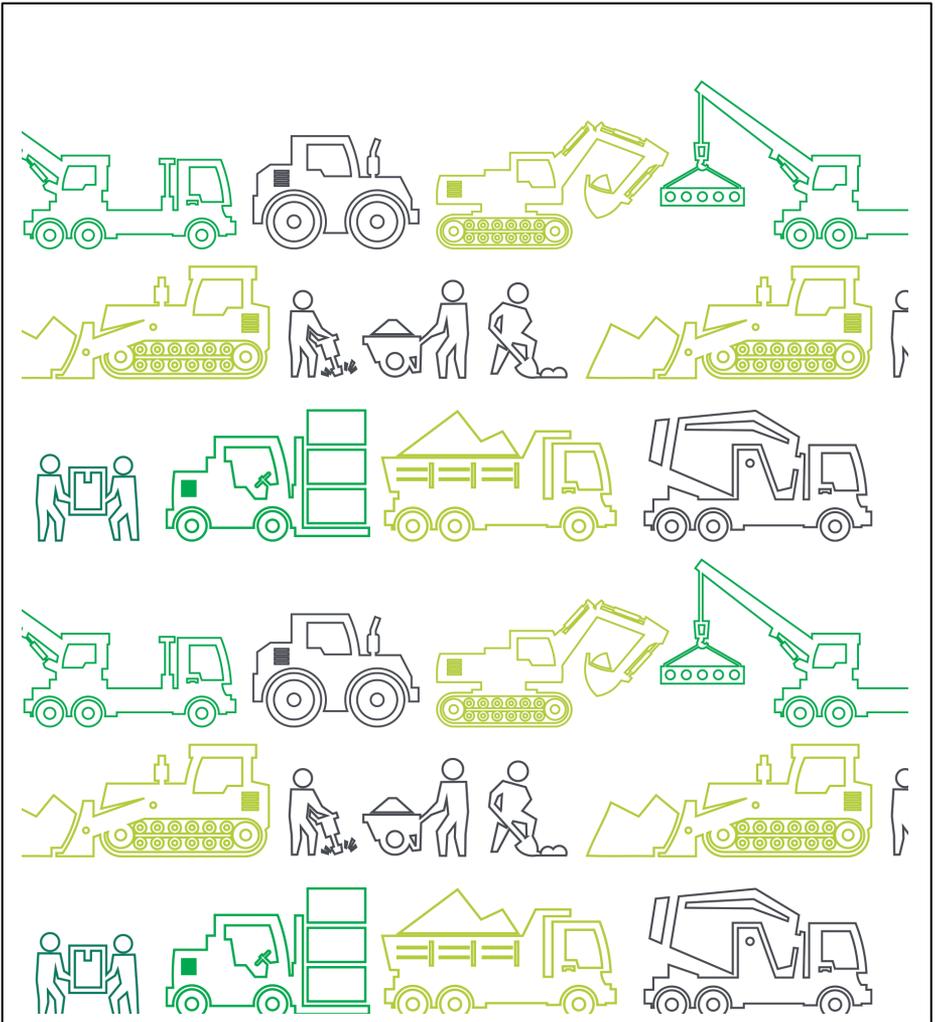


Servicios inmobiliarios

Necesidades de propiedad, proyectos de transporte y usted



ÍNDICE

Introducción	1
Proyectos de transporte y propiedad privada	
¿Por qué son necesarios los proyectos de transporte?	2
¿Por qué se necesita la propiedad privada para estos proyectos? 2	
¿Qué parte de mi propiedad es necesaria?.....	2 y 3
¿Puedo impedir que la Agencia adquiera mi propiedad?	3
Pasos básicos cuando un proyecto de transporte requiere de propiedad privada.....	4
Valoración de la propiedad	5
¿Cómo determina la Agencia el valor de mi propiedad?	5 y 6
¿Cómo puedo determinar que la cantidad ofrecida es justa?	6
Negociaciones y compra	
¿Cuánto tiempo tengo para estudiar la oferta?	7
¿Qué hacer si considero que la oferta es demasiado baja?	8
Acuerdo y cierre de negociación	
¿Qué sucede si acepto la oferta de la Agencia?	9
¿Tendré que mudarme?.....	9
Expropiación y acciones legales	
¿Qué sucede si no acepto la oferta de la Agencia?	10
¿Qué sucede si voy a juicio?.....	10 y 11
Comuníquese con nosotros.....	11
Notificación al público del Título VI de la Agencia	11 y 12

Introducción

La adquisición de propiedad privada para un proyecto de transporte se ha diseñado para establecer procedimientos uniformes que garanticen los derechos legales y proporcionen un trato justo, equitativo y coherente a los propietarios privados cuya propiedad sea necesaria para un proyecto de la Agencia.

