente del 0001 al 0022.

2.- De los estados de cuenta bancarios de las cuentas bancarias números: 4066733585 y 4066740630 en moneda nacional y las cuentas bancarias números 7003834181 y 7003836228 en moneda dólares americanos abiertas en la institución financiera HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, cuenta bancaria números 65-50605984-3 en moneda nacional y 82-50079701-9 en moneda dólares abiertas en la institución financiera BANCO SANTANDER MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO, cuenta bancaria número 047-99981-001-9 en moneda dólares y 047-99981-003-5 en moneda dólares abiertas en la institución financiera KPTL MÉXICO BANK, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, KAPITAL MÉXICO GRUPO FINANCIERO de los mes de enero 2026, febrero 2026 y marzo 2026, a nombre de la contribuyente, **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.**, consistentes de noventa y ocho (0098) fojas útiles, foliadas económicamente del 0001 al 0098-

3.-Del Libro Diario de los meses de enero de 2026, febrero de 2026 y marzo de 2026 a nombre de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.**, consistentes de ciento trece (0113) fojas útiles, foliadas económicamente del 0001 al 0113.

4.- De los acuses de recibido y declaraciones provisionales o definitivas del Impuesto al Valor Agregado impresas de los meses de enero de 2026 de tipo normal con número de operación 261210150120, de febrero de 2026 de tipo normal con número de operación 263110150943, de marzo de 2026 de tipo normal con número de operación 261280100703 y de tipo complementario con número de operación 261280100703 a nombre de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.**, consistentes de treinta y un (0031) fojas útiles, foliadas económicamente del 0001 al 0031.

5.- Mayores auxiliares del Libro Mayor de los meses de enero de 2026, febrero de 2026 y marzo de 2026 a nombre de la contribuyente **OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L. DE C.V.,** consistentes de setenta y un (0071) fojas útiles, foliadas económicamente del 0001 al 0071.

Asimismo, se le hace entrega de la documentación original proporcionada con escrito de fecha **13 de febrero de 2026**, recibido en esta Autoridad el día **17 de julio de 2026**, con folio de registro **0445** respecto a la solicitud de información y documentación contenida en el oficio número **SEFIPLAN/SATQ/DG/DEAF/5619/2026** de fecha **24 de junio de 2026**, la cual consiste en lo siguiente:

1. Se exhibe original y copia en formato PDF de la información solicitada en el punto número 1:
i.Escritura 60,235 Acta Constitutiva
ii. Escritura 279 Poder del apoderado legal
iii Identificación oficial con fotografía del representante legal - INE,
iv.Libro especial de socios
v.Libro de registro de aumentos y disminuciones de capital"

2. Se exhibe original y copia en formato PDF del aviso de inscripción al Registro Federal de
Contribuyentes"

3. Se exhiben las declaraciones mensuales de pagos definitivos, así como los acuses de recibido
del IMPUESTO AL VALOR AGREGADO en formato PDF siguientes:

Periodo	Tipo	Declaración	Acuse	Número de operación	Fecha de presentación
Del 01 al 31 de enero de 2026	Normal	Si	Si	261210150120	15/05/2026
Del 01 al 28 de febrero de 2020	Normal	Si	Si	263310150943	15/05/2026
Del 01 al 31 de marzo de 2026	Normal	Si	Si	261280100703	15/05/2026
Del 01 al 31 de marzo de 2026	Complementaria	Si	Si	261060150350	15/05/2026

4. Se proporciona, en formato PDF, original de la Declaración Informativa de Operaciones con Terceros, con sus anexos respectivos, como los acuses de recibo para efectos del IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, normales correspondientes al periodo fiscal comprendido del 01 de enero de 2026 al 31 de enero de 2026, del 01 de febrero de 2026 al 28 de febrero de 2026 y del 01 de marzo de 2026 al 31 de marzo de 2026.

5. Se proporciona por el periodo comprendido del 01 de enero de 2026 al 31 de enero de 2026, del 01 de febrero de 2026 al 28 de febrero de 2026 v del 01 de marzo de 2026 al 31 de marzo de 2026. La siguiente información
i.Libro Mayor General en formato Excel
ii. Libro Diario en formato PDF
iii Mayores auxiliares de todas las cuentas en formato Excel
iv Balanzas de comprobación a nivel cuenta, subcuenta y subsubcuenta en formato Excel"

6. Se exhibe original en formato PDF de los estados de cuenta bancarios completos, legibles y consecutivos, de todas y cada una de las cuentas abiertas a nombre de mi representada el periodo comprendido del 01 de enero de 2026 al 31 de enero de 2026, del 01 de febrero de 2026 al 28 de febrero de 2026 y del 01 de marzo de 2026 al 31 de marzo de 2026 y manifiesto que los estados de cuenta bancarios que exhibe son todos los correspondientes a las cuentas bancarias abiertas a nombre de la contribuyente, en el Sistema Financiero Mexicano y no tiene cuentas bancarias en el extranjero, como se detalla a continuación:

