



## G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S

"2020. Año del General Manuel Belgrano"

### Informe

Número:

Buenos Aires,

**Referencia:** PROYECTO - SUB ANEXO A XI - MODELO DE ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE DERECHO REAL DE SUPERFICIE - ART. 49 LEY N° 6129.

---

### SUB ANEXO A XI

#### MODELO DE ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE DERECHO REAL DE SUPERFICIE - ARTICULO 49 LEY N° 6129

**CONSTITUCION DE DERECHO REAL DE SUPERFICIE: “GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES” a favor de \*\*\*\*. ESCRITURA NÚMERO \*\*\*\*.** En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los \*\*\*\* días del mes de \*\*\*\* del año **dos mil veinte**, ante mí, Escribana/o autorizante, **COMPARECEN** las personas que han expresado sus datos personales como se consigna a continuación: por una parte \*\*\*\*, argentino/a, nacido/a el \*\*\*\*, estado civil \*\*\*\*, documento nacional de identidad número \*\*\*\*, C.U.I.L. \*\*\*\*, domiciliado/a en \*\*\*\*, de esta Ciudad; de mi conocimiento y, por la otra parte, \*\*\*\*, argentino/a, nacido/a el \*\*\*\*, soltero/a\*\*\*\*, titular del documento nacional de identidad número \*\*\*\*, C.U.I.L. \*\*\*\*, domiciliado/a en \*\*\*\*, de esta Ciudad, quien justifica su identidad en los términos del artículo 306 inciso a) del código Civil y Comercial de la Nación, con el documento relacionado, el que me exhibe y en fotocopia certificada de sus partes pertinentes agrego a la presente. Quienes **INTERVIENEN** la primera en nombre y representación y en su carácter de apoderado del GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, C.U.I.T. número 34-99903208-9, con domicilio legal en la calle Uspallata 3160, de esta Ciudad, conforme el Decreto N°125/GCABA/19 en el ámbito de Jefatura de Gabinete de Ministros, con personería jurídica propia y capacidad de actuar en el ámbito del derecho público y privado; y a mérito del Poder especial otorgado por escritura de fecha 20 de mayo de 2019, pasada ante el escribano de esta Ciudad Martín Ramón Arana, al folio 1647 del Registro Notarial 841 a su cargo; documentación que en original he tenido a la vista, y en fotocopia certificada corre agregada al folio \*\*\*\*\* de este Registro a mi cargo/adscripción, de la que surgen facultades suficientes para este acto, asegurando el compareciente la plena vigencia de la representación invocada. Y el/la último/a por en nombre y representación de \*\*\*\*\* Y LAS PARTES, en los caracteres invocados, **MANIFIESTAN:** que, en virtud de lo establecido por el art. 49 de la Ley 6.129/CABA/2018, a solicitud del BENEFICIARIO, han convenido celebrar esta escritura de constitución de derecho real de superficie sobre el inmueble que se individualiza más adelante; requiriendo al autorizante que efectúe las constancias notariales pertinentes, lo que cumplo conforme con los siguientes capítulos y condiciones: **PRIMERA:** Que de acuerdo con las constancias obrantes en las actuaciones tramitadas ante la Secretaría de Integración Social y Urbana dependiente del Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, según Expediente Electrónico EX – 2020-GCABA–SECISYU y conforme surge de la Resolución RESOL-2020-....-GCABA- SECISYU, de la Secretaría de Integración Social y Urbana, de fecha X de XX de 2020, el que las partes consideran parte integrante de la presente, **EL**

**GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES** (en adelante el PROPIETARIO), constituye a favor de \_\_\_\_ (en adelante el SUPERFICIARIO), y esta acepta, **DERECHO REAL DE SUPERFICIE**, en los términos de los arts. 2114, siguientes y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, sobre la totalidad de un inmueble urbano de su propiedad que se detalla como **UNIDAD FUNCIONAL** designada con el **número \*\*\*\***, ubicada en el **\*\*\*\* PISO**, que forma parte del inmueble sito en la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES con frente a **\*\*AGREGAR DESCRIPCIÓN DE ACUERDO A REGLAMENTO\*\***, edificado en terreno con las medidas, superficie y linderos que surgen de sus antecedentes. La unidad objeto de este acto, forma parte del **consorcio \*\*\*\*\***, y tiene entrada común por el número **\*\*\*\*** de la calle **\*\*\*\*** y consta de las siguientes superficies: **\*\*\*\***, lo que hace un **TOTAL POR PISO y PARA LA UNIDAD FUNCIONAL de \*\*\*\***, y le corresponde un **PORCENTUAL de \*\*\*\***. Todo de acuerdo con el reglamento de propiedad y administración que rige el edificio, otorgado por escritura **\*\*\*\***(datos del reglamento) **NOMENCLATURA CATASTRAL:** Circunscripción: 15; Sección: 20; Manzana: **\*\*\*\***; Parcela: **\*\*\*\*** **SEGUNDA:** Este derecho real de superficie se concede, a requerimiento del **BENEFICIARIO** conforme lo establecido por el art.49 de la Ley 6.129/CABA/2018 por el plazo de **\*\*\*\*\*** años, vencidos los cuales la unidad funcional queda en titularidad del propietario. **TERCERA:** Este derecho se concede de manera gratuita. **CUARTA:** El derecho de superficie que se constituye por este acto es intransferible por actos entre vivos, quedando prohibido realizar actos de gravamen sobre el inmueble objeto del presente contrato, o que generen obligaciones distintas para el PROPIETARIO de las que se prevén en el presente instrumento-. **QUINTA:** Se establece como condición resolutoria de la presente constitución de derecho de superficie, que el superficiario destine la unidad funcional relacionada conforme lo previsto por el Artículo 49 de la Ley CABA N° 6.129 y en los términos del Art. 2128 del Código Civil y Comercial de la Nación. Asimismo queda prohibido que el mismo introduzca modificaciones que impliquen alterar la estructura de la edificación. **SEXTA:** En este estado, el **SUPERFICIARIO** manifiesta que acepta el derecho real de superficie así constituido, agregando: a) que se le ha puesto en posesión para el ejercicio del mismo. b) Que se obliga a no cambiar el destino del inmueble, el que deberá ser necesariamente social y/o comunitario conforme lo establecido en el art. 49 de Ley 6129/CABA; c) Que se obliga a mantener en buen estado el inmueble d) Que se obliga a restituir el inmueble una vez cumplido el plazo de constitución del derecho de superficie otorgado por la presente y/o por la extinción del mismo en virtud del incumplimiento a lo establecido en la cláusula quinta antes relacionada; e) Que asume el pago de todos los impuestos, expensas, tasas, contribuciones y servicios que corresponden a la unidad funcional. Por su parte, el **PROPIETARIO DECLARA:** a) Que la unidad descripta no está afectada por embargos, litis ni gravámenes de ninguna naturaleza; b) Que su representado no se encuentra inhibido para disponer de sus bienes. c) Que le concede al **SUPERFICIARIO** la opción de compra preferente de la unidad funcional objeto de la presente, durante la vigencia del plazo pactado en la cláusula Segunda.-**Y AMBAS PARTES DECLARAN:** a) Que actuarán de forma tal que no pongan en peligro el terreno como la unidad funcional, comprometiéndose a ejercer sus respectivos derechos conforme el buen uso y sin turbaciones. **Y LAS PARTES BAJO JURAMENTO DECLARAN:** b.1) Que su capacidad no se halla restringida ni limitada para el presente otorgamiento, y que al día de la fecha no existe iniciado proceso alguno en tal sentido, b.2) que conocen el contenido de las Resoluciones de la U.I.F. número **\*\*\*\*** y modificatorias y **\*\*\*** está comprendida en el listado de Personas Expuestas Políticamente en el artículo **\*\*** y **\*\*\*\*** no se encuentra incluido en la nómina, y ninguno de ellos reviste la calidad de sujeto obligado, ley 25.246 a que hace referencia la resolución 3/2014 de la U.I.F., obligándose a la notificación de cualquier modificación que se produzca, dentro de los 30 días de ocurrida, mediante nueva declaración jurada.- **SÉPTIMA:** Para todos los efectos de este contrato, las partes contratantes se someten a seguir la ejecución de las normas del Código de Procedimientos en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en cuyo caso se someterán a la jurisdicción de la Justicia en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponder por las personas o los bienes, a cuyo fin constituyen los domicilios especiales que se citarán, donde se diligenciarán todas la notificaciones y citaciones de ley y el que se tendrá por firme y válido, mientras no designen otro, también en la misma jurisdicción y lo notifiquen en forma fehaciente.- **OCTAVA:** Complementariamente, las partes convienen: a) Constituir domicilios especiales en los siguientes: la parte SUPERFICIARIA en el inmueble que por este acto se transfiere y el PROPIETARIO en la calle Uruguay N° 458, Departamento Cédulas y Oficios Judiciales de la Procuración General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de conformidad con lo dispuesto por la Resolución N° 77-PG-2006;

