

# Para entender el proceso de derecho de vía





Carolina del Norte es uno de los estados de más rápido crecimiento en la nación. A medida que crece el estado, también crece la necesidad de mejoras al transporte. El Departamento de Transporte de Carolina del Norte (NCDOT) se compromete a proporcionar un sistema de transporte seguro que garantice que las personas y los bienes puedan llegar a donde necesitan ir, mejore las oportunidades económicas y proteja la calidad de nuestro estado.

A menudo, este proceso implica la compra de terrenos para que las carreteras de Carolina del Norte y otros modos de transporte público puedan expandirse y albergar la mayor demanda. Si usted posee una propiedad cerca de una vía existente o propuesta, es posible que le interese saber cómo funciona el NCDOT y cómo usted, como ciudadano, puede verse afectado por una vía u otro proyecto de transporte.

### **REQUISITO DE AVISO**

El requisito de notificación en 49 C.F.R (Código de Regulaciones Federales) 24.102(b) establece: ***“Notificación al propietario. Tan pronto como sea factible, la Agencia notificará al propietario por escrito sobre el interés de la Agencia en adquirir la propiedad inmueble y las protecciones básicas provistas al propietario por la ley y esta parte.”***

## CONTENIDO

- 4 ¿POR QUÉ ES TAN IMPORTANTE LA INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE EN CAROLINA DEL NORTE?
- 5 LOS PASOS BÁSICOS DE UN PROYECTO DE TRANSPORTE
- 6 SU CONTACTO INICIAL CON EL NCDOT
- 6 SUS DERECHOS LEGALES SI SE NECESITA SU PROPIEDAD
- 7 EL PROCESO DE AVALÚO
- 7 OFERTA DE COMPRA POR ESCRITO
- 8 RETENCIÓN DE MEJORAS
- 8 LIQUIDACIÓN Y CIERRE
- 9 PRORRATEOS DE IMPUESTOS
- 9 ASUNTOS DEL IRS
- 10 ¿QUÉ SUCEDE SI NO ACEPTA UN PRECIO DE LIQUIDACIÓN?
- 12 PROGRAMA DE ASISTENCIA PARA LA REUBICACIÓN
- 12 PREGUNTAS FRECUENTES
- 14 MAPA DE ÁREAS DIVISIONALES
- 14 LISTA DE OFICINAS DIVISIONALES Y DERECHO DE VÍA



## ¿POR QUÉ ES TAN IMPORTANTE LA INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE EN CAROLINA DEL NORTE?

Carolina del Norte mantiene más de 80,000 millas de vías en todo el estado. A medida que la población de Carolina del Norte continúa creciendo, es esencial que mejore el transporte para los ciudadanos y visitantes. Por ejemplo, las vías con una accesibilidad mejorada incrementan la seguridad de los traslados para el público, los vehículos de emergencia y los autobuses escolares.

Las vías mejoradas no solo incrementan y garantizan la seguridad, sino que también crean empleos que hacen crecer la economía de Carolina del Norte. El turismo y la recreación aumentan, la economía mejora y los desarrollos residenciales, comerciales e industriales prosperan.

## PASOS DE UN PROYECTO DE TRANSPORTE

La adquisición de propiedades privadas es necesaria para proporcionar a los habitantes de Carolina del Norte sistemas de transporte más seguros y modernos. Esta es una consideración que el departamento no toma a la ligera. Su propiedad es una de sus posesiones más valiosas y el NCDOT considerará todas las opciones razonables para evitar la compra de propiedad privada cuando sea posible.

Se requieren los esfuerzos coordinados de planificadores, agentes de derecho de vía, ingenieros de diseño, de tránsito y otros para determinar la ubicación y el diseño más seguros en beneficio de la población.

