Subdivisión de predios. Todo lo que necesitas saber



FOTOS: Internet

Explicaciones Constructivas

Por Noé Peralta Delgado

La Paz, Baja California Sur (BCS). Es algo común que cuando tenemos un terreno grande, nos interese vender una porción, ya sea por necesidad económica, para realizar una donación en partes o para construir un local comercial que tenga una tasa diferente a la habitacional.

Para que podamos realizar esta actividad, los propietarios

deben de acudir con un ingeniero o arquitecto que esté registrado como perito catastral en la Dirección de Catastro del municipio donde se llevará a cabo el procedimiento de ***subdividir*** *el predio. Este procedimiento suele realizarlo un valuador porque, aunque no es una facultad exclusiva de ellos, sí son los que tienen más conocimiento sobre el tema.*



También te podría interesar: ¿Título de propiedad, escritura pública o contrato de promesa de venta?

De igual manera, para realizar la **subdivisión** se ocupa que tanto el terreno ¨origen¨ como el resultante cumplan con los requisitos que vienen en el **Reglamento de Fraccionamientos** del estado de **Baja California Sur**. Dicho reglamento regula principalmente el destino del terreno subdividido, y dependiendo de esto, los requisitos de dimensiones que deberán tener todos los predios involucrados.

Hay un detalle muy importante a tomarse en cuenta, sobre todo

cuando el propietario legítimo vende una parte de su terreno a otra persona, y es que las personas piensan erróneamente que al momento de realizar el procedimiento de la **subdivisión** el terreno resultante ya sale a nombre del futuro comprador, siendo que todo el proceso es apenas el requisito para que se permita al propietario poder vender una parte de su predio, o lo que es lo mismo, en todo el trámite de **subdivisión** el único involucrado es el dueño del terreno, quien deberá de firmar todo lo solicitado.



El primer paso, es solicitar ante la Dirección de Planeación Urbana del municipio donde se encuentra el predio a **subdividir,** mediante un carta de explicación de los motivos, y donde deberán ir todos los datos del predio, así como del propietario legalmente autorizado para realizar el procedimiento con su firma o la de su apoderado legal con poder notarial debidamente registrado ante el Registro Público de la Propiedad. En algunos municipios pequeños este trámite se realiza directamente en la oficina del catastro. En esta

etapa es muy importante, y por eso la necesidad de contratar los servicios de un ingeniero o arquitecto, realizar todos los croquis necesarios, donde se indique el estado actual del terreno con todo y sus colindancias, medidas y superficies y, del mismo modo, cómo quedará en el futuro el terreno origen y el resultante, cuando se haya realizado la **subdivisión**. En esta dependencia del ayuntamiento en mención, se verificará si el predio a **subdividir** cuenta con la superficie mínima, con el frente mínimo cuando se trate de un terreno en zona habitacional, coeficiente de uso de suelo (C.U.S.), coeficiente de ocupación de suelo (C.O.S.), coeficiente de absorción de suelo (C.A.S.); y cuando sean terrenos rústicos o comerciales el trato será diferente.

Una vez que el terreno a **subdividir** y el terreno resultante cumplan con todos los requisitos técnicos, se procede a asignarle su nueva clave catastral, la clave ¨origen¨ se le queda a la porción del predio donde quede la toma del agua, donde haya una construcción o donde el propietario decida.

Cuando se le asigna la clave catastral para el nuevo terreno, se deberán cubrir los impuestos correspondientes y se da de alta en el sistema de catastro municipal para que quede con una recaudación distinta al terreno origen. Cuando el trámite en catastro se da por concluido, se tiene que asistir al Registro Público de la Propiedad (dependencia estatal), para solicitar la revisión de la **subdivisión** proveniente de catastro y de ahí se calcula el presupuesto del costo para inscribirlo en esa dependencia. En caso que el comprador ya quiera escriturar la porción de terreno subdividida, se puede aprovechar para tramitar el certificado de Libertad de Gravamen.



Hasta aquí, se puede dar por terminado el proceso de **subdivisión** de un predio, donde exclusivamente el propietario legal del predio es el involucrado. Como se puede ver, el posible beneficiario sobre el terreno resultante no tiene ninguna participación. Es importante resaltar que, una vez que se haya hecho la **subdivisión**, nacen nuevos impuestos prediales sobre el terreno resultante, y que si resulta ser terreno baldío, según la ley de hacienda municipal de cada uno de los municipios de **Baja California Sur**, tiene una tasa de impuesto muy alta, comparada contra si fuera casa habitación.

Ya si se quiere trasladar el dominio pleno del terreno subdividido al nuevo propietario, se tiene que asistir a una Notaría Pública registrada para el estado de **Baja California Sur,** donde los requisitos son otros.

Como pasa con la mayoría de los trámites sobre la tenencia de la tierra, el procedimiento es muy burocrático y se lleva un aproximado de 15 días cuando no hay contratiempos;

considerando además el tiempo de la escrituración ante una Notaría Pública, pues se va hasta los 30 días.

Hay otro trámite igual de importante y con los mismos requisitos, y es la fusión de 2 o más predios; donde el propietario o el apoderado legal debe estar al pendiente de cada uno de los pasos, así como sus respectivos costos.

escríbenos

noeperalta1972@gmail.com

—

AVISO: CULCO BCS no se hace responsable de las opiniones de los colaboradores, esto es responsabilidad de cada autor; confiamos en sus argumentos y el tratamiento de la información, sin embargo, no necesariamente coinciden con los puntos de vista de esta revista digital.