

Transporte: las necesidades de propiedad y usted



Preguntas y respuestas



Introducción

Este cuadernillo informativo es una adaptación del que elaboró en 2014 la Real Estate Services Office (Oficina de Servicios para Inmuebles) del Washington State Department of Transportation (WSDOT, Departamento de Transporte del Estado de Washington) a fin de ayudar a explicar el proceso de adquisición en virtud de las leyes de expropiación.

Sus inquietudes son importantes para nosotros. Haremos todo lo posible para que todas las molestias y otros los efectos del proyecto sean mínimos.

Esperamos que la información de este cuadernillo lo ayude a comprender mejor de qué manera comienzan tales proyectos, el proceso de desarrollo y los esfuerzos que se realizan por seleccionar la mejor ubicación posible. Además, el cuadernillo explica qué clase de asistencia informativa se le brindará en caso de que deba vender su casa o empresa.

Gracias por tomarse el tiempo de leer este cuadernillo. Valoramos su comprensión y cooperación.

Todas las solicitudes deben enviarse a la siguiente dirección:

*Real Property Services Supervisor
Clark County Public Works
PO Box 9810
Vancouver WA 98666-9810*

Índice

Aviso para el público del título VI.....	3
¿Por qué deben crearse nuevas instalaciones de transporte?.....	4
Planificación de nuevas instalaciones.....	5
¿Necesitarán mi propiedad?.....	6
¿Qué sucede si solo es necesario utilizar parte de mi propiedad?.....	6
¿Es posible que la adquisición de una parte de mi propiedad aumente el valor de la otra parte?.....	7
¿Cómo se determinará el monto?.....	8
¿Cómo puedo estar seguro de que la opinión del tasador es correcta?.....	9
¿Cómo, cuándo y mediante quién se hará la oferta del condado?.....	9
¿Qué sucede si acepto la oferta del condado?.....	10
¿Cuáles serán mis costos de cierre en una venta al condado?.....	11
¿Puedo hacer arreglos para conservar y trasladar mi casa?.....	12
Si tengo una ganancia, ¿debo pagar el impuesto sobre ganancias de capital?.....	13
¿Qué debo hacer si creo que la oferta es demasiado baja?.....	13
¿Puedo evitar que el condado adquiera mi propiedad?.....	14
¿Qué sucede si inicio una demanda judicial?.....	16
¿La acción judicial demorará el pago que me adeudan?.....	16
¿Podré recuperar los costos del juicio?.....	17
¿Qué sucede si debo mudarme?.....	18
¿Cuánto tiempo tendré para mudarme?	20

Aviso para el público del título VI

Por medio del presente, el condado de Clark da anuncio público de que es política de la Board of County Councilors (Junta del Concejo del Condado) del condado de Clark el pleno cumplimiento del título VI de la Civil Rights Act (Ley de Derechos Civiles) de 1964, la Civil Rights Restoration Act (Ley de Restablecimiento de los Derechos Civiles) de 1987 y los estatutos y reglamentos relacionados, en todos los programas y actividades. El título VI exige que a ninguna persona de los Estados Unidos se la excluya de participar en cualquier programa o actividad para los cuales el condado recibe asistencia financiera federal, o se le nieguen los beneficios de estos, o se la discrimine sobre la base de su raza, color, sexo, nacionalidad, discapacidad o religión.

Toda persona que crea que ha sido perjudicada por una práctica discriminatoria ilegal en virtud del título VI tiene derecho a presentar una queja formal ante Human Resources (Derechos Humanos) del condado de Clark. Dichas quejas deben realizarse por escrito y presentarse ante el Especialista del título VI del condado dentro de los ciento ochenta (180) días posteriores a la fecha del presunto caso de discriminación. Para obtener los formularios de quejas por discriminación del título VI sin cargo para el reclamante llame a Human Resources del condado de Clark al número 1-360-397-2457, a la Human Rights Commission (Comisión de Derechos Humanos) del estado de Washington al número 1-800-605-7324 o a la Office for Equal Opportunity (Oficina para la Igualdad de Oportunidades) del Department of Social & Health Services (Departamento de Salud y de Servicios Sociales) al número 1-800-521-8060.

¿Por qué deben crearse nuevas instalaciones de transporte?

Las instalaciones de transporte no surgen por accidente, sino que se construyen para satisfacer las necesidades de las personas. No importa cuánto se debata sobre la necesidad de construcción de infraestructuras adicionales para completar nuestro sistema de transporte; nuestro estado y nuestro condado siguen creciendo. La gente continúa mudándose a nuestra área, y las empresas e industrias prosperan siguiendo a la gente. Todo este movimiento y crecimiento exige instalaciones de transporte nuevas y ampliadas.

