



Derecho Real de Superficie

Una estrategia patrimonial sustentable



6 MOTORES
SUSTENTABILIDAD



Explotación Jurídica, **Financiera y Fiscal.**

El Derecho Real de Superficie (DRS), es el **derecho real y temporal** que onerosamente o gratuitamente constituye el Propietario a favor del Superficiario (Art. 1046 CCNL), a efecto de que este **adquiera la facultad** de edificar en la superficie o debajo del terreno ajeno, **convirtiéndose en el titular** del derecho de propiedad sobre dichas edificaciones. (Art. 1047 CCNL).

Por el DRS coexisten sobre el mismo cuerpo del bien, los derechos del Propietario del suelo y los del Superficiario como titular del derecho de superficie y por consecuencia propietario de lo que se edifique en el futuro.

Al extinguirse el DRS se consolidará la propiedad (terreno y edificación) en el precio pactado.

Lo mismo se observará para el caso en que la consolidación se haga a favor del Superficiario, que en tal supuesto, éste pagará al propietario el precio (del terreno) según lo determine el perito valuador al momento de la consolidación.

Por lo anteriormente expuesto la explotación jurídica, financiera y fiscal como una estrategia patrimonial rentable que conlleva un beneficio mutuo entre el propietario del terreno y el superficiario.

Nuestros **Servicios**

El equipo de consultores y auditores DEC lo apoya en el diseño de una estrategia integral basada en la evaluación de beneficios, planeación, constitución, y explotación en el ámbito jurídico, fiscal y financiero de este derecho real de superficie. El resultado es el desarrollo e implementación de una estrategia patrimonial sustentable dentro del marco jurídico que le permitirá obtener grandes beneficios a las partes involucradas.





Beneficios

- 1 **Jurídicamente:** Acelera el inicio del proyecto inmobiliario pues con total seguridad para las partes provoca disposición del terreno a bajo costo sin riesgo de accesión en beneficio del propietario.
- 2 **Financieramente:** El propietario y el superficiario pueden negociar un valor atractivo del terreno y diferir la enajenación al momento en que se extinga el DRS.
- 3 **Fiscalmente:** No existe riesgo de “enajenación del terreno” y solo se paga impuestos por las regalías cobradas, difiriendo el impuesto por enajenación hasta la extinción del proyecto.



Metodología y Plan de trabajo

Nuestro trabajo consiste en tres etapas:

Primera Etapa: Sensibilización y evaluación de los beneficios de la implementación del Derecho Real de Superficie.

- 1 Análisis detallado sobre la factibilidad y beneficios posibles a obtener por la constitución y explotación de este activo intangible.
- 2 Diagnóstico de Factibilidad de proyecto inmobiliario bajo Lineamientos de Urbanismo Ecológico y Certificación LEED. (Bioconstrucción y Energía Alternativa, S.A. de C.V.)

Segunda Etapa: Constitución del Derecho Real de Superficie.

- 1 Mediante la elaboración del soporte jurídico contractual que la legislación exige, de modo que la explotación de este activo intangible sea de beneficio para las partes involucradas; estando éste debidamente sustentado y cuente con certeza jurídica.

Tercera Etapa: Explotación del activo intangible.

- 1 Mediante el desarrollo de estudios y la valuación del Derecho Real de Superficie se podrá determinar la explotación del mismo en el ramo jurídico, financiero y fiscal; pudiendo las partes ver representado los beneficios por obtener de este activo intangible.





Contáctanos para más información

contacto@decsc.mx

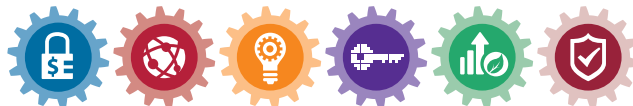
Lic. Luis Florentino Elizondo López
florentino@decsc.mx

Oficina Monterrey Sur
Ave. Lázaro Cárdenas No.2944
Col. Mirador Residencial
Monterrey, N.L.CP. 64910
Tel: +52 (81) 1133 5787

Oficina Ciudad de México
Domminium Tower
1425 Insurgentes Sur
Insurgentes Mixcoac.
Ciudad de México

Oficina Puebla
Torre Corporativa JV
Avenida Juárez 2925, piso 22
Colonia La Paz
Puebla, Puebla, C.P. 72160
Tel: +52 (222) 644 0866

6 Motores



para hacer Mejores Negocios

www.decsc.mx