



Su papel en las necesidades de propiedades para el transporte

Existen a disposición materiales informativos sobre la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA, en inglés) en distintos formatos: en letras grandes, Braille, cintas de cassette o en discos de computadora para personas con discapacidades en la Oficina para la igualdad de oportunidades (OEO, en inglés) de la Agencia a través del teléfono (509) 667-6215. Las personas sordas o con dificultades auditivas pueden comunicarse con la OEO a través del servicio de retransmisión al 7-1-1.

Introducción:

Este folleto informativo fue preparado por la Agencia de Obras públicas del condado de Chelan para ayudar a explicar el proceso de adquisición por derecho de expropiación.

Desearíamos que fuese posible colocar una instalación de transporte que sirva a todos los que la necesiten sin que ocasione problemas para usted, sus vecinos o los negocios locales. Siempre que se necesita una propiedad para la instalación de una Agencia de transporte, bien sea para una carretera, corredor ferroviario, instalación marítima o aeropuerto, es necesario adquirir una propiedad que satisfaga esas necesidades.

Sus preocupaciones son importantes para nosotros, es por ello que haremos todo lo posible para mantener al mínimo cualquier alteración o impacto negativo del proyecto.

Esperamos que la información en este folleto le ayude a comprender mejor cómo empieza dicho proyecto, el proceso de desarrollo y las medidas que se toman para seleccionar la mejor ubicación posible. Este folleto también explica la información de ayuda que se le proporcionará si debemos adquirir su propiedad de vivienda o negocio.

Muchas gracias por tomarse el tiempo para leerlo. Apreciamos su comprensión y cooperación.

Mark Sele, PLS
Inspector del condado

Teléfono: (509) 667-6415
Fax: (509) 667-6250

1. ¿Por qué se necesitan nuevas instalaciones de transporte?

Las instalaciones de transporte no son algo que se construya por accidente; son construidas para satisfacer las necesidades de la gente. No importa cuánto discutamos sobre la necesidad de construir instalaciones adicionales para completar el sistema de transporte: nuestra región se encuentra en constante crecimiento.

Mucha gente sigue mudándose a nuestra región, y los negocios e industrias prosperan gracias a ello; pero todo ese movimiento y crecimiento requiere construir nuevas instalaciones de transporte y ampliar las ya existentes.

Además, las instalaciones obsoletas que fueron diseñadas para satisfacer los estándares viejos deben ser rediseñadas para ser más seguras y facilitar el crecimiento actual.

Por último, se desarrollarán nuevas aplicaciones de transporte masivo o público que, con suerte, descongestionarán gran parte del tránsito en nuestra zona. Sin embargo, incluso el tránsito masivo, bien sea en bus o en tren, requiere el uso de propiedades para derechos de paso.

2. Planificación de nuevas instalaciones.

La planificación que se necesita para construir una nueva instalación de transporte es compleja y larga. Se debe completar la planificación avanzada en forma de estudios de áreas amplias antes de que se pueda obtener la aprobación final del programa de transporte de la Agencia. Después de la aprobación y autorización de la Agencia, se deben estudiar una amplia gama de objetivos antes de que se pueda determinar la ubicación actual y el diseño del proyecto.

Al comenzar la planificación del proceso se realizan estudios detallados para determinar el impacto que tendrá un proyecto en la ecología de la zona, tanto positivo como negativo, incluida la proyección de cualquier problema o beneficio socioeconómico que se pueda presentar en un futuro. Los resultados de estos estudios se incluyen en la Declaración de impacto ambiental (EIS, en inglés), el principal documento de la Agencia que garantiza que el proyecto seleccionado aportará el mayor beneficio, tanto para la gente como para el medio ambiente de la zona.

3. ¿Necesitarán mi propiedad?

Si el proyecto de transporte se encuentra en la fase de desarrollo inicial, no hay manera de saber si se necesitará su propiedad. Por ejemplo, si se le notifica que el personal de la Agencia necesitará tener acceso a su propiedad para realizar un estudio y/o una inspección no invasiva, no significa necesariamente que su propiedad se encuentre dentro de los límites de diseño del proyecto. Por otra parte, si se le notifica que se realizará una sesión de diseño o acceso en su vecindario, es probable que su propiedad se vea afectada parcial o totalmente.

