

PASOS QUE DEBEN SEGUIRSE PARA LOTIFICAR UN TERRENO

Son varias las instituciones gubernamentales que intervienen dentro del proceso, en forma independiente una de la otra, y lo recomendable es que el interesado se aboque a ellas anticipadamente para consultar los requisitos que ellos exigen.

Todo inicia con la autorización de planos de parcelación, etapa en la que el Registro de la Propiedad como tal no tiene intervención, sino las instituciones encargadas del desarrollo urbano correspondientes según la zona en que se encuentre el inmueble. (Arts. 40 y 41 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a parcelaciones y urbanizaciones habitacionales.)

No obstante lo anterior se recomienda lo siguiente:

1- Que el interesado establezca con el apoyo de profesionales en la materia si su o sus propiedades a lotificar poseen físicamente la misma extensión superficial que lo que menciona su o sus escrituras. De no ser así deberán realizar el saneamiento del o los inmuebles a desarrollar según lo asesorado por los profesionales competentes en la materia.

2- Si tienen dudas sobre la jurisdicción en que recae el inmueble deben solicitar un informe de jurisdicción municipal ante la Dirección del Instituto Geográfico Nacional.

3- Realizar la consulta a las oficinas descentralizadas del Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, (VMVDU) de la zona a que corresponde el inmueble, respecto a todo lo relacionado a los planos que deberá presentar, obras a desarrollar en el inmueble en vías de lotificar, trámites, procesos etc.(de estas nosotros no manejamos información y lo recomendable es que directamente la obtenga el interesado). Esa oficina le extenderán las autorizaciones correspondientes.

4- Las autorizaciones emanadas del paso anterior deberá presentarlas el interesado (según el art. 38 de la Ley de Catastro.) a la Oficina de Mantenimiento Catastral (Catastro del CNR) del departamento en que este ubicado el inmueble, con los requisitos que el Catastro nos ha indicado que son las siguientes:

- *Presentar Ubicación Catastral (original o copia legible) de la parcela de interés.*
- *Presentar el o los Comprobantes de Pago debidamente cancelados según el precio correspondiente al servicio e indicando en concepto el servicio requerido*
- *Presentar copia de resolución y plano (tantos como inmuebles conformen el proyecto) de distribución de lotes aprobado por las Instituciones competente(Vise Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, (VMVDU), OPAMSS, Alcaldías u otra), junto con el plano y resolución original sólo para confrontarlos.*

- *El plano aprobado por la institución competente, debe traer el sello que defina el Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, (VMVDU) que le colocará a los planos de lotificaciones que superen el proceso de regularización de acuerdo a la Ley Especial de Lotificaciones definido en el Título segundo de la misma.*

- *Cuadros de áreas por Polígonos y lotes, junto con el Cuadro resumen de áreas (lotes, z/ verdes, z/ protección, a/ circulación, z/ Equipamiento Social, restos si los hay, etc.). Indicar perímetro de hipotecas de porción, si las hubiere.*

- *Indicar rumbos y distancias de Polígonos y calles para su respectiva digitalización cuando no se adjunte el archivo digital.*

4-La Oficina de Mantenimiento Catastral departamental revisa y puede observar deficiencias a subsanar y al estar conforme a los requerimientos específicos procede a emitir una resolución final.

5-Con esa resolución final, de revisión del plano emitida por la Oficina de Mantenimiento Catastral, el propietario ya puede buscar un notario que le elabore la ESCRITURA DE DESMEMBRACIÓN EN CABEZA DE SU DUEÑO en base a la resolución antes dicha.

6- La Escritura de Desmembración en Cabeza de su Dueño debe ser elaborada completamente de acuerdo a la información contenida en el plano en base a cual Catastro CNR emitió la resolución final y presentada al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del departamento correspondiente, acompañada del plano antes dicho y del pago de los derechos respectivos, de acuerdo al Art. 49 de la Ley de la Ley Relativa a las Tarifas y Otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

7- Si de la calificación de esa escritura resultan observaciones deberán ser subsanadas y al inscribirse, se asigna matrícula individuales a cada uno de los lotes de la parcelación quedando jurídicamente lista para iniciar el traspaso de lotes.