

## SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN URBANA

### Aclaraciones en relación con la Constitución del Estado Parcelario

1. El certificado de estado parcelario (en adelante CEP) es un instrumento **gratuito** que se tramita en la Subsecretaría de Gestión Urbana y que otorga seguridad jurídica a las partes ante una transmisión de derechos reales; es exigible únicamente para parcelas baldías **o con construcciones no subdivididas en propiedad horizontal**.
2. En su reglamentación, particularmente a través de la Disposición N°299/DGROC/22 se eximió de la obligatoriedad de constituir E.P a las **unidades funcionales y complementarias de inmuebles divididos en propiedad horizontal**.
3. Respecto a los casos de inmuebles afectados por **embargos**, la constitución del CEP no requerirá el levantamiento del mismo ni la autorización del sujeto embargante. Del mismo modo, no será requisito la presentación de autorizaciones por parte de usufructuarios y acreedores hipotecarios.
4. Transferencia de Derechos con destino de *demolición*: cuando se trate de un Objeto Territorial Legal Parcelario que tenga como destino su posterior demolición total, se deberá solicitar la registración del estado parcelario de acuerdo a un procedimiento que publicará la DGROC adjuntando una **Declaración Jurada de Compromiso de Demolición**. Su cumplimiento será condición de validez para su constitución. Vencido el plazo de un año, si el solicitante no hubiese finalizado la referida demolición (cuyo inicio comenzará a computarse desde la fecha de constitución del estado parcelario), el estado parcelario constituido se extinguirá de pleno derecho y deberá constituirse nuevamente.  
Las transmisiones de derechos reales que se realicen por medio de una constitución de estado parcelario para demolición, deberán realizarse con dicho cargo, si al momento de la operación no se hubiera realizado la misma.
5. La excepción en la obligatoriedad de constituir CEP en inmuebles que hubieran solicitado el Certificado F1 ante la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos, sólo tuvo validez durante el mes de enero de 2023 (Disposición N°370/DGROC/22). Ante un cambio normativo sustantivo, para no afectar las operaciones que se encontraban en desarrollo en esa ventana temporal, se adoptó esa medida de carácter transitorio.



6. Todos los actores intervinientes en el ciclo de esta política pública acordamos que resulta deseable promover, fomentar e informar las ventajas de tramitar el CEP previamente al momento de escrituración.
7. Presentamos una línea de tiempo con los plazos máximos que se propone cumplir la Subsecretaría, comprometiéndonos así a un nivel de servicio determinado y dando respuesta a una de las principales preocupaciones de los sectores intervinientes: *el factor tiempo*