El programa se administra de conformidad con la Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act (Ley de Políticas Uniformes de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles) de 1970, en su versión modificada (Uniform Act [Ley Uniforme] o URA).

En este folleto, se explica el proceso de adquisición conforme a las leyes de dominio eminente.

Sus preocupaciones son importantes para nuestra Agencia y nuestro objetivo es minimizar cualquier perturbación y otras repercusiones del proyecto. Gracias por dedicar su tiempo a leer este folleto. Nuestra Agencia aprecia su comprensión y cooperación.

Proyectos de transporte y propiedad privada

¿Por qué son necesarios los proyectos de transporte?

- Para adaptarse a la creciente población del estado de Washington.
- Para corregir o evitar condiciones inseguras en las calzadas existentes.
- Para promover la protección del medioambiente.

¿Por qué se necesita la propiedad privada para estos proyectos?

Los proyectos de transporte requieren numerosos estudios y muchos años de planificación. Los ingenieros de proyectos procuran considerar todas las opciones a la hora de diseñar y ubicar los proyectos, e incluyen la propiedad privada solo cuando es necesario. Las calzadas nuevas y las instalaciones asociadas, como los estanques de aguas pluviales y los muros de contención, casi siempre requieren propiedad privada. Siempre que sea posible, los proyectos de reconfiguración de calzadas existentes e instalaciones asociadas se diseñarán sin la necesidad de propiedad adicional.

¿Qué parte de mi propiedad es necesaria?

Recibirá una carta de oferta en la que se explica lo que se necesita para el proyecto. La situación de cada propiedad y cada propietario es única. En general, se aplicarán uno o varios de los siguientes requisitos:

- Un derecho de entrada temporal en su propiedad
- Una servidumbre temporal sobre su propiedad
- Una servidumbre permanente sobre su propiedad
- Una restricción de acceso a la calzada desde su propiedad
- Una parte de su propiedad
- La totalidad de su propiedad

Para el resto de este folleto, cada instancia de "su propiedad" se refiere a cualquier cantidad de propiedad, tipo o derecho de propiedad, o ambos, que se requiera para el proyecto.

¿Puedo impedir que la Agencia adquiera mi propiedad?

La Constitución del estado de Washington autoriza al gobierno a adquirir propiedades privadas mediante dominio eminente para fines públicos, previo pago de una indemnización justa al propietario.

La cuestión de qué se considera un fin público auténtico es judicial. Para evitar que la Agencia adquiera su propiedad, deberá convencer a un tribunal de que el uso que la Agencia propone dar a su propiedad no es realmente necesario para un fin público.

Sus derechos y los derechos del estado están definidos por las leyes de dominio eminente del estado. Estas leyes están diseñadas para:

- Evitar que reciba menos de lo que tiene derecho a recibir por su propiedad.
- Prohibir que la Agencia adquiera propiedad privada innecesariamente.
- Garantizar el uso adecuado de los fondos de los contribuyentes evitando el pago excesivo por los derechos de propiedad necesarios para los proyectos de calzadas.

Pasos básicos cuando un proyecto de transporte requiere de propiedad privada

- Desarrollo de proyectos y participación comunitaria
- Establecimiento de una necesidad
 - Inclusión del proyecto en un plan de carreteras a largo plazo
 - Ingeniería preliminar
 - Reuniones y audiencias públicas
 - Estudios medioambientales
 - Identificación de cualquier propiedad adicional necesaria durante el diseño

Valoración de la propiedad
Determinaciones de bienes muebles e inmuebles

Planificación de la reubicación
Determinaciones de bienes muebles e inmuebles

Negociaciones y compra
(reubicación y mudanza, si procede)

**Acuerdo/
cierre de negociación**

Expropiación y acciones legales

Valoración de la propiedad

¿Cómo determina la Agencia el valor de mi propiedad?