## PASOS DE UN PROYECTO DE TRANSPORTE DEL NCDOT

- 1 Se identifica un proyecto de transporte
- 2 Se estudian múltiples elementos relacionados con el futuro proyecto (*tránsito, catastros, etc.*)
- 3 Se llevan a cabo audiencias públicas y reuniones; se realizan estudios ambientales
- 4 Se aprueba la alineación del proyecto (ruta de ubicación)
- 5 Se aprueba el diseño del proyecto y se identifican las necesidades de la propiedad
- 6 La adquisición del derecho de vía es autorizada por la Junta de Transporte del NCDOT
- 7 Se preparan levantamientos de linderos y se marca en la propiedad el derecho de vía que se adquirirá
- 8 Se hace una oferta por escrito al dueño de la propiedad
- 9 El dueño de la propiedad recibe una compensación justa
- 10 Se proporciona asistencia para la reubicación a aquellos que son elegibles
- 11 El NCDOT certifica que los antiguos propietarios se mudaron de la propiedad
- 12 El NCDOT anuncia la construcción, se presentan las ofertas y se adjudica el contrato de construcción
- 13 Comienza la construcción
- 14 El proyecto es terminado y abierto al público



## CONTACTO INICIAL CON EL NCDOT

Una vez que se aprueba una ruta de transporte y se termina el diseño, se desarrollan planes detallados que determinan la cantidad de terreno necesario para la construcción del proyecto de transporte. Si se le identifica a través de una búsqueda de título como propietario de una propiedad necesaria para el proyecto, un agente de derecho de vía se comunicará con usted para hablar sobre el proyecto vial y cómo se verá usted impactado.

Los agentes de derecho de vía están capacitados para explicar el proyecto y responder cualquier pregunta que tenga.

- El proyecto de transporte puede requerir solo una parte de su propiedad (adquisición parcial) o toda su propiedad
- Se le mostrarán los planos de derecho de vía de la carretera para ver cómo su propiedad puede verse afectada
- Se le informará de sus derechos legales durante la reunión inicial



## USTED TIENE EL DERECHO LEGAL DE:

1. Pedir que el avalúo de su propiedad sea hecho por un tasador autorizado
2. Acompañar al tasador en la inspección de todas las estructuras de su propiedad
3. Pedir que el avalúo de su propiedad no tenga ningún conflicto de intereses con el tasador y que ninguna influencia o coerción indebida se refleje en el valor tasado
4. Recibir una oferta de compensación por escrito
5. Negociar con NCDOT su oferta por escrito
6. Recibir el pago total de la compensación antes de que se le exija desalojar su propiedad
7. Recibir una oferta para comprar cualquier extensión pequeña restante que quede de su adquisición al valor de mercado
8. Estar informado de sus derechos y beneficios bajo el Programa de reubicación si su vivienda o edificio comercial está en el camino del proyecto vial
9. Tener la seguridad de que sean respetados sus derechos bajo el Título VI, la Ley de Derechos Civiles de 1964, los Estatutos Generales de Carolina del Norte y el Código de Regulaciones Federales 49 CFR
10. Que un tribunal de justicia determine su compensación si no puede llegar a un acuerdo con el NCDOT



## EL PROCESO DE AVALÚO

Después de su reunión inicial con el agente de derecho de vía, un tasador se comunicará con usted para programar una reunión para evaluar el valor de mercado justo. Tiene la garantía de que su propiedad será tasada por su valor sin ningún conflicto de intereses del tasador y sin influencia o coerción indebida reflejada en el valor tasado.

Si los impactos a su propiedad son mínimos, el agente puede preparar una “evaluación de valor” en lugar de una tasación. Esta evaluación incluirá un análisis de ventas recientes de propiedades similares en el área. Si no está satisfecho con esta evaluación o prefiere que se realice un análisis de tasación completo, siempre puede solicitar que un tasador autorizado evalúe su propiedad.

Es posible que el tasador necesite ver el interior de su casa o negocio y tomar medidas para asegurarse de que su tasación sea lo más precisa posible. Tiene derecho a acompañarle en la inspección de todas las estructuras de su propiedad y hacer preguntas.

Un segundo tasador revisará el avalúo completo para garantizar que se consideren todos los elementos que afectan el valor de su propiedad y se establezca un avalúo preciso.



## OFERTA DE COMPRA POR ESCRITO

Recibirá una oferta de compensación por escrito por el valor de mercado justo de su propiedad afectada. La oferta representará el monto total del avalúo o tasación aprobado.