Si su propiedad forma parte del proyecto, significa que está en una zona que ha sido seleccionada como la ubicación ideal en la planificación avanzada, estudios de ingeniería preliminares y en estudios de ubicación y de diseño; que tendrá el menor costo total y que ofrecerá los máximos beneficios tanto para los residentes del área como para los usuarios de transporte de nuestra Agencia.

4. ¿Qué sucede si solo necesitan una parte de mi propiedad?

Es muy probable que solo se necesite una parte de su propiedad para el proyecto; pero sin importar la cantidad que se necesite, usted será indemnizado de manera justa. Además de pagarle el valor de mercado por la propiedad que se necesita para

el proyecto, también se le pagará cualquier pérdida en el valor del mercado (daños) que sufra el resto de su propiedad. Si la parte restante es de un tamaño o forma que le ofrezca poco o ningún valor, o que no dispondrá de servicios públicos, la Agencia le hará una oferta para comprarla.

5. ¿La compra de una parte de mi propiedad puede aumentar el valor de la parte restante?

Es posible que después de que la Agencia compre una parte de su propiedad para un proyecto público, la parte restante adquiera un valor mayor al que tenía antes de su compra debido a que tendrá mejor accesibilidad, mayor potencial de desarrollo, etc. En este caso, y según se establece por normativa, la cantidad de beneficios se sumará a los costos de adquisición. Si se demuestra que el valor de una propiedad aumentará debido a una mejor ubicación o por otros motivos, la cantidad de beneficios especiales se deducirá del valor de la parte adquirida y de los daños de la parte restante.

6. ¿Cómo se determina el monto?

La principal preocupación de la Agencia es ofrecerle una indemnización justa y equitativa por los derechos de propiedad que se están adquiriendo.

En los casos donde los derechos de propiedad que se compran conllevan el pago de un precio simbólico, la Agencia, tras revisar las transacciones de mercado y otra información relevante, establecerá el monto de forma administrativa. Si la oferta administrativa supera los \$10,000, usted tendrá el derecho a solicitar una tasación en cualquier momento antes de aceptar nuestra oferta.

En el resto de los casos, la Agencia solicitará la tasación de su propiedad para establecer la "indemnización justa". El tasador tendrá acceso a los informes de titularidad actuales y los mapas para identificar correctamente la propiedad que se necesita; y deberá hacer un intento razonable para comunicarse con usted para realizar una inspección conjunta en su propiedad.

Usted tiene el derecho de acompañar al tasador durante la inspección, y le conviene darle toda la información posible que aporte valor a su propiedad. Los tasadores están entrenados para saber qué buscar, pero sin su ayuda y cooperación, es posible que pasen por algo algún elemento importante.

7. ¿Cómo puedo asegurarme de que la tasación del tasador es correcta?

Cada tasación obtenida por la Agencia se somete a una revisión intensiva por parte de un tasador revisor que es seleccionado por su experiencia, entrenamiento especial y capacidades. Solo se firmará un Certificado de valor cuando el revisor esté convencido de que la conclusión de valor del tasador es sólida y tiene suficiente respaldo, y dicho certificado será la base para la oferta de la Agencia. Si el revisor tiene preguntas que no pueden ser respondidas a su satisfacción, entonces se

obtendrá una nueva tasación.

8. ¿Quién, cómo y cuándo realiza la oferta la Agencia?

La Agencia tiene dos métodos para presentar ofertas:

1. Puede enviar un paquete de oferta por correo postal que contendrá, como mínimo:
 - a. Una carta con una explicación detallada del proyecto propuesto por la Agencia y la oferta de compra;
 - b. Mapas que muestren los límites de su propiedad y la zona de compra propuesta por la Agencia; y
 - c. El nombre y número de teléfono del representante que fue asignado para trabajar con usted durante el proceso de compra.
2. Un representante de la Agencia le podrá presentar la oferta de la Agencia en persona, de manera oral o por escrito, y también le entregará copias de planes de derechos de paso y una explicación detallada del proyecto propuesto, así como del impacto del mismo sobre su propiedad.

En cualquier caso, se le presentará la oferta tan pronto como sea posible después de que se haya completado la revisión de la tasación.

9. ¿Qué ocurre si acepto la oferta de la Agencia?

El representante de la Agencia se encargará de la mayoría de los detalles: preparar el contrato, el recibo de pago, las instrucciones de depósito en garantía y cualquier otro documento que pueda ser necesario. También le pedirá que firme todos los documentos esenciales y registrará su firma ante notario cuando sea necesario.

