

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

ORDENANZA N° 13500.-

VISTO:

El Expediente N° OE-4434-M-2015; y,

CONSIDERANDO:

Que el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación ha incorporado un nuevo Derecho Real, denominado de Superficies.-

Que el derecho de superficie es un derecho real temporario, que se constituye sobre un inmueble ajeno, que otorga a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho de plantar, forestar o construir, o sobre lo plantado, forestado o construido en el terreno, el vuelo o el subsuelo, según las modalidades de su ejercicio y plazo de duración establecidos en el título suficiente para su constitución y dentro de lo previsto en este título y las leyes especiales.-

Que ello implica que el derecho del superficiario coexiste con la propiedad separada del titular del suelo, constituyéndose este derecho mediante escritura pública, como forma instrumental que se adopta.-

Que este derecho puede constituirse sobre todo el inmueble o sobre una parte determinada, con proyección en el espacio aéreo o en el subsuelo, o sobre construcciones ya existentes aun dentro del régimen de propiedad horizontal. La extensión del inmueble afectado puede ser mayor que la necesaria para la plantación, forestación o construcción, pero debe ser útil para su aprovechamiento.-

Que en consecuencia, al ocupar parte o el total del inmueble, este debe contar con un documento cartográfico que identifique la autonomía de su situación parcelaria y la determinación del inmueble sobre el que se constituirá el derecho de superficie está subordinado al cumplimiento de las directivas que contenga el instructivo específico con el que se deberá contar.-

Que como dato de interés este derecho se constituye sobre un plazo convenido en el título de adquisición que no puede exceder los 70 (setenta) años para construcciones y de 50 (cincuenta) años para forestaciones y plantaciones, no siendo pasible de adquirir el derecho por el transcurso del tiempo.-

Que es una figura legal que en los ordenamientos jurídicos modernos reviste cada vez mayor importancia por la función económica que está llamada a cumplir, toda vez, que permite construir sobre suelo ajeno, generalmente a cambio de una contraprestación sin necesidad de comprar el terreno sobre el cual se asienta la construcción.-

Que el más aplicable al régimen municipal es el derecho real de superficie para construcciones, con un límite de tiempo tope para su constitución.

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

Que respecto a la registración catastral, será necesario: incorporar al modelo de datos una capa con sus respectivos atributos para registrar en los Sistemas de Información Territorial a la superficie, siguiendo el mismo criterio de independencia legal que para los conjuntos inmobiliarios; establecer una reglamentación para la presentación de las correspondientes mensuras de afectación para constituir derechos de superficie, y el encuadre impositivo a dar a la propiedad superficiaria que tendrá incidencia en la estructuración de la valuación catastral; y prestar atención al diseño de una reglamentación de los planos de propiedad horizontal que desarrollen sobre propiedad superficiaria, junto a otros aspectos de procedimiento que deberán coordinarse entre los Catastros y los Registros de la Propiedad de cada jurisdicción.-

Que de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 165º) del Reglamento Interno del Concejo Deliberante, el Despacho N° 047/2016, emitido por la Comisión Interna de Obras Públicas y Urbanismo fue anunciado en la Sesión Ordinaria N° 11/2016, el día 23 de junio y aprobado por unanimidad en la Sesión Ordinaria N° 12/2016, celebrada por el Cuerpo el 07 de julio del corriente año.-

Por ello y en virtud a lo establecido por el Artículo 67º), Inciso 1), de la Carta Orgánica Municipal,

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN
SANCIONA LA SIGUIENTE
ORDENANZA**

ARTICULO 1º): El Órgano Ejecutivo Municipal, a través de la Dirección de Catastro Municipal, deberá entregar a los profesionales de la Agrimensura, el formato estándar de la presentación de la representación cartográfica del Derecho Real de Superficie, a través de lo que estipule la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial, o en su defecto, el que fije la Dirección Municipal de Catastro, detallando la ubicación, la altura de/los polígono/s, donde se pretende generar el nuevo derecho real de superficie, a efectos de que el proyecto edilicio a desarrollarse tenga el espacio perfectamente definido, y acotado por los datos mencionados, consignando además uso y fecha de extinción del Derecho Real de Superficie (DRS).

ARTICULO 2º): DEFINASE como Superficie Remanente (SR) a la diferencia entre la Superficie Construida (SC) y la Potencialidad Máxima Constructiva (PMC) y a la Potencialidad Máxima Constructiva (PMC) como la cantidad de m2 máxima que tiene una parcela en función de los siguientes indicadores urbanos:

- a) Superficie de la parcela
- b) Línea de Frente Interno (LFI)
- c) Factor de Ocupación del Suelo (FOS)
- d) Factor de Ocupación Total (FOT)
- e) Altura Máxima

ARTICULO 3º): La constitución del Derecho Real de Superficie sólo puede conformarse sobre fracciones mayores a 50 m2 en caso de vivienda y mayores de 25 m2 cuando se destine a cochera y/o baulera y en ningún caso puede superar

- PROMULGADA TACITAMENTE -
ART. 76 - CARTA ORGANICA
MUNICIPAL

Bicentenario de la Independencia Nacional

*Concejo Deliberante
de la Ciudad de Neuquén*

los Indicadores Urbanos (IU) aun cuando se cumplan las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.

ARTICULO 4º): Cuando se pretenda constituir un derecho real de superficie sobre una parcela ya edificada, y en la cual el superficiario pretenda realizar una nueva construcción, se deberá calcular los metros cuadrados construidos y la potencialidad máxima constructiva, y sólo se dará visado a aquellas presentaciones que cumplan con la condición de que la Superficie Remanente sea mayor que la Potencialidad Máxima construida multiplicado por 0,20.

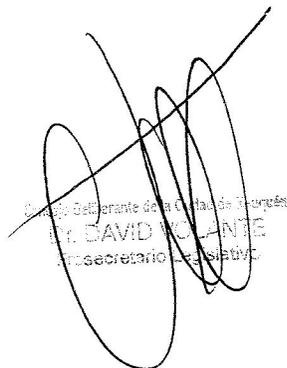
ARTICULO 5º): La Autoridad de Aplicación de la presente norma, será la Dirección General de Catastro, SITUN y Agrimensura o la que en el futuro la reemplace.

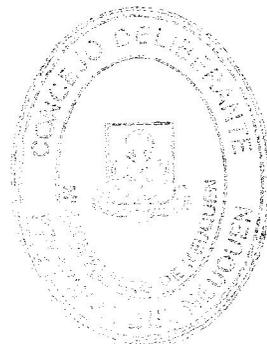
ARTICULO 6º): COMUNIQUESE AL ORGANO EJECUTIVO MUNICIPAL.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE NEUQUEN; A LOS SIETE (07) DIAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS (Expediente N°OE-4434-M-2015).-

ES COPIA
am

FDO.: SCHLERETH
VOLANTE


Concejo Deliberante de la Ciudad de Neuquén
DAVID VOLANTE
Secretario Ejecutivo



Ordenanza Municipal N° 13500 /2006
Promulgada Tácitamente Art. 76º
CARTA ORGANICA MUNICIPAL.
Expte N° OE-4434-M-15

Publicación Boletín Oficial Municipal
Edición N° 2092
Fecha ...19 / 08 / 2016