### SU OFERTA POR ESCRITO INCLUIRÁ:

- 1 La cantidad total ofrecida como justa compensación. Si el NCDOT no necesita toda su propiedad para el proyecto, su oferta por escrito indicará si tiene derecho a recibir compensación por su propiedad restante.
- 2 Una descripción y ubicación del terreno a ser adquirido.
- 3 Identificación de edificios, estructuras u otros elementos que se consideran parte de la propiedad necesaria para el proyecto. Cuando corresponda, una declaración identificará cualquier interés de propiedad independiente en la propiedad, como las mejoras que son propiedad del inquilino.
- 4 Una oferta para comprar cualquier terreno pequeño restante, considerado antieconómico por el departamento, que no tiene utilidad o potencial económico para el departamento o el dueño de la propiedad.



## LIQUIDACIÓN Y CIERRE

Tiene derecho a negociar con el departamento sobre su acuerdo de liquidación. Cuando llegue a un acuerdo, puede esperar el pago entre dos y seis semanas después de la fecha en que se firman los documentos.

Si tiene un gravamen pendiente o una hipoteca sobre la propiedad, es posible que tarde más de lo normal en recibir el pago. Los gravámenes y las hipotecas deben pagarse o el NCDOT debe recibir una liberación de la compañía de hipotecas o gravámenes que permita al departamento proceder con el pago mientras su gravamen o hipoteca esté activo. El NCDOT contratará a un abogado de cierre, sin cargo para usted, para procesar cualquier gravamen, información hipotecaria o pagos en su nombre. El abogado de cierre transferirá legalmente la propiedad al NCDOT en un cierre formal, sin costo alguno para usted.

En algunas situaciones donde la cantidad de tierra necesaria para el proyecto es pequeña, su agente de derecho de vía puede cerrar el reclamo sin la ayuda de un abogado. En tales casos, el agente registrará la escritura entre usted y el NCDOT y le entregará el pago.



## **PRORRATEOS DE IMPUESTOS**

Al momento del cierre, la cantidad del derecho de vía que usted cedió al NCDOT se deducirá de la evaluación de impuestos de su condado. Sin embargo, es posible que aún deba pagar la totalidad de los impuestos de su propiedad antes de esto. Usted es elegible para que se le reembolse una parte de sus impuestos inmobiliarios actuales que serán prorrateados en el momento del cierre por parte del abogado del cierre. Es posible que se le solicite que proporcione recibos de impuestos al agente de derecho de vía para procesar este reembolso.

## **REPORTE AL IRS**

La venta de propiedad para propósitos públicos cae dentro de la clasificación “Conversión involuntaria” del Servicio de Impuestos Internos. Sus impuestos federales sobre la renta pueden verse afectados por la venta de su propiedad. Recibirá un formulario 1099 al final del año por parte del NCDOT o del abogado que cerró su propiedad.

## ¿QUÉ SUCEDE SI NO LLEGA A UN ACUERDO MONETARIO CON EL NCDOT PARA VENDER SU PROPIEDAD?

La Constitución de Carolina del Norte permite que el Estado adquiera su propiedad para un proyecto de transporte, siempre y cuando usted reciba una compensación justa. No es necesario que llegue a un acuerdo con el NCDOT para la venta de su propiedad. Para proteger completamente sus derechos, las leyes de Carolina del Norte le permiten que una corte de justicia determine una compensación.

Si usted y el departamento no llegan a un acuerdo sobre el valor de su propiedad, el agente de derecho de vía solicitará a la oficina del Fiscal General que inicie una demanda que le permita al NCDOT adquirir su propiedad a través del secretario de la Corte Superior del condado donde se encuentra. Este proceso se conoce como expropiación.

### PASOS PARA LA EXPROPIACIÓN:

#### PASO 1

El NCDOT le notifica a usted o a su representante sobre una acción judicial de expropiación inminente. La fecha de presentación de la demanda se le debe indicar claramente por escrito en una carta.

#### PASO 2

La oficina del Fiscal General presentará la acción de expropiación en la fecha que se le indique.

#### PASO 3

La oficina del Fiscal General también depositará con el secretario de la corte en el condado donde se encuentra su propiedad, la cantidad que el NCDOT le ha ofrecido como compensación justa por su propiedad. La compensación justa es el valor de mercado justo indicado en su carta de oferta por escrito.