Asimismo, se encargará del pago de cualquier impuesto o evaluación inmobiliaria que se encuentre vencida y sea pagadera por descuento o pago directo (según usted elija), o le ayudará a obtener un reembolso de cualquier pago por adelantado que haya realizado.

El representante se encargará de preparar cualquier contrato de fideicomiso u otros gravámenes que constituyan un embargo sobre su propiedad para que sean pagados en el acuerdo. O, en caso de que se necesite solo una parte de su propiedad, preparará un título de dominio para la parte que será comprada por la Agencia.

Una vez que se haya completado la transacción, todo el expediente será revisado y procesado para el pago. La Agencia le enviará el pago directamente por correo postal si el título de propiedad no tiene deudas o a una empresa de títulos hipotecarios si existen gravámenes (embargos, etc.) que deben ser pagados a través de un fideicomiso. La Agencia suele tardar entre cuatro y seis semanas en procesar la transacción.

10. ¿Cuáles serán mis gastos de cierre en una venta para la Agencia?

Vender su propiedad a la Agencia podría ser una de las mejores ventas de bienes raíces que podría hacer en su vida. Además de pagarle el monto completo del valor de mercado, la Agencia pagará los gastos de venta, que incluyen tarifas de registro, prima de seguro de título, honorarios por depósitos de garantía y otros gastos típicos de la venta. Según el estatuto de expropiación, su venta a la Agencia está exenta de pago del impuesto sobre bienes inmuebles.

Además, tampoco tendrá que pagar una comisión de bienes raíces.

El siguiente ejemplo ilustra los gastos de cierre típicos para una venta de \$40,000:

	Venta	Venta a la Agencia
Precio de venta	\$40,000	\$40,000
Seguro del título	-500	Pagado por la
Honorarios por fideicomiso	-350	Pagado por la Agencia
Impuesto específico (1.53%) (varía según el condado)	-612	Exento
Comisión del intermediario (7%)	-2,800	
Neto al vendedor	\$35,738	\$40,000

Si su negocio, hogar u otra propiedad personal tiene que ser trasladada como resultado de la adquisición por parte de la Agencia, usted podrá tener derecho a algunos beneficios de ayuda para inquilinos según la ley del estado de Washington. En la sección 18 de este folleto se ofrece una breve explicación sobre los mismos.

11. ¿Puedo conservar y trasladar mi casa?

El representante de la Agencia le notificará si las circunstancias le permiten a la Agencia ofrecerle la posibilidad de salvar (retirar) su casa y otras mejoras. Encontrará que el valor de rescate que establece la Agencia sobre las mejoras es justo y razonable. La compra de los derechos de rescate de mejoras está sujeta al impuesto de uso del estado de Washington (la misma tasa que el impuesto estatal de ventas). Se requerirá un depósito para garantizar el retiro completo de la mejora y la limpieza del sitio, pero será reembolsado una vez que finalice el proceso de manera satisfactoria.

12. Si obtengo alguna ganancia, ¿tendré que pagar un impuesto sobre las ganancias de capital?

Debido a que las leyes fiscales cambian con frecuencia, es recomendable que consulte con el Servicio de Impuestos Internos (IRS, en inglés), con su asesor fiscal o su abogado para determinar la situación actual o interpretación de las leyes sobre

impuestos por ganancias de capital, incluida la Sección 1033 del Código de ingresos fiscales.

13. ¿Qué pasa si considero que la oferta es muy baja?

Explique al representante de la Agencia por qué considera que debería recibir una cantidad superior en el acuerdo. Si cree que se pasó por alto algún elemento o característica, detalle lo ocurrido al representante; este no intentará forzarle para que acepte el acuerdo. Usted tendrá la oportunidad de obtener una tasación por su cuenta o buscar asesoría de algún experto en valores de bienes inmuebles para que le ayude a evaluar la oferta de la Agencia. El costo real para obtener dicha asesoría, hasta un máximo de \$750, será pagado por la Agencia tras presentar una factura o recibo que demuestre el pago (RCW 8.25.020).

Si desea una tasación independiente, es recomendable que consiga a un tasador experto calificado. Si lo desea, el representante de la Agencia podrá conseguir que su tasación sea revisada por el tasador revisor de la Agencia. Si el monto demostrado como el valor de mercado está respaldado adecuadamente y no se encuentran errores graves, el tasador revisor está autorizado para que prepare un nuevo Certificado de valor sobre el que se basará la oferta revisada.

