

Comprar una propiedad puede ser emocionante y confuso, especialmente si compra por la primera vez. Estar mal informado y no saber que preguntar puede causar serios problemas para los compradores. Esto puede incluir estar en violación de leyes y no poder establecer el uso que usted desea en su propiedad. Para evitar estas situaciones es importante entender cómo la propiedad está regulada por varios códigos, incluyendo el Código de Planificación y Zonificación del Condado de Los Angeles.

- ¿Cuántas viviendas puedo tener?
- ¿Se permite mi negocio aquí?
- ¿Cuánto puedo construir?
- ¿Es legal esta estructura?

Las respuestas dependen de los reglamentos establecidos por el Departamento de Planificación (DRP). Cada comprador debe verificar que la propiedad que está comprando pueda complacer sus necesidades.

Este folleto es un resumen de los reglamentos que todos los compradores deben de saber antes de comprar una propiedad en las comunidades no incorporadas del Condado de Los Angeles.



PARA MÁS INFORMACIÓN

Department of Regional Planning (Dept. de Planificación)
320 W. Temple Street, 13th floor
Los Angeles, CA 90012
<http://planning.lacounty.gov>

Para obtener información general, comuníquese:
Land Development Coordinating Center (LDCC)
(213) 974-6411
email: zoningldcc@planning.lacounty.gov

Para preguntas sobre violaciones del código:
Zoning Enforcement Section
(213) 974-6453
email: zoningenforcement@planning.lacounty.gov

Z-NET (información de zonificación)
<http://planning.lacounty.gov/znet>

Código de Planificación y Zonificación (Título 22)
<http://planning.lacounty.gov/luz>

Preguntas Frecuentes
<http://planning.lacounty.gov/faq>

OFICINAS LOCALES DE PLANIFICACIÓN / CONSTRUCCIÓN Y SEGURIDAD

Antelope Valley
335A E. Avenue K6 #A
Lancaster, CA 93535
(661) 524-2390

San Gabriel Valley
125 S. Baldwin Avenue
Arcadia, CA 91007
(626) 574-0941

Calabasas/Malibu
26600 Agoura Road #110
Calabasas, CA 91302
(818) 880-4150

Santa Clarita
23757 Valencia Boulevard
Valencia, CA 91355
(661) 222-2940

East Los Angeles
4801 E. Third Street
Los Angeles, CA 90022
(323) 881-7030

South Whittier
13523 Telegraph Road
Whittier, CA 90605
(562) 946-1390

La Puente
16005 E. Central Avenue
La Puente, CA 91744
(626) 961-9611

Southwest
1320 W. Imperial Highway
Los Angeles, CA 90044
(323) 820-6500

** Por favor, comuníquese con cada oficina para horarios*

ACTUALIZADO JULIO 2015

¿COMPRANDO PROPIEDAD?

LO QUE SE DEBE SABER ANTES DE COMPRAR



DEPARTMENT OF REGIONAL PLANNING
(DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN)

COUNTY OF LOS ANGELES
(CONDADO DE LOS ANGELES)



"PLANNING FOR THE CHALLENGES AHEAD"

CONOZCA SU JURISDICCIÓN

En el Condado de Los Angeles existen 88 ciudades y varias comunidades no incorporadas y fuera de los límites de estas ciudades. Servicios para comunidades no incorporadas son proporcionados por los departamentos del Condado de Los Angeles y la Junta de Supervisores.

- El Departamento de Planificación (DRP) es responsable de administrar los usos de cada terreno en las comunidades no incorporadas. Si usted está comprando propiedad dentro de una ciudad incorporada, debería de comunicarse con esa ciudad para obtener información.
- Utilice “Z-NET” o comuníquese con DRP para verificar la jurisdicción si no está seguro.
- No confíe solo en el domicilio de la propiedad para determinar la jurisdicción. Por ejemplo, una dirección de correo en “Los Angeles” puede hacer referencia a propiedades en la ciudad de Los Angeles o varias comunidades no incorporadas.

CONOZCA SU ZONA

Todas las propiedades en las comunidades no incorporadas del Condado están divididas en diferentes zonas. Conociendo la zonificación de su propiedad le ayudará a identificar los usos permitidos en su propiedad.

- Los tipos más comunes de zonificación son Residenciales, Agrícolas, Comerciales, Manufactureros/Industriales.
- Cada lote de terreno tiene una zona específica, como la R-1, R-2, R-3 para usos residenciales. El número más alto indica que se permiten usos más intensivos, tales como una casa en R-1 frente a apartamentos en R-3.
- Conocer la zona específica es importante. Por ejemplo, los talleres de reparación de automóviles son permitidos en zonas C-3, pero prohibidos en las zonas C-1 y C-2. Saber que una propiedad es “comercial” no es suficiente.
- No trate de adivinar la zona de la propiedad. Usos y estructuras que existen en la propiedad tal vez no están conformes con la zonificación actual. Siempre verifique la zona actual, porque las zonas cambian.
- Utilice “Z-NET” o comuníquese con DRP para informarse de la zona de la propiedad que está comprando. No confíe en otras fuentes, sólo el DRP puede verificar su zonificación.