La Constitución del estado de Washington exige al gobierno el pago de una *indemnización justa* antes de adquirir una propiedad para uso público. La *indemnización justa* es una estimación de la indemnización debida por la propiedad basada en el *valor justo de mercado* de la propiedad. El *valor justo de mercado* es el precio que pagaría un comprador dispuesto y que aceptaría un vendedor dispuesto, en una transacción en condiciones de igualdad, en la que ninguno de los dos está obligado a comprar o vender, y ambos tienen conocimiento de los hechos relevantes.

La Agencia preparará y le proporcionará un informe, en el que se esbozará una estimación del *valor justo de mercado* de su propiedad. El informe de valor que reciba se basará en una renuncia a la tasación (resumen de oferta administrativa) o en una tasación.

Renuncia a la tasación (resumen de oferta administrativa):

Se prepara para la adquisición de propiedades cuyo valor se estima en \$35,000 o menos, y cuando la tarea de tasación no es complicada. Se trata de una valoración simplificada de alto nivel de su propiedad, realizada por un profesional inmobiliario. Si el valor estimado de la adquisición de su propiedad está entre \$15,000 y \$35,000 dólares, y no presenta complicaciones, tiene la opción de que la Agencia complete una tasación de su propiedad.

Tasación:

Se prepara para adquisiciones de propiedades cuyo valor se estima superior a \$35,000, o inferior a \$35,000 cuando existen variables que complican la tarea de valoración. Se trata de una valoración detallada de su propiedad realizada por un tasador certificado.

Si se prepara una tasación, la normativa federal le da derecho a una inspección conjunta de su propiedad con el tasador. El tasador le pedirá inspeccionar personalmente su propiedad e intentará adaptarse a su horario para la inspección conjunta. Le conviene acompañar al tasador en la inspección. Durante la inspección, podrá señalar cualquier característica de la propiedad que considere relevante para su valoración. Los tasadores están formados para saber qué buscar, pero sin sus comentarios, es posible que pasen por alto algún aspecto importante. Puede designar a un representante para que asista a la inspección de tasación en su lugar si no puede o no desea estar presente.

¿Cómo puedo determinar que la cantidad ofrecida es justa?

El informe que recibe se basa en principios de valoración estándar para garantizar que la *indemnización justa* se obtiene de forma objetiva e imparcial. Cada tasación se somete a una revisión intensiva por parte de un tasador revisor, seleccionado por su experiencia, formación especial y capacidad. El tasador revisor revisará el informe de tasación para asegurarse de que se cumplen todas las normas y los requisitos aplicables. Solo cuando el revisor esté convencido de que la conclusión de valor del tasador es sólida y está adecuadamente respaldada, aprobará la tasación. La *indemnización justa* se fija sobre la base de esta determinación aprobada del *valor justo de mercado*.

Negociaciones y compra

¿Cuánto tiempo tengo para estudiar la oferta?

Recibirá una oferta de *indemnización justa* por escrito de la Agencia lo antes posible una vez finalizada la valoración.

El especialista en adquisiciones que presente la oferta en nombre de la Agencia deberá:

- Reunirse con usted en persona, cuando sea posible, para presentar y revisar la oferta.

O

- Enviar por correo su oferta, y presentarla y revisarla con usted verbalmente, normalmente por teléfono o videoconferencia.

El trabajo del especialista en adquisiciones consiste en guiarlo durante el proceso de adquisición de la propiedad y responder o encontrar respuestas a las preguntas que pueda tener sobre el proceso, el proyecto o ambos. Además, tratará de minimizar, en la medida de lo posible, cualquier inconveniente relacionado con la adquisición de su propiedad por parte de la Agencia.

Usted tendrá 30 días como mínimo para considerar la oferta de la Agencia. Muchas transacciones inmobiliarias, incluidas aquellas entre la Agencia y los propietarios, son el resultado de conversaciones. Estas conversaciones se denominan negociaciones y son fundamentales para alcanzar un acuerdo satisfactorio entre ambas partes. El especialista en adquisiciones continuará con las negociaciones siempre y cuando se realicen de buena fe y parezcan encaminarse hacia un acuerdo.

