

Las Autopistas y su Propiedad

A medida que nuestras ciudades, pueblos y estados crecen, se hace necesario realizarles cambio y mejoras a nuestros caminos y autopistas.

El Departamento de Carreteras del Estado de Nebraska se ve enfrentada con la responsabilidad de proveer autopistas sobre los cuales el viajar sea hecho con rapidez y seguridad. La cada vez mayor pesada presión del tráfico, demanda la mejora de las autopistas existentes y la construcción de nuevas autopistas. La tarea es monumental y sin fin.

Para servir a este amplio interés, se hace a veces necesario que el estado adquiera propiedad privada para construir nuevas autopistas o mejorar y modernizar las ya existentes. Los ciudadanos del Estado de Nebraska, a través de su Legislatura, le han dado permiso estatutario al Departamento de Carreteras para adquirir propiedad privada con éste fin. Es desafortunado que el dueño de una propiedad deba ser molestado de algún modo, sin embargo, no sería posible el cumplimiento de proyectos de obras públicas modernas si el terreno necesario no se adquiriera. No habría autopistas, edificios gubernamentales, ferrocarriles, sistemas de irrigación, aeropuertos, bases militares o la comodidad del transporte. La adquisición de Derecho de Paso es un evento necesario durante el curso normal del progreso. El objetivo de este folleto es ayudarlo a entender los métodos usados por el Departamento de Carreteras para adquirir el terreno necesitado. Ojalá esto le provea de la información que necesita y sirva de base para un entendimiento y comprensión mutuo.

El Planeamiento Temprano Involucra los Comentarios de los Ciudadanos

El primer indicio de que su propiedad pueda ser necesitada puede ser un reportaje periodístico, anunciando la potencial ruta de autopista a través de su barrio. Se llevarán a cabo audiencias, en donde podrá expresar su punto de vista.

El trabajo preeliminar de diseño y otros estudios, son hechos previos a las audiencias por Ingenieros del Departamento o por consultores profesionales de ingeniería que el Departamento pudiera contratar. Como parte de estos estudios, se solicitan ideas, planes y opiniones de oficiales locales, municipales, regionales y del condado. Las audiencias le dan a usted la oportunidad de ser escuchado e ingresar sus comentarios y recomendaciones para que quede constancia.

Todas las sugerencias hechas en las audiencias son consideradas desde todo punto de vista: económico, cultural, estético, seguridad y de servicio, antes que sea completado por el Departamento y aprobado por la Administración Federal de Autopistas.

Durante la etapa de diseño de cada proyecto de autopista, los planes son desarrollados por el Departamento. En áreas urbanas, los planes pueden ser desarrollados con la ayuda de diagramas por medio de fotos aéreas, con poca muestra de actividad física por parte del Departamento en su barrio.

Los Procedimientos Usados Para Adquirir Propiedad Real Para Uso Público

La propiedad real será tasada antes del comienzo de las negociaciones, a menos que la agencia adquisidora descarte la necesidad de una tasación. El criterio para descartar dicha necesidad de una tasación es que el problema de valuación debe ser poco complicado y el valor justo de mercado esté calculado en \$10,000 ó menos. Para adquisiciones poco complicadas se preparará una cotización de compensación para determinar una compensación justa para su propiedad.

Con la excepción de cuando es usada una cotización de compensación se le dará, al dueño de una propiedad sujeto, o al representante designado por el dueño, una oportunidad para acompañar al tasador durante la inspección de la propiedad sujeto.

Cuando el tasador vea su propiedad, usted tiene la ventaja de ofrecer sus comentarios acerca de su terreno o negocio, particularmente las peculiaridades locales y requerimientos operativos.

El tasador, en la preparación de la tasación, tal vez no considere un aumento o disminución en el valor de su propiedad previo a la fecha de valuación, el cual resulta del proyecto de autopista o de las probabilidades de que su propiedad sea adquirida para el proyecto. Sin embargo, cualquier deterioro físico que esté dentro de su control razonable será considerado en la valuación de la propiedad.

El informe del tasador es entonces revisado por el revisor de tasaciones del Departamento, quien analiza e inspecciona su propiedad. Basada en la revisión, será establecida una cantidad que consideramos como una compensación justa en oferta por su propiedad. Usted será entonces contactado por el agente, quien le hará una oferta por escrito por su propiedad. Si solo una parte de su propiedad está

siendo adquirida, dicha oferta separará la cantidad ofrecida por su propiedad y la cantidad, si los hay, por daños a la parte restante.

