



RAWSON, 12 de Septiembre de 2022

VISTO:

El Expte 2000/22- EC y;

CONSIDERANDO:

Que por el Expte citado en el visto se tramitan las normas para la presentación de planos de mensuras, para la constitución del Derecho Real de Superficie establecido en el Art. 1887 del CCCN, inciso g);

Que esta Dirección General de Catastro e Información Territorial, es la responsable de proyectar, la legislación complementaria a lo establecido en la Ley N° III – 4 (antes 609);

Que la Ley Nacional de Catastro 26.209, incorporada al CCCN, establece que los Catastros Provinciales son los Organismos administradores de los datos a objetos territoriales y registros públicos de los datos concernientes a objetos territoriales legales de derecho público y privado de su jurisdicción;

Que la puesta en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación por Ley 26.994, promulgada por Decreto Nacional N° 1.795/2014; en el libro IV, Título VII, define al Derecho de Superficie en sus artículos 2114 a 2128;

Que a fin de establecer el objeto sobre el cual se constituirá el Derecho Real de Superficie, sea su afectación parcial o total sobre el inmueble, se requiere su determinación a través de la mensura, con sus medidas lineales, angulares y superficiales; garantizando la salida a la vía pública;

Que por todo lo expuesto, corresponde establecer la documentación catastral y cartográfica obligatoria mínima, a fin de constituir el derecho real de superficie, así como las pautas de publicidad catastral en relación al mismo;

Que la presente se dicta en uso de las atribuciones conferidas por la Ley III N° 4 (antes N° 609);

POR ELLO,

EL DIRECTOR DE CATASTRO e INFORMACION TERRITORIAL

DISPONE:

Artículo 1º: ESTABLECESE, el procedimiento a seguir para las mensuras cuyo objeto sea la afectación al Derecho Real de Superficie, Artículo 1887 inciso g) del Código Civil y Comercial de la Nación, que como Anexo I forma parte de la presente Disposición.-

Artículo 2º.-A los efectos de la constitución del derecho real de superficie deberá presentarse para su registración ante la DGCeIT, el plano de mensura del Estado Parcelario Superficial, acreditando el acceso a la vía pública, o vías de comunicación.-

Artículo 3: Deberá solicitarse Certificado Catastral para la inscripción del derecho real de superficie.-

Artículo 4º: Toda cuestión no prevista en la normativa vigente y en la presente Disposición, quedará a consideración de la Dirección General.-

Artículo 5º: COMUNIQUESE a las áreas técnicas de la DGCeIT, al Colegio Profesional de Escribanos Chubut, al Colegio de Agrimensores De la Provincia de Chubut, según corresponda.-

Artículo 6º: PUBLIQUESE la presente en el Sistema de Información Territorial y en el sitio web oficial del organismo y CUMPLIDO ARCHIVESE.-

DISPOSICION N° 101 / 2022 DGCeIT



Arq. Roberto D. Pallucchini
Director General
Dirección General de Catastro
e Información Territorial



ANEXO I – DISPOSICION N° 101 / 2022 DGCeIT

- 1.- Denominase Unidad Superficiaria (US) a la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal cerrada, cuya existencia y elementos esenciales consten en el plano de mensura, confeccionado a los efectos de constituir el estado parcelario, conforme a lo establecido en las reglamentaciones vigentes.
- 2.- La Unidad Superficiaria (US) deberá acreditar la salida a vía pública o vías de comunicación, por el instrumento legal que corresponda. Esta circunstancia deberá constar en el contrato superficialario.
- 3.- A los efectos de la afectación al Derecho Real de Superficie, en forma total o parcial de una parcela, deberá presentarse ante la DGCeIT, lo siguiente:
 - a.- Plano de mensura para la determinación de la Unidad Superficiaria
 - b.- Informe de dominio correspondiente a la parcela del titular de dominio.
 - c.- Informe de dominio correspondiente a las parcelas superficialarias originadas por el Estado Parcelario Superficiario.
 - d.- Formularios Valuatorios de la parcela del titular de dominio
 - e.- Formularios Valuatorios correspondiente a las parcelas superficialarias originadas por el Estado Parcelario Superficiario
- 3.- El Derecho de Superficie se identificará en el Plano de Mensura con un polígono donde constarán sus medidas lineales y superficiales, y su vinculación Según Mensura a las perimetrales generales y/o vértices según corresponda o indique la DGCeT.
- 4.-: Cuando el Derecho de Superficie se constituya sobre el vuelo, rasante o subsuelo, el polígono de Mensura deberá contener la cota que permita la correcta identificación y/o posterior replanteo.
- 5.-: Todos los planos contendrán en el rubro Notas la siguiente leyenda: "La presente mensura tiene únicamente por objeto generar el polígono donde se constituirá el Derecho de Superficie y las restricciones, afectaciones y/o cualquier limitación al dominio serán otorgadas por la Autoridad competente previo a la implantación de la actividad propuesta".
- 6.- La DGCeIT, asignará la nomenclatura catastral correspondiente y registrará los estados parcelarios superficialarios que servirán de base para la constitución del Derecho Real de Superficie, de acuerdo con las pautas aprobadas en la presente y reglamentaciones vigentes.
- 7.- El plano de mensura del Estado Parcelario Superficiario deberá ajustarse a las normativas vigentes, y a las siguientes pautas:
 - a. Objeto de mensura: Mensura particular con deslinde (total o parcial), para afectar al Derecho Real de Superficie – Art 1887 g) CCyCN
 - b. El plano contendrá en el rubro Notas Oficiales la siguiente leyenda: "El presente Estado Parcelario Superficiario tiene únicamente por objeto delimitar el polígono donde se constituirá el Derecho Real de Superficie conforme Artículo 2117 CCyCN. Por ello las restricciones, afectaciones y/o cualquier limitación al dominio serán dispuestas por la autoridad competente con carácter previo a la constitución del derecho real mencionado mediante el instrumento correspondiente".
 - c. El derecho de superficie se identificará en el plano con una parcela superficialaria donde constarán sus medidas lineales, angulares, superficiales y su respectiva cota que permita determinar el vuelo, rasante o subsuelo del polígono superficial y su vinculación según mensura a las perimetrales generales y/o vértices según corresponda.
- 8.- En la afectación al derecho real de superficie, cuando se involucren inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal o Conjuntos Inmobiliarios, el Estado Parcelario Superficiario a que hace referencia el artículo 2º deberá estar relacionado con la unidad de dominio exclusivo o partes comunes originados en la afectación a dicho régimen.
- 9.-: Una vez constituido el derecho real de superficie, las valuaciones fiscales se determinarán conforme al siguiente procedimiento:
 - a) La valuación fiscal correspondiente al titular de dominio, estará conformada por el valor de la tierra libre de mejoras y de los edificios y otras mejoras que quedaren excluidas de la afectación al derecho real de superficie.
 - b) La valuación fiscal del superficialario será la resultante del valor de los edificios u otras mejoras existentes o ejecutadas por el superficialario. Esta última valuación se vinculará a una partida de carácter temporal, distinta y derivada de la correspondiente a la partida de origen.