CONOZCA EL CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN

El Título 22 del Código del Condado de Los Angeles (código), conocido como el Código de Planificación y Zonificación, detalla los tipos de usos permitidos en cada zona y los requisitos para establecer tales usos. Puede encontrar el código en nuestro sitio web: <http://planning.lacounty.gov>

Los usos permitidos están enumerados en cada zona del código. Todos los usos están divididos en cuatro categorías:

- Usos Permitidos
- Usos de Complemento
- Usos Sujetos a Revisión del Director
- Usos Sujetos a un Permiso

Si el uso no aparece bajo unas de estas categorías, el uso no está permitido en esa zona.

- El código establece los requisitos generales y las normas de desarrollo que se deben cumplir para establecer un uso.
- Algunas veces, regulaciones adicionales se adoptan para satisfacer metas o temas específicos de una comunidad. Por ejemplo, los Distritos de Normas Comunitarias (CSD), pueden añadir requisitos adicionales que se deben cumplir. Asegúrese de saber lo que le aplica a su propiedad.
- Hay una diferencia entre el tamaño de un lote y cuánto se puede construir. Por ejemplo, las áreas demarcadas, los requisitos de estacionamiento y restricciones de cobertura del lote limitarán el espacio donde pueda construir.
- Los usos nuevos, construcciones nuevas y la ampliación, adición o cambio de usos y estructuras existentes requieren la aprobación del DRP.
- Aprobación administrativa significa, por ejemplo, una revisión de su plano y es necesaria para “usos permitidos.” La aprobación se basa en si usted cumple con todos los requisitos establecidos en el código para los usos/estructuras que usted propone en su propiedad.
- Aprobación discrecional significa, por ejemplo, obtener un Permiso de Uso Condicional (CUP), que se requiere para “usos sujetos a un permiso.” Estos incluyen una audiencia pública, y DRP puede recomendar la negación o aprobación dependiendo la compatibilidad del uso propuesto y la zona actual.
- El mismo uso puede requerir un Permiso de Uso Condicional (CUP) en una zona y un plano en otra, así que asegúrese de los requisitos. La diferencia en el costo y el tiempo para procesar un CUP es sustancialmente mayor, y la aprobación no está garantizada.

- Normalmente, aprobación de DRP es el primer paso. Un uso o estructura no se establece legalmente hasta que obtenga las aprobaciones finalizadas de todos los departamentos del Condado según requiera su proyecto.
- Los requisitos de zonificación pueden cambiar con el tiempo. Sólo usos/estructuras legalmente establecidas con permisos de construcción están protegidos aunque ya no sean conformes con las reglas/códigos actuales. Este estado se llama “legal-no conforme.” Es muy importante que conozca las restricciones para la expansión y el mantenimiento de los usos / estructuras legales no conformes antes de comprar.

CONOZCA SI ES LEGAL

Uno de los sucesos más lamentables es cuando un comprador adquiere una propiedad con un uso o estructura no permitida, sin saberlo. Los compradores deben tomar medidas para garantizar que la propiedad que está comprando está libre de violaciones de zonificación.

- **El Condado no inspecciona propiedades cuando se venden.** Inspecciones llevadas a cabo como parte de una venta **no** son realizadas por inspectores del Condado y **no** suelen verificar la legalidad de las estructuras o los usos existentes.
- Llame a nuestra sección de Aplicación de Zonificación y también a su oficina local de Construcción y Seguridad para ver si hay casos pendientes contra la propiedad que va a comprar. Si no hay casos abiertos contra la propiedad no garantiza que su propiedad está libre de violaciones, pero es un buen comienzo para su investigación.
- Verifique que las estructuras existentes tengan permisos. Usted puede obtener copias de los permisos de construcción en la oficina local de Construcción y Seguridad sin ser el propietario actual.
- Los registros del asesor no son permisos de construcción. La Oficina del Asesor no verifica la legalidad de las estructuras o usos cuando evalúan una propiedad para cobrar impuestos. No utilice estos registros para verificar la legalidad.
- Cuando usted compra una propiedad, usted es responsable de corregir cualquier violación que exista. Como nuevo dueño/a usted hereda los problemas de los dueños anteriores.
- Prodra ser dirigido a la Oficina del Fiscal de Distrito y tendrá que ir a corte si no corrige una violación después de ser multado.
- La compra de una propiedad con violaciones es arriesgosa. No hay garantía de que usted será capaz de legalizar el uso o la estructura que no sea permitida.