**NOVENA:** El PROPIETARIO toma a su cargo exclusivo todos los gastos y honorarios de esta escritura de constitución de derecho de superficie y su inscripción ante los registros correspondientes.- **YO la/el Escribana/o Autorizante HAGO CONSTAR: I) LE CORRESPONDE:** al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en virtud de los siguientes antecedentes: a) El edificio por haberlo hecho construir a su costo.- b) El terreno por transferencia de dominio que le efectuara YPF Sociedad Anónima al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por Escritura número 1585 de fecha 28 de diciembre de 2016, pasada por ante el escribano Martín R. Arana al folio 6893, del Registro Notarial 841 de esta Ciudad a su cargo, cuya primera copia fue inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha 12 de enero de 2017 en la Matrícula FR 20-2929. c) Posterior sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal (agregar datos) **II) CERTIFICADOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE:** Expedidos por el Registro con fecha \*\*\*\* bajo los números \*\*\*\*por Dominio, y \*\*\*\*,por inhibiciones, que corren agregados al folio \*\*\*\*, protocolo corriente, con los que se acredita: a) Que el dominio de la unidad relacionada consta por la inscripción citada en la forma expresada, no se registran embargos, hipotecas, Litis, ni gravámenes de ninguna naturaleza, y b) Que el transmitente no se encuentra inhibido para disponer de sus bienes.- **III) IMPUESTO A LAS GANANCIAS:** El PROPIETARIO se halla exento.- **IV) CERTIFICADOS ADMINISTRATIVOS:** a. El correspondiente a la Dirección General de Rentas y Empadronamiento Inmobiliario del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires no se requiere en virtud de lo dispuesto por el Código Fiscal vigente. b. Del correspondiente a la empresa Aguas y Saneamientos Argentinos S.A. (AySA .SA.), no surge deuda exigible a la fecha.- **V) PARTIDA de origen:** ----- DV -----.- **VI) VALUACIÓN FISCAL HOMOGÉNEA:** Total: \*\*\*\*\* pesos. Parte proporcional: \*\*\*\*\* pesos.-**VII) VALOR INMOBILIARIO DE REFERENCIA:** De conformidad con el Código Fiscal vigente no tiene eficacia jurídica.- **VIII) IMPUESTO DE SELLOS:** No se efectúa retención con relación a este impuesto por cuanto la presente operación se halla exenta de pago de acuerdo a lo dispuesto por el Código Fiscal vigente.- **IX) CÓDIGO DE OFERTA DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLE Y CERTIFICADO DE BIENES INMUEBLES:** El PROPIETARIO está exceptuado de su presentación.- **X) CLÁUSULAS DE TRANSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** \*CONSIGNAR LAS NOTAS DE PLANO se consignan solo las de transcripción obligatoria, no todas las notas de plano que si deben constar en el reglamento.- **Y EL PODER ESPECIAL IRREVOCABLE QUE CONSTA AL FINAL DEL REGLAMENTO\*\*\*.- LEO a los comparecientes, quienes FIRMAN de conformidad, todo por ante mí, doy fe.-**