¿Qué hacer si considero que la oferta es demasiado baja?

Se le recomienda buscar asesoramiento de alguien capacitado en valores de bienes raíces y en transacciones de dominio eminente, para que lo ayude a evaluar la oferta de Agencia. Esta persona puede ser:

- Un tasador
- Un agente inmobiliario
- Un abogado

El costo real por obtener dicho asesoramiento, el cual asciende hasta \$750, será reembolsado por la Agencia luego de la presentación de la factura o del recibo que acredite el pago.

Si usted determina que la oferta es demasiado baja, o bien, no está preparado para aceptar la oferta presentada...

El especialista en adquisiciones deberá:

- Escucharlo e intentar abordar sus inquietudes.
- Considerar cualquier información nueva que usted le brinde.
- Solicitar una contraoferta.
- Intentar negociar un acuerdo aceptable para ambas partes.

El especialista en adquisiciones NO lo obligará a aceptar la oferta de la Agencia.

Acuerdo y cierre de negociación

¿Qué sucede si acepto la oferta de la Agencia?

Si decide aceptar la oferta, tal como se presenta o se negocia con el especialista en adquisiciones, la Agencia pasa a ser propietaria de su propiedad una vez que:

- Firme los documentos necesarios para transferir la propiedad a la Agencia, según lo dispuesto por el especialista en adquisiciones y el oficial encargado del depósito en garantía, si corresponde.

Y

- Reciba el pago de la propiedad.

El especialista en adquisiciones se encargará de todos los detalles de la venta. Todos los costos del cierre, incluidas las comisiones del depósito en garantía, si procede, serán abonados por la Agencia. Si la transacción finaliza en un depósito de garantía, usted recibirá el pago de la empresa encargada del depósito. De lo contrario, su pago será procesado por la Agencia. Podrá recibirlo, aproximadamente, entre cuatro a seis semanas luego de la firma de los documentos. **Se le recomienda que consulte con un profesional de impuestos o con el Servicio de Impuestos Internos (IRS) acerca de cualquier pregunta que pueda tener sobre las implicaciones fiscales que surjan de la venta de su propiedad a la Agencia.**

¿Tendré que mudarme?

Un especialista en reubicación se pondrá en contacto con usted si la adquisición de su propiedad por parte de la Agencia requiere su reubicación. El o ella le explicará cualquier beneficio de reubicación sobre el cual tendrá derecho. Dispondrá de un plazo no inferior a 90 días para desalojar la propiedad tras recibir la notificación de que debe mudarse.

Si debe mudarse debido a la adquisición de la Agencia, es posible que pueda volver a alquilar la propiedad a la Agencia durante un tiempo acordado. Si lo solicita, los especialistas en reubicación y adquisición trabajarán con usted para determinar si las circunstancias lo permiten.

Expropiación y acciones legales

¿Qué sucede si no acepto la oferta de la Agencia?

El especialista en adquisiciones podrá pedirle un **Acuerdo de uso y posesión mediante negociación**, en el caso de que las negociaciones no avancen. El presente documento es entre la Agencia y el dueño de la propiedad, en el cual acuerdan que, luego del pago de una cantidad determinada al dueño de la propiedad, la Agencia tendrá derecho a la posesión inmediata (o en una fecha acordada) y a hacer uso de la propiedad antes del acuerdo final de **indemnización justa**. La Agencia reconoce que algunos propietarios prefieren no vender su propiedad, pero espera que cuando las negociaciones finalicen, estos puedan decir que fueron tratados justa y cortésmente. Si finalmente las negociaciones no alcanzan un valor acordado, la Agencia derivará la adquisición a sus abogados. Cuando esto suceda, la oferta original de la Agencia y cualquier contraoferta quedan anuladas.

El abogado de la Agencia presentará una **acción de expropiación** en un tribunal superior en donde se encuentre la propiedad. Se trata de una demanda por la que un gobierno ejerce el dominio eminente para adquirir una propiedad privada para uso público.

¿Qué sucede si voy a juicio?

