

**CASAS.** METROS CUADRADOS CON VARIOS PROPIETARIOS EN UN MISMO PERÍMETRO

# Sueño compartido, tierra separada

Los trámites para independizar un terreno son distintos cuando el lote se adquiere entre varias personas. Sepa qué se debe tener en cuenta en estos casos



**REPARTO.** Si desea comprar un terreno y luego dividirlo, los especialistas recomiendan hacerlo antes de empezar a construir.

entre varias personas. Sepa qué se debe tener en cuenta en estos casos



**REPARTO.** Si desea comprar un terreno y luego dividirlo, los especialistas recomiendan hacerlo antes de empezar a construir

El sueño de muchos es el de tener un refugio en el campo o en la playa, un fortín dedicado al descanso de los fines de semana y a la buena vida. Sin embargo, esto no siempre es fácil de conseguir. Por eso, muchas personas están optando por adquirir terrenos amplios junto a amigos o familiares, para luego construir allí su reino de ensueño.

Existen varias consideraciones que necesita tomar en cuenta a la hora de independizar el terreno en cuestión.

**TRÁMITES A REALIZAR**  
Usted tiene la posibilidad de realizar el trámite de in-

dependización antes o después de construir en el terreno. Según el abogado César Morán, de la notaría Hidalgo, este trámite es más sencillo cuando la casa aún no está edificada.

Lo primero que debe hacer es inscribir el contrato de compra venta del terreno en registros públicos. Luego deberá presentar una constancia de área mínima de lote normativo en la municipalidad que corresponda. Es decir, cada urbanización establece la extensión mínima que debe de tener un terreno y esta varía dependiendo del lugar donde este encuentre. Por ejemplo, si usted compra un espacio

### MÁS DATOS

**ES MUY IMPORTANTE QUE VERIFIQUE EN LA MUNICIPALIDAD CORRESPONDIENTE CUÁL ES EL ÁREA MÍNIMA PERMITIDA PARA EL TERRENO.**

**REGISTROS PÚBLICOS NORMALMENTE SE DEMORARÁ 8 DÍAS ÚTILES EN REALIZAR EL TRÁMITE DE INSCRIPCIÓN DEL TERRENO.**

**SEGÚN LOS ESPECIALISTAS, EN GENERAL EL PROCESO DE SUBDIVISIÓN NO ES MUY COSTOSO.**

a construir de 2,000 m<sup>2</sup> en un lugar donde la extensión mínima es de 1,000 m<sup>2</sup> y desea dividirlo entre 4 personas, no podrá hacer efectiva la independización.

El próximo paso a seguir es hacer los planos de localización y ubicación del terreno matriz y el de las áreas a subdividir, además de una memoria descriptiva de los linderos y medidas específicas de cada lote. Esta tarea deberá ser encomendada a un arquitecto o ingeniero y los documentos deben ser presentados ante Registros Públicos. Según Morán, el trámite puede tomar, en total, unos 30 días. El último paso es el de hacer la divi-

sión y partición del terreno en una notaría. Allí se estipulará quién se quedará con cada uno de los lotes.

Si lo que desea es construir primero su pacífico refugio, antes debe verificar el certificado de parámetros en la municipalidad correspondiente, para que le informen qué tipo de proyectos se pueden realizar en la zona en la que se ubican sus tierras del deseo. Luego, si está conforme, deberá presentar los planos también en la municipalidad, para así obtener la licencia de construcción.

Una vez terminada la obra se tramita la declaratoria de edificación, cosa que permite posteriormente

realizar el proceso de independización.

Por otro lado, el abogado Armando Rivera, de Asesores Inmobiliarios, explica que en el caso de los condominios se debe especificar cuál es el área común. "Una vez terminado el proyecto se debe inscribir en Registros Públicos y en el reglamento interno se ha de señalar los porcentajes de áreas comunes que le corresponden a cada propiedad", explica el experto. De esta manera, los propietarios aportarán para los gastos proporcionalmente.

Como puede ver, su refugio compartido podría estar a unos trámites de dista,