Además, las instalaciones de transporte peligrosas y anticuadas, diseñadas según estándares obsoletos, necesitan ser rediseñadas para salvar vidas, facilitar el crecimiento y reducir los daños a la propiedad.

En última instancia, se desarrollarán nuevas aplicaciones de transporte colectivo o público, que esperamos que alivien gran parte de la congestión en las áreas metropolitanas. Sin embargo, incluso el transporte colectivo, ya sean autobuses o trenes, necesita hacer uso de la propiedad por el derecho de paso. Por lo tanto, la necesidad de adquirir derechos de paso es algo que continuará existiendo.

Planificación de nuevas instalaciones

La planificación de una nueva infraestructura de transporte es compleja y lleva mucho tiempo. Antes de que se pueda obtener la aprobación final de un programa de transporte del condado, se deben completar los estudios de toda el área que constituyen la planificación anticipada. Luego de la aprobación y autorización del condado, se deben estudiar una amplia variedad de objetivos antes de que puedan comenzar la ubicación y el diseño de un proyecto.

Al principio del proceso de planificación, se llevan a cabo estudios intensivos en profundidad para establecer los efectos que el proyecto tendrá en la ecología del área (tanto buenos como malos), incluida la proyección de futuros problemas o beneficios socioeconómicos. Los resultados de estos estudios se incluyen en una Environmental Impact Statement (IES, Declaración de Impacto Ambiental), que formará parte de la documentación del condado para garantizar que el proyecto seleccionado tenga el máximo beneficio tanto para las personas como para el medioambiente del área.



¿Necesitarán mi propiedad?

Si el proyecto de transporte se encuentra en una fase inicial del desarrollo, no hay forma de determinar si se necesitará su propiedad. Por ejemplo, si recién recibe aviso de que el personal del condado necesitará acceder a su propiedad para realizar estudios e inspecciones no invasivas, esto no quiere decir que su propiedad estará dentro de los límites del proyecto según se diseñe a último momento. Por otro lado, si recibió una notificación de una audiencia sobre el diseño o el acceso que se llevará a cabo en su vecindario, es probable que su propiedad se vea afectada en su totalidad o en parte.

Si se involucra a su propiedad, esto indicará que está ubicado en el área que toda la planificación anticipada y todos los estudios de ingeniería preliminares, los estudios de ubicación y los estudios de diseño seleccionaron como la ubicación que proporcionará los máximos beneficios tanto a los residentes del área como a los usuarios del transporte de nuestro condado, al mínimo costo total.

¿Qué sucede si sólo es necesario utilizar parte de mi propiedad?

Por lo general, solo será necesaria parte de su propiedad para el proyecto. Sin importar cuánto se necesite, se lo compensará justamente. Además de pagarle el precio de mercado por la propiedad que se necesite para el proyecto, también se le pagará por pérdidas en precio del mercado (daños) al resto de su propiedad. Si la parte restante de la propiedad es de determinado tamaño o determinada forma, de modo que tiene muy poco valor o utilidad para usted, el condado ofrecerá comprarla.

¿Es posible que la adquisición de una parte de mi propiedad aumente el valor de la otra parte?

Es posible que después de que el condado adquiera una porción de su propiedad para un proyecto público, el resto de la propiedad adquiera un precio mayor al que tendría antes de la adquisición debido a mejor accesibilidad, mayor potencial de desarrollo, etc. En ese caso, y según lo dispuesto por la ley, el monto correspondiente a los beneficios se compensará con los costos de la adquisición. Si se demuestra que el valor de la propiedad aumentará debido a una mejor ubicación u otras razones, el monto de los beneficios especiales se descontará del valor de la parte adquirida y de los daños en la otra parte.



¿Cómo se determinará el monto?

La preocupación principal del condado es ofrecerle una compensación justa y equitativa por los derechos reales de propiedad que se adquieren.

En los casos en los que los derechos de propiedad que se adquieran involucren el pago de una contraprestación nominal, el condado, después de revisar las operaciones del mercado y otra información pertinente, determinará de manera administrativa el monto que se ofrecerá. Si la oferta administrativa supera los \$10,000, tendrá derecho a solicitar una tasación en cualquier momento antes de aceptar nuestra oferta.

En todos los otros casos, el condado hará arreglos para que se tase su propiedad a fin de determinar la “compensación justa” que se le debe. Se le entregarán al tasador los planos de derecho de paso, las descripciones legales y los informes de título actual para identificar con precisión la propiedad que se necesita.