Por último, si no se puede llegar a un acuerdo aceptable, el representante de la Agencia deberá recomendar que la parcela sea adquirida por sentencia (derecho de expropiación).

14. ¿Puedo evitar que la Agencia adquiera mi propiedad?

A menudo se necesitan terrenos privados para construir proyectos de obras públicas que son necesarios para el crecimiento social y económico.

La constitución estatal otorga a la Agencia el derecho de expropiación, es decir, el derecho de adquirir una propiedad privada para el uso público a través de un pago de indemnización justo. Sin este derecho sería imposible seguir mejorando nuestro sistema de transporte y satisfacer las necesidades del público, comercios y de crecimiento.

En caso de que no quiera aceptar la oferta de la Agencia, se le notificará por escrito y por medio de un aviso legal, el lugar y la hora en el que se autorizará, a través de un decreto, el inicio de acciones legales para adquirir la propiedad según la ley por medio del proceso conocido como expropiación. Estos procedimientos exigen que la Agencia demuestre al tribunal por qué se necesita su propiedad para un fin público antes de que se pueda realizar la expropiación. Si la Agencia establece la necesidad de manera satisfactoria, el tribunal aprueba una Orden de adjudicación de uso y necesidad pública. Estos procedimientos evitan que la Agencia actúe de manera imprudente o negligente al momento de determinar y diseñar qué propiedad se necesita para una instalación de transporte.

Para evitar que su propiedad sea expropiada, usted deberá convencer al tribunal para que niegue a la Agencia la Orden de adjudicación de uso público.

Sus derechos como propietario y los derechos de la Agencia están bien definidos por las leyes. Estos derechos están diseñados para evitar que usted como propietario

reciba menos del valor del mercado al que tiene derecho por su propiedad, y al mismo tiempo evita que la Agencia realice pagos que serían injustos para los contribuyentes que financian y hacen posible la mejora de nuestras instalaciones de transporte.

La intención de la Agencia es tratar a todos los propietarios por igual, de manera justa, y ocasionarles el menor inconveniente posible.

15. ¿Qué pasa si voy a juicio?

La Agencia le recomienda que contrate los servicios de un abogado competente para que lo represente. Además, podrá presentar uno o más tasadores, y cualquier otro testigo que su abogado considere necesario para testificar en favor de su caso. La Agencia estará representada por sus asesores jurídicos, el tasador o tasadores de la Agencia y por cualquier otro testigo que el equipo legal de la misma considere importante para el caso.

El juicio, excepto en circunstancias inusuales, se llevará a cabo en el Tribunal superior del condado en el que se encuentre la propiedad. El caso será presentado ante un jurado de 12 personas aprobadas por ambas partes, a menos que se renuncie a un juicio por jurado, en cuyo caso, el juicio será presentado ante el presidente del tribunal. El veredicto final es obligatorio para ambas partes, a menos que exista un fundamento válido para su apelación.

16. ¿El juicio retrasará mi pago?

Antes del juicio, y apenas se firme la Orden estipulada de uso y posesión inmediata, la Agencia depositará en el registro del tribunal el monto del Certificado de valor que le fue ofrecido por la Agencia. Este depósito se hace en su beneficio y podrá retirarlo en cualquier momento antes del juicio. Sin embargo, si la sentencia corresponde a una cantidad menor a la del depósito, estará obligado a devolver la diferencia.

17. ¿Podré recuperar los costos del juicio?

La ley estatal establece que, en ciertas condiciones, el tribunal establecerá una cantidad que la Agencia deberá pagar para reembolsar a un propietario una parte o la totalidad de los honorarios de abogados y testigos. Por lo general, para recibir dicho beneficio, el propietario debe conceder el uso y la posesión inmediata, y deberá recibir un veredicto que supere el 10% o más de la oferta más alta ofrecida por la Agencia al menos 30 días antes del juicio.

Deberá consultar con su abogado, antes del juicio, sus opciones de reembolso por honorarios de abogados y testigos.

18. ¿Qué pasa si me veo obligado a mudarme?

Por ley estatal, cualquier persona (física, negocio, granja u organización benéfica que la Agencia considere que debe desplazarse como resultado de la compra por parte de la Agencia) tiene derecho a una amplia variedad de beneficios de ayuda para la reubicación; entre los que se incluyen beneficios monetarios y de asesoría.