Si hay una parte que es considerada por el Departamento como un resto no económico, usted tendrá el derecho de recibir una oferta del Departamento para adquirir dicho resto.

Las tasaciones son hechas para el beneficio mutuo de los propietarios y de la entidad adquisidora; el agente no intentará negociar o hacer un intercambio por una cantidad menor. El agente no está autorizado a ir más alto que el valor tasado, a menos que ciertos valores o ítems dañados hayan sido pasados por alto en la tasación. Si éste es el caso, por favor hágaselo notar al agente así puede ser revisado por el tasador.

Después de que el agente explica los requerimientos del Departamento y se extiende la oferta, la mayoría de los propietarios aceptan el arreglo. El agente le entregará al propietario un contrato proveyendo un precio de pago ofrecido por el estado, un título proveyendo la transmisión del derecho de paso necesario, y un documento de pago. El propietario llevará a cabo estos documentos.

Estos documentos serán entonces devueltos al Departamento por el agente para la aprobación del pago. El Departamento pagará todos los gastos de escritura asociados con la transmisión de la propiedad requerida.

Cuando el documento de pago es devuelto al Departamento, es reenviado al Departamento de Servicios Administrativos del Estado de Nebraska, adonde es intercambiado por el certificado estatal como pago. Al firmar el documento de pago, debe estar incluido su número de seguridad social. El pago le es entonces enviado a usted por correo directamente. El Departamento de Carreteras entonces procede a la registración del título en el registro del condado.

El Estado pagará los siguientes gastos razonables y necesarios directamente así no tendrá que hacerlo usted:

- Gastos de registro, impuestos de transferencia, sellos documentales, evidencia de título, estudios, y gastos incidentales similares a la transacción de esta propiedad.
- Gastos de Multas o costos de prepago de hipotecas preexistentes registradas.

- La porción prorata de impuestos inmobiliarios alocados al período después de que seamos dueños de la propiedad.

Que pasa si no puede acordarse un precio?

Si no puede alcanzarse un acuerdo se debe usar la ley de dominio inminente. El Departamento prepara todas las solicitudes y otros documentos necesarios para establecer los procesos formales de condena. Estos son archivados con la oficina de juez del condado en el condado donde está ubicado el terreno.

Con la adecuada notificación para usted, el juez del condado designa tres dueños locales de propiedad al tasadores del condado. Después de ver su propiedad, los tasadores designados escuchan sus declaraciones o a los de sus representante y al representante del Departamento. Un reporte formal de sus descubrimientos de valor es archivado con el juez del condado. Esta audiencia es llevada a cabo sin ningún costo para usted a menos que usted contrate un abogado u otro representante.

Si usted o el estado no están satisfechos con el reporte de los tasadores designados puede, o apelar a la Corte del Distrito para una determinación por jurado. El prospecto de una condena no deberá causarle miedo o aprensión. La ley de dominio inminente provee un medio de arreglo de desacuerdos deshonestos y lo protege a usted así como al Departamento de Carreteras.

En algunas circunstancias extremas y raras, usted puede ser elegible para ciertos gastos si una corte decide que no podemos condenar su propiedad si abandonamos una condena de su propiedad, o si usted tiene éxito en una acción adversa de condena. Usted puede apelar nuestra decisión de elegibilidad para estos gastos. Su apelación debe ser archivado con nosotros dentro de los 60 días después de que le hayamos dado un aviso por escrito de nuestra decisión original. Si todavía esta insatisfecho después de nuestra revisión o de su apelación, usted puede buscar una revisión judicial de nuestra decisión final.

Donaciones

Otro método de adquisición es a través de la donación de propiedad por propietarios con una mentalidad cívica. Secciones enteras de autopistas han sido construidas sobre propiedades, todos las cuales fueron donadas.

Suponga que solo parte de mi propiedad es necesitada?

