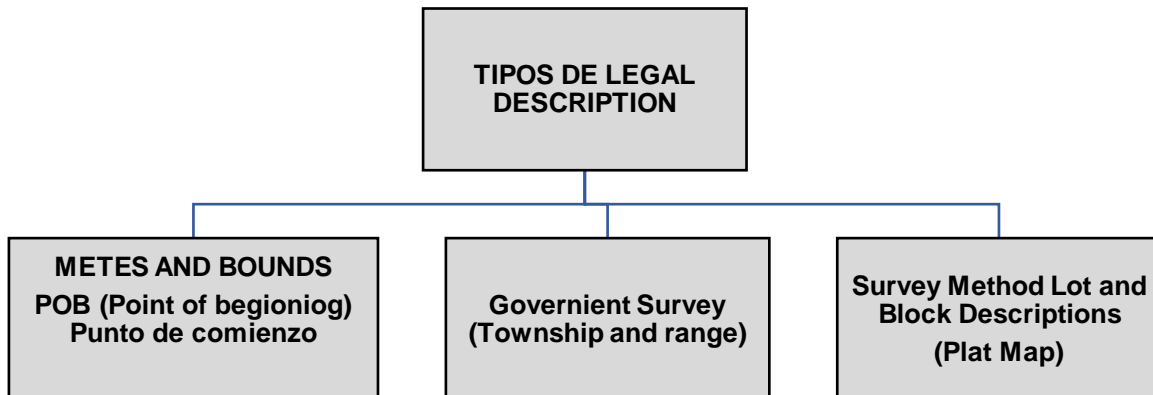


RESUMEN SECCIÓN 10 DESCRIPCIONES LEGALES

- **TIPOS DE LEGAL DESCRIPCIÓN**

Legal descripción es el método de describir la ubicación de real estate que será aceptada por una Corte

Hay tres tipos de descripciones legales: (1) metes and bounds. (2) Government survey System y (3) lot and block descriptions.



Descripción por metes-and-bounds

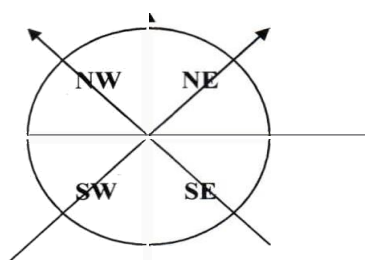
Metes se refiere a distancia y bounds se refiere a dirección. La descripción con este método comienza con un punto de referencia llamado **point of beginning (POB)** y luego traza una línea que cierra la parcela llegando de nuevo al point of beginning. Este sistema utiliza monumentos como POB. Monumento es un objeto usado para establecer el punto y pueden ser naturales como árboles, ríos y demás o creados por el hombre (en este caso el US Army Corps of Engineers).

El factor crítico en este método es el POB, ya que si ese punto es un error, la entera descripción está equivocada. En este método se realiza un círculo que es dividido en 360°, luego el círculo es dividido en 4 cuadrantes: Norte, sur, este y oeste. La línea que conecta el norte del sur se denomina primary reference line. Cuando se lee una descripción por este método es por ejemplo "South 45 degree east". Las direcciones son dadas en grados, minutos y segundos. Cada grado es dividido en 60 minutos y luego dividido en 60 seg. Por ejemplo 25 grados, 29 minutos y 20 segundos se escriben así: 25°29'20".

Descripción por Government Survey System

Gran parte de las regiones de Estados Unidos se basan en este sistema, incluso Florida.

Este sistema está basado en latitud y longitud. El gobierno federal establece ciertas norte-sur longitudes como principal meridiano y ciertas este-oeste latitudes como base lines. En Florida, el principal meridiano y la línea base pasan por la ciudad de Tallahassee.



Principal Meridiano: Línea que corre de norte a sur pasando por Tallahassee
Base lines: Línea que corre de este a oeste pasando por Tallahassee

Porque las líneas del principal meridiano (norte-sur) tienen cierta curvatura (por los polos) que no les permiten ser paralelas existe un remedio que es guide meridians y son dibujadas cada 24 millas este y oeste del principal meridiano. Correction lines son ubicadas 24 millas al norte y al sur de cada base línea. Cada 24 por 24 millas cuadradas creadas por intersección de guide meridians y correction lines se llaman el llamado

Check: Una vez que las guide meridians y correction líneas fueron establecidas, los monumentos son puestos a un intervalo de 6 millas. Las líneas paralelas de norte a sur se conocen como range líneas y las de este a oeste como township.