Si usted es un inquilino residencial desplazado, podría tener derecho a varios

beneficios de reemplazo habitacional. El tipo de beneficio depende de si es inquilino o titular del inmueble, así como del periodo de tiempo que lleve ocupándolo. Estos pagos son adicionales a los pagos por la mudanza de sus bienes a su vivienda de reemplazo.

Los beneficios de reemplazo habitacional para propietarios desplazados incluyen una diferencia de precio y reembolso para algunos gastos de cierre asociados con la compra de dicha vivienda de reemplazo. Un pago de ayuda para el alquiler podría ser una opción para aquellos propietarios que decidan alquilar en lugar de comprar una vivienda de reemplazo.

Los beneficios de reemplazo habitacional para inquilinos desplazados incluyen la ayuda para el alquiler o ayuda de pago inicial para aquellos que decidan comprar en lugar de alquilar una propiedad.

Los negocios, granjas y organizaciones benéficas que la Agencia considere como desplazadas, también tienen derecho a la ayuda de reubicación. Entre los beneficios se incluye el pago para el embalaje, transporte y desembalaje de todos los bienes personales; desconexión y reconexión de máquinas; reembolso limitado para gastos asociados con la búsqueda del sitio de reemplazo y el restablecimiento de las operaciones en dicho sitio. También hay muchos otros beneficios disponibles, consulte el folleto titulado Programa de ayuda para reubicación.

19. ¿Cuánto tiempo tendré disponible para mudarme?

Un especialista de reubicación se pondrá en contacto con usted para explicarle, personalmente, los servicios de reubicación disponibles, los tipos de pagos por reubicación, las opciones de mudanza, y los requisitos para recibir los pagos de reubicación a los que pueda tener derecho.

20. Desplazamientos residenciales

No se le puede exigir la mudanza salvo que se le ofrezca al menos una vivienda similar y usted haya recibido una garantía por escrito con un mínimo de 90 días antes de la fecha en la que se le exige que abandone la propiedad. La Agencia ofrecerá dicha garantía en la carta de reubicación titulada "Aviso de elegibilidad de reubicación, derechos, y garantía de 90 días".

21. Desplazamientos no residenciales

No se le puede exigir la mudanza salvo que se le entregue una garantía por escrito con un mínimo de 90 días antes de la fecha en la que se le exige que abandone la propiedad. En la mayoría de los casos, la Agencia ofrecerá dicha garantía en la carta de reubicación titulada "Aviso de elegibilidad de reubicación, derechos, y garantía de 90 días". De cualquier forma, si se autoriza la ocupación de la propiedad después de la fecha en la que la Agencia adquiera la posesión, usted deberá firmar un contrato de alquiler y pagar dicho arrendamiento. Para tener información sobre la cancelación/finalización de su alquiler, consulte la cláusula en su Alquiler de desplazado o comuníquese con su especialista en gestión inmobiliaria.

22. Aviso al público del Título VI por la Agencia

Por medio de la presente, la Agencia avisa públicamente que parte de su política consiste en garantizar el total cumplimiento del Título VI de la Ley de derechos civiles de 1964, la Ley de restablecimiento de los derechos civiles de 1987 y los estatutos y regulaciones de todos los programas y actividades. El Título VI establece que ninguna persona en los Estados Unidos puede ser excluida, discriminada o le será negado el beneficio de participación por motivos de raza, color, sexo, nacionalidad, discapacidad, edad o religión en cualquier programa o actividad por la cual la Agencia reciba financiamiento federal

Cualquier persona que considere que se ha visto perjudicada por una práctica discriminatoria ilegal de acuerdo con el Título VI, tiene derecho a presentar un reclamo formal ante la Agencia. Dicho reclamo debe presentarse por escrito en la Junta de Comisionados del condado de Chelan en un plazo no mayor a ciento ochenta (180) días posteriores a la fecha en la que ocurrió la supuesta discriminación. Los formularios de reclamo por discriminación según el Título VI se pueden obtener de forma gratuita en la Oficina de igualdad de oportunidades a través del número (insert Agency staff phone number).

21. Oficina de la Agencia

Esperamos que la información en este folleto le haya sido útil para entender el proceso mediante el cual se planifican y adquieren las instalaciones de transporte, al igual que las medidas para establecer un trato igualitario a todas las personas que se vean afectadas por un proyecto.

Para tener más información, comuníquese con el representante de la Agencia:

Mark Sele, PLS
316 Washington Street, Suite 402
Wenatchee, WA 98802
(509) 667-6415