El tasador debe realizar un esfuerzo razonable por comunicarse con usted para realizar una inspección conjunta de su propiedad. Usted tiene derecho a acompañar al tasador en la inspección de su propiedad. Para su conveniencia, debe proporcionar al tasador toda la información que tenga sobre el valor de su propiedad. Los tasadores están capacitados para saber qué buscar, pero sin su ayuda y cooperación es más probable que pasen por alto algo importante.

¿Cómo puedo estar seguro de que la opinión del tasador es correcta?

Todas las tasaciones obtenidas por el condado se someten a la revisión de otro tasador aprobado por el Department of Transportation del estado de Washington. Únicamente cuando el revisor esté satisfecho con la conclusión del tasador y considere que es sensata y está correctamente respaldada con un Certificado de valor, se firmará un formulario que será la base de la oferta del condado. Si restan preguntas que no se pueden resolver para la total satisfacción del revisor, se solicitará al tasador original que revise su tasación.

¿Cómo, cuándo y mediante quién se hará la oferta del condado?

1. Un agente de derecho de paso le presentará la oferta del condado personalmente, tanto verbalmente como por escrito. El agente también le proporcionará copias de los planos de derecho de paso y una explicación detallada del proyecto propuesto y el efecto que tendrá en su propiedad.
2. En caso de que no sea factible llevar a cabo una reunión para presentar la oferta, se le puede enviar el paquete por correo certificado. El paquete contendrá, como mínimo, lo siguiente:
 - a. una carta con una explicación detallada del proyecto propuesto por el condado y la oferta de compra,
 - b. mapas que muestren los límites de su propiedad y el área que el condado se propone adquirir, y
 - c. el nombre y el número telefónico del agente designado para trabajar con usted durante el proceso de adquisición.

En cualquiera de los casos, su oferta se presentará tan pronto como sea posible una vez que haya terminado la revisión de la tasación.

¿Qué sucede si acepto la oferta del condado?

El condado se encargará de todos los detalles, como preparar la escritura y todos los otros documentos que sean necesarios. El agente le hará firmar todos los documentos principales y los notificará, según sea necesario.

Si existen impuestos y tasas inmobiliarios exigibles y pagaderos, el condado descontará el monto y se pagarán a las agencias correspondientes.

El condado hará los arreglos para que cualquier escritura de fideicomiso u otros gravámenes que constituyan un derecho de retención sobre su propiedad se paguen del acuerdo o bien, si solo se necesita una parte de su propiedad, el condado se encargará de preparar un título de propiedad específico para la parte que adquirirá el condado.

El procesamiento de la operación por parte del departamento generalmente se completa en un plazo de entre cuatro y seis semanas. No obstante, si se requiere una liberación parcial de un prestamista, el procesamiento de la solicitud puede llevar varios meses. Cuando se complete la operación, puede retirar el pago del condado en el Public Service Center Building (Edificio del Centro de Servicio Público), o se lo puede enviar por correo certificado.

¿Cuáles serán mis costos de cierre en una venta al condado?

Además de pagarle el valor de mercado justo, el condado pagará los costos de cierre. Estos incluyen las tasas de inscripción, la prima del seguro de título, los cargos por custodia, el impuesto sobre ventas, si se debe pagar, y otros gastos normales. La venta al condado en virtud de la ley de expropiación estará exenta del pago de impuesto sobre ventas de inmuebles.

El condado no paga comisiones inmobiliarias, de modo que si contrata a un agente inmobiliario, usted será responsable de cualquier comisión.

A continuación se muestra un ejemplo de costos de cierre típicos para el vendedor en una venta de \$40,000:

	Venta privada	Venta al condado
Precio de venta	\$40,000	\$40,000
Seguro de título	-500	Pagado por el estado
Cargo por custodia	-350	Pagado por el condado
Impuesto sobre ventas (1.78 %)	-712	Exento
Comisión Del agente (7 %)	-2,800	
Neto para el vendedor	\$35,638	\$40,000

Si su empresa, casa u otra propiedad personal deben mudarse como resultado de la adquisición por parte del condado, es posible que tenga derecho a una amplia variedad de beneficios de asistencia para la reubicación en virtud de las leyes del estado de Washington. En la página 18 de este cuadernillo se proporciona una breve explicación de estos beneficios.

¿Puedo hacer arreglos para conservar y trasladar mi casa?

