

Folleto del Proceso de Adquisición de Bienes Raíces



**North Carolina Department of Transportation
Division of Highways**

Right Way / Derecho de Paso

Crecimiento

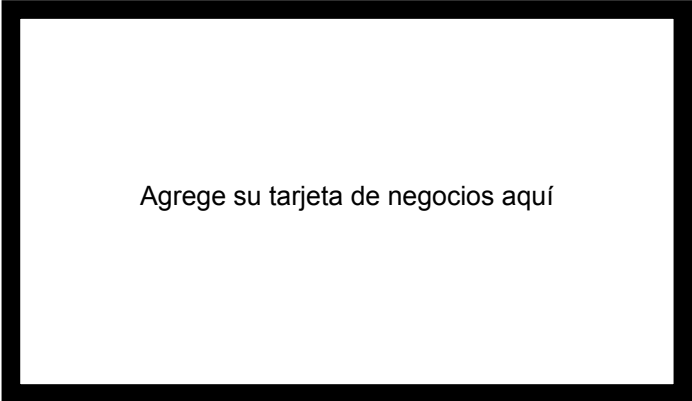
Carolina del Norte cuenta con uno de los mayores sistemas de carreteras mantenidas por el estado del país. Debido al rápido crecimiento, se necesitan mejoras en el transporte para garantizar viajes seguros y eficientes. El Departamento de Transporte de Carolina del Norte (NCDOT) está comprometido en proporcionar un sistema de transporte seguro que garantice la movilidad de las personas y bienes, que aumente la prosperidad económica y conserve la calidad de nuestro medio ambiente y comunidades.

Desarrollo económico

La economía de Carolina del Norte depende del transporte. Nuestra estabilidad está vitalmente ligada a un sistema de transporte moderno. A medida que mejoran las carreteras, aumenta el turismo y la recreación, se expande el comercio, se abren los mercados para los agricultores y se estimula el desarrollo industrial y residencial. El NCDOT mantiene como meta proporcionar arterias de transporte más eficientes.

Por su seguridad

El NCDOT se compromete con la seguridad dentro y fuera de las carreteras. Las carreteras nuevas o mejoradas, con mejores distancias entre sitios, carriles de conducción más anchos y gradientes más suaves mejoran nuestras vidas y propiedad. La buena ingeniería es una de las maneras más eficaces de mejorar la seguridad en nuestras carreteras.



Agregue su tarjeta de negocios aquí

ÍNDICE

Introducción.....	4
¿Por qué el NCDOT necesita mi propiedad?.....	4
Negociaciones para la adquisición de los bienes raíces.....	5
Tasación de bienes raíces	6
Oferta de compra escrita	7
Remanente no rentable.....	8
Liquidación y cierre.....	9
Proceso de dominio eminente	10
Retención de mejoramientos	12
Fecha para desocupar la propiedad	12
Reubicación	12
Conclusión.....	13

Introducción

El Departamento de Transporte de Carolina del Norte (NCDOT) ha preparado este folleto para describir el proceso legal que el Departamento seguirá al adquirir su propiedad para un proyecto de transporte. El programa Right of Way (Derecho de paso) se administra según el código de Regulaciones Federales 49 CFR y los Estatutos Generales de Carolina del Norte.

¿Por qué el NCDOT necesita mi propiedad?

Al planificar los sistemas de transporte se consideran numerosos factores. Como propietario de bienes raíces necesarios para la construcción de un proyecto de transporte, usted se convierte en un contribuyente importante para el mejoramiento del sistema de transporte de Carolina del Norte. La ingeniería de transporte moderna incluye planificación de largo alcance para garantizar que las nuevas arterias de transporte se diseñen para servir a los habitantes de Carolina del Norte ahora y en el futuro. Se necesitan los esfuerzos coordinados de planificadores, agentes de Right of Way, ingenieros de diseño e ingenieros

de tráfico para establecer la localidad y diseño más beneficioso y seguro para el público.

La alternativa final seleccionada considera la ingeniería factible, la seguridad, economía, el bienestar público y la menor cantidad de perjuicios e inconvenientes para el público.