#### PASO 4

Una vez que el NCDOT hace un depósito con el secretario de la corte, el departamento tiene derecho a ingresar a su propiedad. Si es necesario, el NCDOT le notificará la fecha en que debe desalojar las instalaciones. Queremos trabajar con usted para brindarle el mayor tiempo posible para encontrar y mudarse a un nuevo hogar sin afectar el cronograma del proyecto.

**PASO 5**

Puede solicitar al secretario de la corte retirar el monto del depósito. Su solicitud para retirar este dinero no significa que esté de acuerdo con llegar a un acuerdo. El juez que distribuye este dinero puede optar por retener una parte o la totalidad del dinero para impuestos, hipotecas, gravámenes y tasaciones, y puede pagar esos conceptos con el dinero de su depósito. Una vez que el depósito esté disponible, NO se acumularán intereses sobre el monto del depósito, incluso si se deja depositado en la corte.

**PASO 6**

Si decide impugnar la valoración de su propiedad por parte del NCDOT, debe presentar una respuesta a la demanda presentada por la oficina del Fiscal General. Es importante que usted o sus representantes presenten la solicitud de manera oportuna. Si no se presenta una respuesta a la demanda dentro de un año calendario, el NCDOT puede buscar un fallo en rebeldía que le permita al juez otorgar una liquidación equivalente al monto del depósito presentado.

**PASO 7**

El secretario de la corte fijará una fecha para el juicio en la que un jurado escuchará su testimonio y el del NCDOT. Las negociaciones pueden continuar durante el proceso. Si se llega a un acuerdo antes del juicio, ambas partes pueden solicitar al juez la aprobación del acuerdo.

**PASO 8**

La corte requerirá una meditación formal antes del juicio si ambas partes aún no han llegado a una resolución. Nos pondremos en contacto con usted o su representante para seleccionar un mediador certificado.

**PASO 9**

Si no se llega a un acuerdo con el NCDOT durante la mediación o antes del juicio, el juez comenzará el juicio sobre este asunto para determinar el valor de mercado justo de su propiedad.



## EL PROGRAMA DE ASISTENCIA PARA LA REUBICACIÓN

Si debe mudarse, se le informará sobre sus derechos y beneficios bajo el Programa de reubicación. El agente de derecho de vía le brindará servicios de asesoría en reubicación y lo ayudará durante el proceso de reubicación.

En algunos casos, recibirá pagos por concepto de vivienda de reemplazo por mudarse según lo determinen las regulaciones estatales y federales. Se le pagará el monto total de la compensación antes de que se le solicite desalojar su propiedad.

## PREGUNTAS FRECUENTES

### ¿Por qué se llevan a cabo reuniones públicas?

Una reunión pública le brinda a usted y a los funcionarios locales la oportunidad de tener una discusión abierta sobre la necesidad y los méritos del proyecto de transporte propuesto. Se hace una transcripción oficial de estos comentarios y el NCDOT los revisa y discute para determinar si las sugerencias se pueden implementar en el plan.

### ¿Puede un equipo de topografía o análisis de suelo entrar en mi propiedad sin mi permiso?

Si. El Estatuto General de Carolina del Norte 136-120 permite que las cuadrillas de topógrafos o que realizan pruebas del suelo autorizadas por el NCDOT ingresen a cualquier terreno para tomar medidas o pruebas del suelo sin el permiso del dueño de la propiedad. Sin embargo, por ley, las cuadrillas deben notificarle antes de hacerlo. La ley también establece que se le pague una compensación por cualquier daño a las instalaciones causado por estas cuadrillas.



### **¿Qué pasa si mi propiedad se ve afectada por un proyecto de transporte, pero la fecha de compra de mi propiedad es años en el futuro? ¿Puede el NCDOT comprar mi propiedad ahora?**

El NCDOT no puede comprar su propiedad hasta que se autorice el proyecto. Sin embargo, el departamento permite que los propietarios

afectados soliciten la compra de su propiedad antes de tiempo, si tienen dificultades. Debe poder demostrar que enfrentaría dificultades médicas o financieras, o un problema de seguridad, para que el NCDOT considere la compra de su propiedad por adelantado. Puede solicitar una solicitud de adquisición por dificultades económicas en la oficina de derecho de vía de su división local.