El condado lo asesorará sobre si es posible recuperar (remover) su vivienda u otras mejoras. La compra de los derechos de recuperación de las mejoras está sujeta al Impuesto sobre el Uso del estado de Washington (que es igual a la tasa del impuesto del estado sobre las ventas). Se requerirá un depósito para garantizar la remoción completa de la mejora y la limpieza del predio, pero se devolverá en cuanto dicha tarea se complete satisfactoriamente.



Si tengo una ganancia, ¿debo pagar el impuesto sobre ganancias de capital?

Debido a que las leyes impositivas cambian con frecuencia, se le recomienda que consulte al Internal Revenue Service (Servicio de Impuestos Internos), a su asesor fiscal o a su abogado para establecer el estado o la interpretación actuales de las leyes sobre las ganancias por la venta de bienes de capital.

¿Qué sucede si creo que la oferta es demasiado baja?

Explique al agente el motivo por el cual cree que debe recibir un pago mayor. Si cree que algún elemento o alguna característica no se tuvieron en cuenta, infórmele al agente. El agente no tratará de forzarlo a que acepte el pago. Se le ofrecerá la oportunidad de que haga revisar la tasación o de que busque el asesoramiento de alguien con conocimiento sobre las operaciones de inmuebles a fin de que lo asistan con la evaluación de la oferta del condado. De conformidad con el capítulo 8.25.020 del Código Revisado de Washington, (RCW), el condado reembolsará hasta \$750 con la presentación de una factura o un recibo que comprueben el pago.

Si decide obtener la tasación por cuenta propia, se recomienda que la obtenga de parte de un tasador experto calificado. El condado hará los arreglos para que el tasador revisor del condado revise su tasación. Si el monto que se muestra como precio de mercado está respaldado de manera adecuada y no se encuentran errores graves, el tasador revisor está autorizado a preparar un nuevo Certificado de Valor, que será la base de la oferta revisada.

Por último, si no se puede alcanzar un acuerdo aceptable, el negociador deberá recomendar que la parcela se adquiera mediante expropiación forzosa (expropiación).

¿Puedo evitar que el condado adquiera mi propiedad?

Para construir proyectos de obras públicas necesarios para la economía y la defensa de nuestro país, a menudo se necesitan tierras de propiedad privada.

La Constitución del Estado concede al condado el derecho de expropiación, derecho a adquirir propiedad privada para uso público después del pago de una compensación justa. Sin este derecho, sería imposible que continuáramos mejorando nuestro sistema de transporte público y satisfaciendo las demandas sobre este por parte del público, las empresas y el crecimiento.

Si no quiere aceptar la oferta del condado, el departamento solicitará a los Concejales del Condado que declaren al proyecto de “Utilidad y Necesidad Pública”. Si se concede la solicitud, el condado comenzará acciones legales para adquirir la propiedad en pleno derecho, conocido como expropiación forzosa. Estos procedimientos requieren que el condado pruebe ante el tribunal los motivos por los cuales su propiedad es necesaria para un fin público antes de que pueda proseguir el proceso de expropiación forzosa. Si el condado logra establecer la necesidad, el tribunal aprueba una Declaración de Utilidad y Necesidad Pública. Como puede imaginar, estas medidas evitan que el condado actúe de manera negligente o desconsiderada a la hora de establecer y designar qué propiedad necesita para una obra de infraestructura para transporte.

Para evitar que le quiten su propiedad, usted debería convencer al tribunal de que niegue al condado la Declaración de Utilidad y Necesidad Pública.

Sus derechos como propietario de un inmueble y los derechos del condado están bien definidos por las leyes. Estos derechos están diseñados para protegerlo a usted, como propietario, de la posibilidad de recibir por su propiedad menos del precio de mercado completo al que tiene derecho. A la vez, evitan que el condado realice pagos que serían injustos para los contribuyentes, cuyos fondos hacen que sea posible mejorar las instalaciones de transporte.

La intención del condado es tratar a todos los propietarios por igual, de una manera justa y de modo tal que se provoquen la menor cantidad de inconveniencias posibles.



¿Qué sucede si inicio una demanda judicial?

El condado recomienda que cuente con los servicios de un abogado competente que lo represente. Además, puede emplear a uno o más tasadores y todos los testigos que su abogado quiera que declaren a favor de su caso. El condado será representado por un abogado de la fiscalía civil del condado, un tasador y todo testigo que el abogado considere importante para el caso.

El juicio se llevará a cabo ante el Tribunal Superior. El caso se presentará antes un juez y un juzgado, a menos que se renuncie a un juicio con jurado. El veredicto es vinculante para ambas partes a menos que existan fundamentos válidos para una apelación.