Banco	Cuenta	Moneda	Periodo
HSBC México	4066733585	Pesos	Enero, febrero y marzo
HSBC México	4066740630	Pesos	Enero, febrero y marzo
HSBC México	7003836228	Dólares	Enero, febrero y marzo
HSBC México	7003834181	Dólares	Enero, febrero y marzo
Santander	65506059843	Pesos	Enero, febrero y marzo
Santander	82600797019	Dólares	Enero, febrero y marzo
Kapital (Intercam)	47999810019	Pesos	Enero, febrero y marzo

7. Se exhibe original en formato PDF de los reportes mensuales de operaciones con la terminal CLIP a nombre de la contribuyente OUR HABITAS TULUM, S. DE R.L DE C.V., por el periodo comprendido del 01 de enero de 2026 al 31 de enero de 2026, del 01 de febrero de 2026 al 28 de febrero de 2026 y del 01 de marzo de 2026 al 31 de marzo de 2026, y

manifiesto que los reportes mensuales de operaciones con la terminal CLIP que exhibe, son todos los correspondientes a nombre de la contribuyente, de conformidad con el artículo 48, último párrafo del Código Fiscal de la Federación.

8. Se proporciona original de las pólizas de registro y documentación comprobatoria, incluyendo la que acredite la efectiva realización de las operaciones de ingresos, gastos, compras, e inversiones que soporten todas las operaciones realizadas en el periodo sujeto a revisión, en formato de Excel.

9. Se proporciona original de todos y cada uno de los Comprobantes Fiscales Digitales por Internet (CFDI) de ingresos en archivo PDF y XML que expidió durante el periodo comprendido del 01 de enero de 2026 al 31 de enero de 2026, del 01 de febrero de 2026 al 28 de febrero de 2026 y del 01 de marzo de 2026 al 31 de marzo de 2026 y manifiesto bajo protesta de decir verdad que los comprobantes que exhiba amparan todos sus ingresos obtenidos.

10. Se proporciona original de todos y cada uno de los Comprobantes Fiscales Digitales por Internet (CFDI) de gastos, compras e inversiones en archivo PDF y XML que le expidieron durante el periodo comprendido del 01 de enero de 2026 al 31 de enero de 2026, del 01 de febrero de 2026 al 28 de febrero de 2026 y del 01 de marzo de 2026 al 31 de marzo de 2026.

11. En atención al presente requerimiento, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que durante el periodo sujeto a revisión mi representada no contó con saldos a favor del Impuesto al Valor Agregado, ni efectuó su compensación o acreditamiento; por lo tanto, no existe documentación comprobatoria relacionada con el origen y procedencia de saldos a favor que deba presentarse.

12. Se exhiben los contratos celebrados con clientes y proveedores relacionados con los ingresos, compras y gastos correspondientes al periodo sujeto a revisión, que se encuentran disponibles en los archivos de mi representada al momento de la presentación del presente escrito.

Referencia: DIRECCIÓN GENERAL DEL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO
DIRECCIÓN ESTATAL DE AUDITORÍA FISCAL
DIRECCIÓN DE AUDITORÍA FISCAL ZONA CENTRO
DEPARTAMENTO DE REVISIONES DE GABINETE ZONA CENTRO
OFICIO NÚMERO: SEFIPLAN/SATQ/DG/DEAF/DAFZC/DRGZC/0950/2026
Expediente: GRM2300028/26
R.F.C.: OHT170118MF2

13. Se proporciona, en formato Excel, los papeles de trabajo que sirvieron de base para el cálculo de los pagos mensuales definitivos del IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, correspondientes al periodo fiscal comprendido del 01 de enero de 2026 al 31 de enero de 2026, del 01 de febrero de 2026 al 28 de febrero de 2026 y del 01 de marzo de 2026 al 31 de marzo de 2026.

La documentación fue presentada en formato digital, contenido en dispositivo USB.

ATENTAMENTE

EL DIRECTOR ESTATAL DE AUDITORÍA FISCAL DEL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

M.I. EDUARDO JOSÉ CISNEROS PAREDES

GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO
SECRETARÍA DE FINANZAS Y PLANEACIÓN
SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DE QUINTANA ROO
DIRECCIÓN ESTATAL DE AUDITORÍA FISCAL

EJCP/JABM/ACS/CRCC/FJJN*/jjm

Avenida Tulum, Supermanzana 4, No 278, Octavo Piso, Esquina calle Viento, C.P. 77500, Cancún, Benito Juárez, Quintana Roo, México
Tel. (998) 8-843984 y 8-981274