Es necesario adquirir ciertas propiedades privadas para proporcionar a los habitantes de Carolina del Norte sistemas de transporte más seguros y modernos. Cuando se seleccionan las propiedades a adquirir, ya se han considerado todas las otras alternativas y se ha determinado que el lugar que se ve afectado es la mejor ubicación para la arteria de transporte. En NCDOT buscamos su comprensión y cooperación en esta materia.

Negociaciones para la adquisición de los bienes raíces

Cuando se seleccione y apruebe una ruta de transporte y se complete el diseño, se notificará a todos los dueños de las propiedades involucradas. En algunas instancias, este es el primer contacto oficial que el dueño de la propiedad tiene con un representante del NCDOT.

Los agentes de Right of Way están capacitados para explicarle los planos e informarle sobre cómo un proyecto de carretera propuesto afectaría su propiedad. Entre esta información se incluye la historia de la propiedad, los límites



exactos de la propiedad, los edificios que aparecen en los planos y las áreas de la propiedad para garantizar que se realice una tasación o avalúo correcto de la propiedad. El agente de Right of Way también responderá a todas las preguntas relacionadas con los procedimientos del derecho de paso y le informará sobre sus derechos legales.

Tasación de los bienes raíces

Se pondrá en contacto con usted un tasador o agente de Right of Way, quien tasará o evaluará la propiedad afectada por el proyecto de carretera. El tasador preparará una tasación independiente e imparcial basada en una inspección a su propiedad. El tasador debe inspeccionar su propiedad antes de finalizar la valuación de la tasación. Usted tendrá la oportunidad de acompañar al tasador en esta inspección. Lo animamos a que esté pre-

sente durante la inspección de su propiedad para proporcionar toda la información que considere que afecta su valor.

Cuando la tasación finalice, un tasador revisor realizará una revisión completa para asegurar que se incluyan todos los elementos que influyen en el valor de la propiedad y se establezca un estimado preciso del valor.

Dependiendo de la complejidad de la situación y la naturaleza de la adquisición de derecho de paso, se podría realizar una evaluación en lugar de una tasación para estimar el valor justo de mercado de la propiedad que se adquiere. Esta evaluación involucrará un análisis de las ventas recientes de propiedades similares en el área y no requerirá contacto con usted antes de realizarla.

Oferta de adquisición escrita

Se le proporcionará una oferta escrita, la cual contendrá el monto completo de la tasación o valuación aprobada junto con un desglose que le será útil para fines de impuestos. La oferta escrita se la presentará el agente de Right of Way e incluirá:

- 1) El monto ofrecido como compensación justa. En el caso

de adquisición parcial, se incluirá la compensación por el bien raíz a adquirir. La compensación por daños y beneficios, si los hubiera por la propiedad restante, se establecerá por separado.

2) Una descripción y la identificación de ubicación de la propiedad a adquirir.

3) Una identificación de los edificios, estructuras y/u otras mejoras (incluidos los equipos removibles del edificio y dispositivos comerciales) que se consideren parte del bien raíz por el cual se hace la oferta de compensación



justa. Cuando corresponda, el documento identificará y considerará por separado los intereses de propiedad del bien raíz, como mejoras de propiedad de un arrendatario, e indicará que dicho interés no está cubierto en la oferta.

Remanente no rentable

Si la adquisición de parte de su propiedad resulta en un remanente no rentable, el Departamento ofrecerá adquirirlo junto con la propiedad necesaria para construir las instalaciones de transporte.

El NCDOT absorberá los costos asociados junto con los derechos de registro, tarifas de transferencia, estampillas de impuesto, la porción prorrateada de cualquier impuesto de bienes raíces ya pagado y los costos de multas.

Liquidación y cierre

Si acepta la oferta del NCDOT y puede proporcionar un título de dominio saneado, el pago se producirá dentro de 2 a



6 semanas a partir del día en que se firmen todos los documentos necesarios. Sin embargo, es su responsabilidad cumplir con el pago de toda prenda y gravamen sobre la propiedad. Generalmente estos gravámenes se pagan durante el proceso de cierre.