A veces solo una parte de mi terreno puede ser necesitada y ninguno de los edificios; o a veces una vivienda u otros edificios y solo parte del terreno. Una compra parcial de propiedad es considerada igual de justo que una compra entera de propiedad en todas las etapas de la adquisición. Ésto es verdad en el caso de que la adquisición sea por compra directa o por condena. El tasador calcula la parte de la propiedad a ser adquirida, y se considera cualquier pérdida de valor o utilidad para el resto. Las circunstancias que se aplicarán a su propiedad le serán explicados por el agente.

Puedo quedarme con mi edificio y mudarlo?

Usted puede querer quedarse con un edificio y mudarlo si es posible. La oferta que usted reciba será reducida en una cantidad, calculada por el estado, en ser el valor de recupero durante las negociaciones; usted recibirá una fecha para la cual la propiedad debe ser desalojada y la estructura movida. Sin embargo, usted debe paqarsu contratar su propia mudanca por su propia cuenta. Un edificio cuyo dueño nolo puede retener, es desechado por el estado por venta pública, por demolición, o fuerzas estatales.

Cuando se me pagará?

Después que usted haya aceptado el acuerdo de venta, el Departamento lo procesa lo antes posible para que le pueda hacer un pago temprano. Hay tres tareas administrativas básicas que deben realizarse antes de que el pago pueda entregarse, pero se hace todo el esfuerzo para asegurarse que usted reciba el pago de la manera más expeditiva posible. En donde vaya a ser adquirida una mejora por el Departamento, se le dará prioridad para acelerar el pago. En el proceso de condena, la indemnización calculada en el reporte formal por los tasadores designados por la corte, es pagado por el estado directamente al juez del condado. Usted podrá entonces asegurar el pago de la oficina del juez del condado después de haya transcurrido el período de apelación especificado. En el caso de que usted o el Departamento elijan apelar la indemnización, se harán arreglos especiales a través de los abogados del Departamento para extraer, de la indemnización

depositada por el juez del condado, la cantidad de la determinación del estado por el valor justo de mercado. Si luego se llega a un acuerdo por una cantidad menor, por arreglo o por veredicto de un juez, usted deberá entonces, rembolsar la cantidad de exceso, más interés a la tasa legal.

Debo pagar un impuesto a las ganancias sobre capital o un impuesto a los ingresos?

La venta de una propiedad al estado con fines públicos es considerado, en la mayoría de los casos, una conversión involuntaria por el Fisco Estadounidense. Usted podría no tener que pagar un impuesto a las ganancias sobre capital por cualquier ganancias que obtenga sobre la venta de su propiedad, siempre y cuando reinvierta al menos la misma cantidad que recibió en una propiedad similar, de acuerdo Código de Ingresos Fiscal.

Sin embargo, las leyes federales impositivas y las interpretaciones oficiales pueden variar de vez en cuando; por ello, es mejor hablar con el asesor impositivo o con los oficiales fiscales.

Posesión

Si usted debe mudarse porque su casa ha sido adquirido o porque debe relocalizar su negocio u operación agrícola por la adquisición de su propiedad, se le dará un aviso por escrito por adelantado de por lo menos 90 días, de la fecha para la cual debe mudarse. Si debe mudarse de su casa, debe haber una vivienda decente, segura e higiénica disponible para usted, sobre una base no discriminatoria, previo a su desplazamiento. Un folleto de “Asistencia de Relocalización en Nebraska” explica los pagos y requerimientos para la elegibilidad.

A Su Servicio

Desde el primer aviso hasta el pago final, usted será mantenido informado de todos los desarrollos relacionados con la adquisición de su propiedad. Cada representante del Departamento de Carreteras de Nebraska está sinceramente interesado en cooperar con usted, asi como con cada otro propietario o inquilino afectado por nuestro programa de autopistas. Les ofrecemos asistencia y comprensión y les agradeceremos su confianza y buena voluntad.

Después de todo, la mayoría de nosotros somos dueños de propiedad y, todos nosotros, somos accionistas en el Estado de Nebraska y estamos unidos por una preocupación común por el mejor interés del público.

División Derecho de Paso
Departamento de Carreteras
PO Box 94759
Lincoln, NE 68509-4759

Proyecto

Parcela

Las personas con las que hablé para representar al Departamento de Carreteras:

Nombre	Posición
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Notas
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Progreso de Autopista y su Propiedad

Preparado por la División de Derecho de Paso del Departamento de Carreteras de Nebraska

