



PREGUNTAS & RESPUESTAS

Sobre parcelas ilegales en áreas del Condado de Los Ángeles

¿QUE ES UNA PARCELA ILEGAL? :

En general, una parcela ilegal es una que fue dividida sin que sea aprobada y revisada formalmente por las agencias apropiadas del condado. En otras palabras, la parcela fue subdividida de una parcela más grande. En dicho casos, el Condado es requerido registrar una Notificación de Violación (NOV) y notificar al propietario del estado ilegal. Las leyes, los cuales aplican a esta área, es el Acto Estatal Mapa Subdivisión y Reglamento Subdivisión del Condado de Los Ángeles.

¿QUE SIGNIFICA TENER UNA PARCELA ILEGAL?

Significa que ningún permiso de construcción se puede dar hasta que la violación sea corregida. Además, una Notificación de Violación es un documento registrado y por lo tanto sirve para notificar cualquier subsiguiente comprador, a través de un reporte de título, del estado ilegal de la propiedad.

¿POR QUE ESTA EL CONDADO MUY INTERESADO SOBRE MI PARCELA "ILEGAL"?

La ley estatal requiere que el Condado de Los Ángeles, junto con otros condados y ciudades, regule y controle la subdivisión de terrenos. En esta forma las calles, drenaje, depuración de aguas residuales, acceso de incendio y otros factores asociados con una buena planificación de la subdivisión se puedan mantener.

¿SIENDO UN GRAN CONDADO, COMO SE DIO CUENTA DE MI PARCELA ILEGAL?

Hay numerosas fuentes de información, los cuales llevaron al descubrimiento de divisiones ilegales de terrenos. La mayoría de la información viene de los archivos del Asesor de Impuestos Territoriales. El condado tiene especialistas en división de terrenos quienes están capacitados para investigar títulos y otras arias para determinar actividades de subdivisión. Cualquier hecho que nos enteremos de ALGUNA parcela ilegal en cualquier área puede, después de investigarse, llevar a una reacción en cadena involucrada TODAS las parcelas que fueron ilegalmente creadas en esta área.

MI PARCELA ESTA INDICADA COMO UN NUMERO SEPARADO EN EL MAPA DEL ASESOR. ¿PORQUE USTED DICE QUE NO ES LEGAL?

El Asesor asigna números a las parcelas solamente para apreciación y impuestos. El no está involucrado en el procedimiento de aprobar subdivisiones y necesita reconocer dueños separados y separar cuentas de impuestos aunque el terreno este dividido ilegalmente.

PERO LA PERSONA QUIEN ME LO VENDIO ES LA QUE QUEBRO LA LEY; YO NO HICE NADA MALO. ¿QUE SE PUEDE HACER?

En algunos casos es posible anular la venta y recuperar los gastos y daños. Sin embargo, esto es un tema legal

y complicado por lo cual se debe buscar consejo de un abogado con experiencia en leyes de subdivisión. Personas quienes se meten en actividades de subdivisión ilegal son sujetos a un juicio entre cierto tiempo de la fecha del suceso. El Departamento de Planificación Regional remite tal casos al Abogado Fiscal para establecer demandas.

¿QUE SE PUEDE HACER PARA LEGALIZAR MI PROPIEDAD?

En algunos casos, uno puede aplicar por un Certificado en Conformidad. Esto por supuesto, que otros factores están bien, tal como zonificación, y el tamaño del lote. Antes de someter tal aplicación, sin embargo, debe de revisar con el Departamento de Planificación Regional. A través del Certificado en Conformidad, usted posiblemente va a hacer reformas (i.e. calles, agua) los cuales hubiese ser requeridos si se hubiera sido dividido legalmente. Ya que esos requisitos son determinados, un Condicional Certificado en Conformidad es registrado. Ya cuando estas condiciones son cumplidos y ya consiguió su permiso para construir, entonces puede construir en su parcela.

¿QUE ES UN CERTIFICADO EN CONFORMIDAD?

Un "Certificado en Conformidad" (CC) es un documento registrado certificando una parcela cumpliendo con las leyes de división estatal y local. Una persona quien recibe una Notificación de Violación o cualquier dueño que esta tratando de establecer la legalidad de su parcela pueda aplicar.

¿DEBO DE PRESENTAR UNA CC AHORA?

No. Si no tiene planes de construir o vender, usted puede esperar hasta una fecha mas tarde para "legalizar su parcela. Ningún castigo será impuesto.

¿PODRIA EL CONDADO SANCIONARME SOBRE MI PARCELA "ILEGAL"?

Téngalo por seguro que el Condado de Los Ángeles tiene la intención de AYUDAR los ciudadanos observantes de la ley. Hay muchos, muchos compradores de parcelas subdivididas ilegalmente quienes son inocentes. Todo lo que el condado esta tratando de hacer es asegurar un desarrollo seguro y ordenado.

¿POR QUE LA COMPANIA DE TITULOS ME DIJO QUE MI PARCELA ERA ILEGAL?

Compañías de títulos solamente asegura propiedades y no como la propiedad se puede usar. Ellos pueden preguntar al Condado por verificación que la transferencia de título cumple con las leyes y reglamentos. En el pasado, esto no ha sido sus costumbres comunes.

¿CÓMO APLICO PARA UN CERTIFICADO EN CONFORMIDAD?

Formas y instrucciones están en nuestras oficinas en Los Ángeles y en las oficinas satélites. También se pueden bajar en el Departamento sitio cibernético: <http://planning.lacounty.gov>. Aplicaciones sometidas por correo no pueden hacer aceptadas. Todas las aplicaciones deben de ser sometidas en nuestra oficina en Los Ángeles o en uno de nuestras oficinas satélites. Hay una cuota. Por favor llame para esta información.

**320 West Temple Street, Cuarto 1360
Los Ángeles, California 90012
(213) 974-6459**