Generalmente, el agente de Right of Way a cargo de su caso se asegurará del levantamiento de la prenda antes de cerrar el caso, cuando existe una adquisición parcial de la propiedad.

Usted tiene derecho a un reembolso de una parte de los impuestos sobre su propiedad actual, los cuales se prorratearán al momento del cierre. Se le solicitará que

proporcione los comprobantes tributarios al agente de Right of Way a cargo de su sector.

La venta de propiedades para fines públicos está clasificada como “Conversión Involuntaria” por Servicio de Impuestos Internos (IRS). Le sugerimos que se comunique con la oficina del IRS más cercana para informarse sobre los requerimientos respecto de su impuesto a la renta federal.

La ventaja de llegar a un acuerdo con el Departamento es que usted recibe un pago completo y rápido y podría no pagar comisiones sobre bienes raíces, seguro de título de propiedad, costos abstractos y honorarios legales o de tasación, a menos que contrate un abogado o tasador.

Proceso de dominio eminente

El NCDOT sinceramente desea llegar a un acuerdo amistoso con cada dueño de propiedad y adquirir la propiedad a través de acuerdos negociados. Sin embargo, si después de las negociaciones no logramos llegar a un acuerdo sobre el precio a pagar por su propie-



dad, el Departamento deberá considerar la adquisición a través del sistema legal mediante el procedimiento llamado juicio de condenación. La adquisición de la propiedad estará controlada por el proceso legal en conformidad con el Artículo 9, Capítulo 136, de los Estatutos Generales del Estado de Carolina del Norte.

El Departamento iniciará los procedimientos legales necesarios en el condado donde se ubica la propiedad y depositará oportunamente el monto completo de la compensación justa estimada (valor tasado) en la secretaría de la corte cuando se presente el procedimiento de juicio de condenación. La transferencia del título de dominio ocurrirá simultáneamente.

Si desea cuestionar el monto de la compensación,



debe contratar los servicios de un abogado y presentar los descargos a los cargos presentados por el Departamento dentro de un año a partir de la entrega de la notificación.

Usted deberá pagar todas las prendas y gravámenes sobre la propiedad si el reclamo de derecho de paso se resuelve mediante acuerdo o por una decisión de la corte.

Retención de mejoras

Si existen edificios y/u otras mejoras en el terreno que se necesita para el derecho de paso, usted tendrá preferencia para conservar dichas mejoras. Puede mantener los edificios y/o las mejoras considerados como bien raíz al valor de retención tasado y retirar los edificios y/o mejoras a la propiedad fuera de las áreas de adquisición o a un lugar lejos del proyecto de transporte propuesto.

Fecha para desocupar la propiedad

En el caso de propietarios-ocupantes residenciales o arrendatarios residenciales habrá un plazo mínimo de 90 días notificación escrita para desalojar a partir de la fecha en que su agente de Right of Way le haya proporcionado un domicilio comparable y se le haya entregado la oferta de los beneficios de reubicación. Para los propietarios o arrendatarios de negocios, habrá un plazo mínimo de 90 días desde la fecha de entrega de la notificación de elegibilidad.

Reubicación

Si se le solicita que abandone su propiedad, se

pondrá en contacto con usted un agente de reubicación para proporcionarle servicios de asesoría en reubicación y ayudarle en el proceso. Los beneficios de re-



bicación se basan en la elegibilidad y no constituyen un factor en el proceso de negociación.

Cuando corresponda, recibirá un pago para cubrir los gastos de mudanza. En algunos casos, recibirá pagos por reemplazo de vivienda según lo determinen las regulaciones estatales y federales.

Conclusión

Comprendemos que un proyecto de transporte que requiere la adquisición de su propiedad privada puede causar preocupación y muchas interrogantes. Estamos interesados en escuchar sus preocupaciones y en responder las preguntas que pueda tener. Se le proporcionará el tiempo adecuado para que revise sus opciones y tome decisiones informadas.

NOTAS:



North Carolina Department of Transportation
Division of Highways

Right Way / Derecho de Paso