### **¿Qué pasa si soy propietario de una propiedad de alquiler que se ve afectada por el proyecto de transporte y mis inquilinos se mudan después de escuchar cómo afectará el proyecto a la propiedad?**

Hasta que el NCDOT adquiera su propiedad de alquiler, su contrato de arrendamiento sigue siendo válido con el inquilino. Tiene derecho a hacer cumplir su contrato de arrendamiento hasta que el departamento adquiera su propiedad. Si su inquilino se muda y tiene dificultades para arrendar la propiedad debido al conocimiento del proyecto de transporte, puede solicitar que el NCDOT pague el alquiler de la propiedad hasta por seis meses.

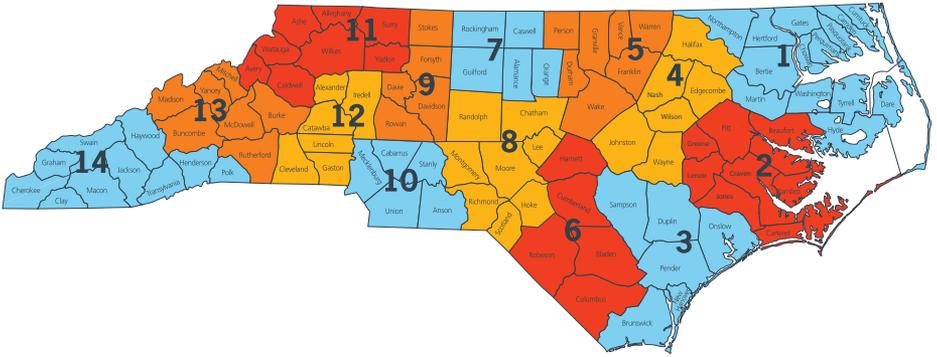
Si el departamento aprueba este pago, no puede arrendar la propiedad a nadie. Por lo general, su solicitud de alquiler de protección solo se considerará para proyectos en los que la fecha de inicio de adquisición del proyecto de derecho de vía sea inferior a seis meses desde la autorización anticipada del proyecto de derecho de vía por parte de la Junta de Transporte.

### **¿Puedo solicitar una reunión con personal de la división antes de que comience el proceso de adquisición del derecho de vía?**

¡Por supuesto! De hecho, lo alentamos a que se comunique con su oficina de derecho de vía local o la oficina de la división del NCDOT para obtener la mayor cantidad de información posible sobre un proyecto de transporte. En las próximas páginas, encontrará una lista de nuestras oficinas de derecho de vía y divisiones.

### **¿Cómo se protegen mis derechos durante la adquisición de mi propiedad?**

Cuando el NCDOT decide impactar terrenos privados, lo hacemos con mucho cuidado y estudio. No queremos adquirir terrenos que no sean absolutamente necesarios. Puede obtener más información sobre sus derechos bajo el Título VI, el Acta de Derechos Civiles de 1964, los Estatutos Generales de Carolina del Norte y el Código de Regulaciones Federales 49 CFR.