¿La acción judicial demorará el pago que me adeudan?

Antes de que comience el juicio del caso, tan pronto como se firme la Orden de Posesión y Uso Inmediatos, el condado depositará en la Secretaría del Tribunal el monto del Certificado de Valor del condado que se le ofreció anteriormente. Ese depósito se realiza a su favor y usted puede hacer los arreglos necesarios para retirarlo en cualquier momento antes del juicio. Sin embargo, si la sentencia final es por un monto menor al depósito, se le exigirá que devuelva la diferencia.

¿Podré recuperar los costos del juicio?

Las leyes estatales establecen que, en ciertas condiciones, el tribunal determinará un monto que el condado deberá pagar para reembolsar al propietario por la totalidad o parte de los gastos en abogados y testigos. En general, para recibir dicha indemnización, el propietario debe otorgar posesión y utilización inmediatas y recibir un veredicto que exceda por 10 % o más la oferta más alta realizada por el condado al menos 30 días antes del juicio.

Antes del juicio, debe analizar con su representante legal las cuestiones relacionadas con la elegibilidad para la recuperación de gastos en abogados y testigos.



¿Qué sucede si debo mudarme?

En virtud de las leyes estatales, cualquier persona (individuo, empresa, granja u organización sin fines de lucro) que el estado considere desplazar debido a una adquisición por parte del condado, tiene derecho a una amplia variedad de beneficios de asistencia para la reubicación. Entre estos se incluyen beneficios monetarios y de asesoramiento.

Si usted es un ocupante residencial desplazado, es posible que tenga derecho a recibir diversos beneficios de reemplazo de vivienda. El tipo de beneficio depende de si usted es propietario de la vivienda o si la alquila, y del período de tiempo que ha ocupado dicha vivienda. Esos pagos se suman a los pagos por la mudanza de sus bienes personales hasta la vivienda de reemplazo.

Los beneficios de reemplazo de viviendas para los propietarios de viviendas desplazados incluyen un precio diferencial y el reembolso de ciertos costos de cierre correspondientes a la compra de la vivienda. Una ayuda en el pago de la renta puede ser una opción para aquellos propietarios que opten por alquilar en lugar de comprar una vivienda de reemplazo.

Los beneficios de reemplazo de viviendas para los locatarios desplazados incluyen asistencia con la renta o ayuda con el pago inicial para quienes opten por comprar en lugar de rentar una vivienda de reemplazo.

Las empresas, las granjas y las organizaciones sin fines de lucro que el condado considere desplazar también tienen derecho a recibir asistencia para la reubicación. Entre los beneficios se incluyen el pago de los gastos de empaquetar, transportar y desempacar los bienes personales y de desconexión y reconexión de maquinaria y reembolsos limitados por los costos relacionados con la búsqueda de un lugar de reemplazo y el restablecimiento de las operaciones en el lugar de reemplazo. También se encuentran disponibles muchos beneficios más. Consulte el folleto titulado "Relocation Assistance Program" (Programa de asistencia para la reubicación).



¿Cuánto tiempo tendré para mudarme?

Comprendemos cuán difícil puede ser la mudanza de su casa o empresa. Un especialista en reubicación se comunicará personalmente con usted para explicarle los servicios de reubicación que se encuentran disponibles, los tipos de pagos por reubicación, las opciones de mudanza y los requisitos de elegibilidad para recibir los pagos por reubicación que se aplican a usted.

Desplazamientos residenciales

No se le puede exigir que se mude a menos que se ponga a su disposición como mínimo una vivienda comparable y se le dé garantía por escrito al menos 90 días antes de la fecha para la cual deberá desocupar la propiedad. El condado proporcionará esta garantía en una carta de reubicación titulada “Aviso de elegibilidad para reubicación, derechos y garantía de 90 días”.

Desplazamientos no residenciales

No se le puede exigir que se mude a menos que se le dé garantía por escrito al menos 90 días antes de la fecha para la cual deberá desocupar la propiedad. En la mayoría de los casos, el condado proporcionará esta garantía en una carta de reubicación titulada “Aviso de elegibilidad para reubicación, derechos y garantía de 90 días”. En todos los casos, si se permite que la ocupación de la propiedad se extienda hasta después de la fecha en la que el condado adquiere la posesión, deberá firmar un contrato de alquiler y pagar alquiler. Para obtener información sobre la cancelación o terminación de su arrendamiento, consulte la cláusula del plazo en su Contrato de arrendamiento del desplazado o comuníquese con su Especialista en administración de propiedades.