La Agencia le recomienda contratar un abogado que lo represente. Además, usted podrá recurrir a uno o más tasadores y a cualquier otro testigo que su abogado le recomiende a los efectos de testificar en respaldo de su situación. Tendrá derecho al pago de los honorarios asociados por parte de la Agencia. Podrá preguntarle a su asesor acerca de la elegibilidad para la recuperación de honorarios.

Un acto de expropiación requiere que la Agencia demuestre a la Corte que su propiedad se necesita para fines públicos. Una vez que el abogado de la Agencia presente la demanda, el o ella solicitará a la Corte una **orden de adjudicación de necesidad y de utilidad**

pública. Esta orden judicial establece que la propiedad solicitada por el gobierno es necesaria para uso y beneficio público.

La Agencia podrá, además, solicitar **una posesión y un uso estipulados.** Se trata de una orden judicial por la que se confirma un acuerdo entre la Agencia y el propietario de que la Agencia pagará una cantidad específica de dinero en el registro de la Corte en beneficio del propietario, a cambio de la posesión y del uso de la propiedad antes de que se determine la **indemnización justa.**

Tendrá derecho a un juicio por jurado, pero se podrá negociar un acuerdo entre abogados para evitar el juicio.

El caso se cierra una vez que la Corte otorgue un **juicio y decreto de apropiación** luego de que el juez o el jurado emita un veredicto, o cuando se llega a un acuerdo antes del juicio. Esta es una orden judicial que otorga el título de la propiedad a la Agencia.

Comuníquese con nosotros

Si desea obtener más información, tiene preguntas sobre el proceso de adquisición o quiere conocer más sobre el proyecto de la Agencia, comuníquese con nosotros:

WSDOT Real Estate Services Offices



Northwest Region

(Seattle/Everett/
Bellingham) 15700
Dayton Avenue N Seattle,
WA 98133-9710
Mailing Address:
PO Box 330310
Seattle, WA
98133-9710
206-440-4000

North Central Region

(Wenatchee/Moses Lake/
Okanogan)
2830 Euclid Avenue
Wenatchee, WA
98801-5916
509-667-3000

Olympic Region

(Tacoma/Olympia/Port
Angeles/ Aberdeen)
7407 31st Ave NE Lacey
WA 98516 Mailing
Address PO Box 47440
Olympia, WA
98504-7440
360-357-2600

Southwest Region

(Vancouver/Raymond/
Chehalis/ Goldendale)
11018 NE 51st Circle
Vancouver, WA
98682-6686
360-905-2000

South Central Region

(Yakima/Ellensburg/Tri-
Cities/ Clarkston)
2809 Rudkin Road
Union Gap, WA
98903-1648
509-577-1600

Eastern Region

(Spokane/Colville/
Ritzville/ Pullman/
Republic)
2714 N Mayfair Street
Spokane, WA
99207-2090
509-324-6000

HQ. Headquarters and Mega Projects

7345 Linderson Way SW
Tumwater, WA 98501
Mailing Address:
PO Box 47338
Olympia, WA
98504-7338
360-705-7000

Notificación al público del Título VI de la Agencia

La política del Departamento de Transporte del Estado de Washington (Washington State Department of Transportation, WSDOT) es garantizar que ninguna persona, por motivos de raza, color u origen nacional, según lo dispuesto en el Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964, sea excluida de la participación, se le nieguen los beneficios o se le discrimine de otro modo en cualquiera de sus programas y actividades. Cualquier persona que considere que se ha violado su protección del Título VI puede presentar una queja ante la Oficina de Equidad y Derechos Civiles (Office of Equity and Civil Rights, OECR) del WSDOT. Para obtener más información sobre los procedimientos de queja del Título VI o información sobre nuestras obligaciones contra la discriminación, comuníquese con el coordinador del Título VI de la OECR al (360) 705-7090.

Información de la Ley sobre Estadounidenses con Discapacidades (ADA, por sus siglas en inglés)

Este material puede estar disponible en un formato alternativo al enviar un correo electrónico a la Oficina de Equidad y Derechos Civiles a wsdotada@wsdot.wa.gov o llamando a la línea sin cargo 855-362-4ADA(4232). Personas sordas o con discapacidad auditiva pueden solicitar la misma información llamando al Washington State Relay al 711.