## DIVISIÓN 1

### Oficina del Ingeniero de División

113 Airport Drive, Suite 100  
 Ahoskie, N.C. 27910  
 (252) 482-1865

### Oficina de Derecho de Vía

230 N.C. 42 West  
 Ahoskie, N.C. 27910  
 (252) 332-8182

## DIVISIÓN 2

### Oficina del Ingeniero de División

2815 Rouse Rd. Extension  
 Kinston, N.C. 28504  
 (252) 775-6100

### Oficina de Derecho de Vía

1430 East Arlington Blvd.  
 Greenville, N.C. 27858  
 (252) 364-9030

## DIVISIÓN 3

### Oficina del Ingeniero de División

5501 Barbados Blvd.  
 Castle Hayne, N.C. 28429  
 (910) 341-2000

### Oficina de Derecho de Vía

5501 Barbados Blvd.  
 Castle Hayne, N.C. 28429  
 (910) 341-2100

## DIVISIÓN 4

### Oficina del Ingeniero de División

509 Ward Blvd.  
 P.O. Box 3165  
 Wilson, N.C. 27895  
 (252) 640-6400

### Oficina de Derecho de Vía

490 Ward Blvd.  
 Wilson, N.C. 27985  
 (252) 640-6570

## DIVISIÓN 5

### Oficina del Ingeniero de División

2612 N. Duke St.  
 Durham, N.C. 27704  
 (919) 220-4600

### Oficina de Derecho de Vía

815 Stadium Dr.  
 Durham, N.C. 27704  
 (919) 220-4700

## DIVISIÓN 6

### Oficina del Ingeniero de División

P.O. Box 1150  
 Fayetteville, N.C. 28302 (postal)  
 558 Gillespie St.  
 Fayetteville, N.C. 28301 (física)  
 (910) 364-0600

### Oficina de Derecho de Vía

Fayetteville, N.C. 28302 (postal)  
 455 Transportation Dr.  
 Fayetteville, N.C. 28301 (física)  
 (910) 364-0605

## **DIVISIÓN 7**

### **Oficina del Ingeniero de División**

P.O. Box 14996 (*postal*)  
Greensboro, N.C. 27415-4996  
1584 Yanceyville St. (*física*)  
Greensboro, N.C. 27415-4996  
(336) 487-0000

### **Oficina de Derecho de Vía**

1101 E. Wendover Ave., Suite 200  
Greensboro, N.C. 27405  
(336) 334-3515

## **DIVISIÓN 8**

### **Oficina del Ingeniero de División**

121 DOT Drive  
Carthage, N.C. 28327  
(910) 773-8000

### **Oficina de Derecho de Vía**

293 Olmsted Blvd., Suite 11A  
Pinehurst, N.C. 28374  
(910) 621-6100

## **DIVISIÓN 9**

### **Oficina del Ingeniero de División**

375 Silas Creek Pkwy.  
Winston-Salem, N.C. 27127  
(336) 747-7800

### **Oficina de Derecho de Vía**

1605 Westbrook Plaza Dr.,  
Suite 201  
Winston-Salem, N.C. 27103  
(336) 760-8737

## **DIVISIÓN 10**

### **Oficina del Ingeniero de División**

716 W. Main St.  
Albemarle, N.C. 28001  
(704) 983-4400

### **Oficina de Derecho de Vía**

206 Charter Rd.  
Albemarle, N.C. 28001  
(704) 244-8900

## **DIVISIÓN 11**

### **Oficina del Ingeniero de División**

801 Statesville Rd.  
North Wilkesboro, N.C. 28659  
(336) 903-9101

### **Oficina de Derecho de Vía**

709 Statesville Ave. (*física*)  
North Wilkesboro, N.C. 28659  
(336) 667-9114

## **DIVISIÓN 12**

### **Oficina del Ingeniero de División**

P.O. Box 47 (*postal*)  
Shelby, N.C. 28151-0047

### **Oficina de Derecho de Vía**

1710 E. Marion St. (*física*)  
Shelby, N.C. 28151-0047  
(980) 552-4200

### **Oficina de Derecho de Vía**

840 Wallace Grove Dr.  
Shelby, N.C. 28150  
(704) 480-5472

## **DIVISIÓN 13**

### **Oficina del Ingeniero de División**

55 Orange St.  
Asheville, N.C. 28801  
(828) 250-3000

### **Oficina de Derecho de Vía**

6 Roberts Rd., Suite 102  
Asheville, N.C. 28803  
(828) 274-8435

## **DIVISIÓN 14**

### **Oficina del Ingeniero de División**

253 Webster Rd.  
Sylva, N.C. 28779  
(828) 586-2141

### **Oficina de Derecho de Vía**

1594 E. Main St.  
Sylva, N.C. 28779  
(828) 586-4040

# LISTA DEL PROCESO DE ADQUISICIÓN DE DDV

**1. Fecha de contacto inicial:**

**2. Fecha de inspección del avalúo/valoración:**

**3. Fecha de la oferta por escrito:**

**4. Fecha de liquidación:**

**5. Fecha de cierre:**

**6. Si no hay liquidación, fecha de presentación  
de expropiación:**

Visítenos en  
**[ncdot.gov](http://ncdot.gov)**

