

# Acerca de las subdivisiones

*Esto explica: 1) qué es una "subdivisión"; 2) cómo se adaptan las subdivisiones a nuestros esfuerzos por dar forma a nuestro entorno; y 3) cómo puede usted participar en el proceso de toma de decisiones.*

## ¿Qué es una subdivisión?

Las ciudades y los condados supervisan el proceso de división de la tierra en terrenos o unidades de propiedad más pequeñas. Esta supervisión se realiza mediante la aprobación de un mapa que muestra cómo se dividirá la tierra. El proceso también implica habitualmente varias condiciones que el propietario de las tierras debe satisfacer para recibir la aprobación final.

### Conceptos generales

Una ley del estado llamada Ley de Mapas de Subdivisión de California rige el proceso de subdivisión. Existen dos tipos de revisiones.

1. Las subdivisiones con cinco o más parcelas implican más reglas y procedimientos. Esto incluye la presentación de un *mapa tentativo* y un *mapa final para su aprobación*.
2. Las subdivisiones de menos de cinco parcelas generalmente implican menos procedimientos. Se puede requerir un mapa tentativo junto con el *mapa final de las parcelas*.

Las ciudades y los condados cuentan con ordenanzas que explican las reglas que tienen para aprobar subdivisiones.

Las solicitudes de mapas tentativos generalmente incluyen un mapa que muestra la disposición de los lotes. Otro tipo de información incluye las calles públicas, las aceras, los parques, los servicios públicos, la pendiente, el drenaje y otras mejoras que haya en la subdivisión. La ley del estado establece algunas reglas que se relacionan con las condiciones para la aprobación del mapa. Éstas incluyen, entre otras, las condiciones que se relacionan con senderos para ciclistas, instalaciones de transporte, cuotas escolares, energía solar y terrenos para estacionamiento. El proceso de revisión ambiental puede introducir condiciones adicionales. También hay condiciones que hacen que la aprobación del mapa tenga coherencia con el plan general y el código de zonas.

## Proceso de toma de decisiones

Las personas que toman las decisiones desean recibir opiniones o información sobre si se debe aprobar un mapa propuesto. Si desea compartir su opinión, consulte "Preparación para las audiencias públicas", en el reverso de esta hoja, para obtener algunos consejos.

Un objetivo importante del proceso de revisión de mapas es asegurar que la gente que residirá en las nuevas subdivisiones reciba instalaciones y servicios públicos adecuados. Muchas de las condiciones que se relacionan con la aprobación del mapa apuntan a este objetivo. Esto incluye cómo se pagarán esos servicios e instalaciones.

Después de la audiencia pública, los encargados de tomar decisiones tienen tres opciones. Pueden aprobar el mapa solicitado. Pueden aprobarlo en forma condicional. Por último, pueden rechazar el mapa después de haber llegado a resultados específicos.

La aprobación del mapa tentativo generalmente tiene una fecha límite. Si el propietario no satisface las condiciones, el mapa puede vencer. No obstante, existe la posibilidad de que haya prórrogas, según las reglas locales.

Antes de que se apruebe el mapa final, el terrateniente debe demostrar que se han satisfecho las condiciones o garantizar que se satisfarán, mediante acuerdo, caución, carta de crédito u otro medio. El mapa final se debe presentar antes de que venza el mapa tentativo. La aprobación del mapa final es un acto ministerial, lo que quiere decir que si se cumplen todas las condiciones, no se puede aplicar discrecionalidad alguna para rechazarlo. Luego, el mapa final aprobado se registra en el condado y el solicitante puede proseguir con el desarrollo inmobiliario.

## Para obtener más información

- *The Planning Commissioner's Handbook*, League of California Cities, 2005, Chapter 4 (Manual del Comisionado de Planificación, Liga de Ciudades de California, Capítulo 4): The Planning Framework ([www.ca-ilg.org/pch4](http://www.ca-ilg.org/pch4)) (Marco de Referencia para Planificación)
- Artículo 66411 y siguientes del Código Gubernamental (al que se puede acceder desde [www.leginfo.ca.gov/calaw](http://www.leginfo.ca.gov/calaw))
- La editorial Solano Press también tiene en venta algunas publicaciones útiles sobre temas del uso de terrenos ([www.solano.com](http://www.solano.com))