Range: Las millas verticales de norte a sur están numeradas de este a oeste del meridiano principal. Por ejemplo cualquier tierra ubicada entre el principal meridiano y el primer range line Este de Tallahassee es Range 1 Este (R1E).

Township: son 6 millas al norte o al sur de la base line. La línea horizontal pasa por Tallahassee y el primer township norte de la línea base es Township 1 Norte (T1N).

El término township tiene 2 significados, el anterior y también se refiere al cuadrado formado por la intersección de 2 range lines y dos township lines. Esto forma un cuadrado de 36 millas cuadradas de 6 millas de cada lado a lo que se llama township.

Sections: cada township tiene 36 secciones de 1 milla cuadrada cada una

En una legal descripción de una sección es costumbre mostrar la Section en primer lugar, luego el Township y por último el Range número y dirección.

Por ejemplo "Section 31, Township 1 Norte, Range I Este" Esto es abreviado así: "Sec31, TIN, RI E"

NUMERACION DE SECCIONES DENTRO DE UN TONWSHIP

| | | | | | |
|----|----|----|----|----|----|
| 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 |
| 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 18 | 17 | 16 | 15 | 14 | 13 |
| 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 |
| 30 | 29 | 28 | 27 | 26 | 25 |
| 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 |

Cada sección, teóricamente un cuadrado de 1 milla, contiene 640 acres. Es importante recordar el número de acres porque ese número de 640 es utilizado para varios propósitos. Cada sección puede dividirse fácilmente en mitades, luego en cuartos y demás.

Supongamos que estamos interesados en buscar una porción de tierra ubicada en "SW ¼ of NE ¼ of SE ¼ of NW ¼ Section 36", para saber la medida de esta porción de tierra vamos a dividir $640 \div 4 = 160$, $160 \div 4 = 40$, $40 \div 2 = 20$ y $20 \div 2 = 10$. Siempre se comienza a dividir de atrás para adelante es decir, si la descripción sería "SW ¼ of NE ½ of SE ¼ of NW ½ Section 36" el resultado sería: $640 \div 2 = 320$, $320 \div 4 = 80$, $80 \div 2 = 40$, $40 \div 4 = 10$. El resultado son 10 acres.

Cuando se quiere buscar el total de acres de una legal descripción que contiene la palabra and el proceso es distinto. Por ejemplo "SW ¼ of NE ½ and SE ½ of NW ½", en este caso es: $640 \div 2 = 320$, $320 \div 4 = 80$ y $640 \div 2 = 320$, $320 \div 4 = 80$ y se suman los dos resultados, lo cual daría 160 acres

Medidas Asociadas con Legal Descripción

Check: un cuadrado de 24 millas cada lado (576 millas cuadradas) usadas para corregir la curvatura de las líneas.

Township: un cuadrado de 6 millas cada lado conteniendo 36 millas cuadradas o 36 secciones.

Section: un cuadrado de 1 milla de cada lado (1 milla cuadrada) conteniendo 640 acres.

Acre: 43,560 pies cuadrados

Milla: 5.280 pies

También llamado recorded plat method » lot and block method

Probablemente este sea el más común tipo de legal descripción usado para single-family. Este método puede ser usado solamente si el plat map fue grabado en la corte. El platted subdivisión es dividido en grandes áreas llamadas block y cada **block** es dividido en pequeñas áreas que se llaman **lots**. Los lots generalmente son numerados, mientras que en los blocks se utilizan letras.

Un plat map es un plan para uso de una tierra determinada. Muestra las divisiones y calles y puede proveer por dedication calles, parques, sitios para escuelas. El plat map debe mostrar la ubicación de los monumentos fijos establecidos para medir cada lot, block y calle. La subdivisión tiene un nombre y el plat map es grabado en la corte bajo el nombre por libro y número de página.

Un ejemplo de cómo estaría grabado en la Corte es: Lot 32, Delfín Unidad 15, Plat book N, Pag. 12, Fort Myers Beach, Florida