

Puedo quedarme con mi edificio y mudarlo?

Si es posible, usted puede llegar a querer quedarse con su edificio y mudarlo. La oferta que usted recibirá, será reducida en una cantidad que la agencia adquirente considere, durante las negociaciones, que sea un valor de recuperación; además, usted recibirá una fecha en la cual la propiedad deberá ser desalojada y en la que la estructura deberá ser mudada. Sin embargo, usted deberá contratar a un mudador por su propia cuenta. Un edificio que no sea guardado la por el dueño, será desechado por agencia adquirente a través de una venta pública o por demolición, a través de un contratista.

Cuándo se me pagará?

Después de que usted haya aceptado el acuerdo de venta, la agencia adquirente lo procesará lo antes posible para que usted reciba un pronto pago. Hay algunas tareas básicas que deben realizarse antes que el pago pueda registrarse, pero se hará todo el esfuerzo posible para asegurarse que usted reciba el pago de la forma más expeditiva. En donde vaya a ser adquirida una mejora por la entidad adquirente, se le dará prioridad al pago expeditivo.

En el proceso de condena, la indemnización calculada en el reporte formal por los tasadores designados por la corte, es pagada por la agencia adquirente directamente al juez del condado. Usted podrá entonces procurar su pago con la oficina del juez del condado, después de que haya transcurrido el período de apelación especificado. En el caso en que usted o la agencia adquirente elijan apelar la indemnización, se harán arreglos especiales a través de los abogados, para que usted reciba un pago parcial.

Debo pagar un impuesto a las Ganancias o un Impuesto a los Ingresos?

La venta de una propiedad a una agencia adquirente con fines públicos es

considerada, en la mayoría de los casos, una "conversión involuntaria" por el Fisco. De acuerdo al código impositivo, usted podría no tener que pagar un impuesto a las ganancias sobre cualquier ganancia que obtenga en la venta de su propiedad, con la condición de que reinvierta al menos, la misma cantidad de dinero que recibió en una propiedad similar. Sin embargo, las leyes federales impositivas y las interpretaciones oficiales pueden variar de vez en cuando aunque es mejor verificar con su asesor impositivo o con los oficiales fiscales.

Si mi casa necesita ser adquirida, que pasa si no puedo encontrar fácilmente otra vivienda?

Hay ayuda que ofrecen las agencias públicas o asesores calificados a los propietarios e inquilinos afectados por los proyectos de ayuda federal de autopistas en la búsqueda de viviendas de reemplazo. Si este servicio es solicitado, la agencia pública local o el asesor calificado le sugerirán o contactarán agencias públicas u organizaciones privadas que puedan ayudar a personas elegibles. Se le proveerá un folleto a cada propietario afectado explicando la relocalización. Hay pagos adicionales disponibles para personas o empresas. Los pagos y los requerimientos para la elegibilidad son explicados en detalle en el folleto de relocalización. Las preguntas dejadas sin contestar por el folleto, deberán ser referidas a la Agencia Local Pública o asesor calificado.

A su Servicio

Desde su primer aviso hasta el pago final, se le mantendrá informado de todos los desarrollos relacionados con la adquisición de su propiedad. Cada representante de la agencia adquirente esta interesado en cooperar con usted, así como con todo propietario o inquilino afectado por nuestro programa de caminos. Nosotros le ofrecemos ayuda y comprensión y le agradecemos su confianza y su buena voluntad.

Después de todo, la mayoría de nosotros somos propietarios 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.....

Personas con las que hablé para representar al condado o a la ciudad:

Nombre Posición

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Notas

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Adquisición de Derecho de Paso y su Propiedad

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

*Para ser distribuido por
Subdivisiones Políticas de Nebraska*



A medida que crecen nuestras ciudades, pueblos y estados, se hace necesario realizarles cambios y mejoras a nuestros caminos y autopistas. Muchas de nuestras calles y caminos existentes ya no son adecuados para acomodar a los camiones y maquinarias mas grandes, necesarios para esta transición. Por ello, el proveer calles y caminos sobres los cuales se pueda viajar con rapidez y con seguridad, se vuelve una responsabilidad de varias subdivisiones gubernamentales. La tarea es monumental y, aparentemente, sin fin.

Para servir este amplio interés público, a veces es necesario adquirir propiedad privada para construir caminos nuevos o calles, o para mejorar o modernizar los ya existentes. Los ciudadanos del Estado de Nebraska le han dado al Estado y a sus subdivisiones políticas, a través su Legislatura, permiso estatutario para adquirir propiedad con este fin. Sin duda, es desafortunado que el dueño de una propiedad privada deba ser molestado de alguna forma, sin embargo, no sería posible la realización de proyectos modernos de obras públicas si el terreno necesario no se comprara primero. No habría caminos, edificios gubernamentales, aeropuertos, bases militares, ferrocarriles, o la comodidad pública del transporte. La adquisición de Derecho de Paso es un evento necesario durante el curso normal del progreso.

El ojetivo de este folleto es ayudarlo a entender los métodos usados en la adquisición del terreno, necesitado para mejoras y, ojalá, le provea de un base para un entendimiento mutuo y cooperación.

Los procedimientos usados para adquirir una propiedad de Derecho de Paso

El primer indicio de que su propiedad puede ser necesitada podría ser un reportaje periodístico anunciando una potencial mejora de caminos en su barrio. audiencias públicas serán ofrecidas, adonde usted podrá expresar su punto de vista.

Los estudios preliminares respecto de donde debería ubicarse un camino y la cantidad de terreno que será necesitado, son realizados por los ingenieros de la subdivisión o por consultores

profesionales de ingeniería que la subdivisión pueda contratar. Las ideas, planes y opiniones de oficiales locales, municipales, regionales y de condados, son solicitados como partes de estos estudios. Las audiencias públicas le dan una oportunidad de ser escuchado, e introducir 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 y desde la seguridad y servicio, antes de que se adopte el diseño final. Luego, el diseño, es aprobado por el Departamento de Carreteras de Nebraska.

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 la necesidad de una tasación es que el problema de la valuación debe ser poco complicado y el valor justo de mercado debe estar estimado en \$10,000 o menos. Se preparará un cálculo de compensación para adquisiciones poco complicadas, para determinar la compensación justa para su propiedad.

Con la excepción de cuando es usado un “cálculo de compensación”, se le dará al dueño de una parcela o al representante designado por el dueño, la oportunidad de acompañar al tasador durante la inspección de la propiedad sujeto.

El reporte de la tasación es evaluado y será usada una comparación con propiedades similares vendidas recientemente y consideradas por el tasador, como indicadores de valor. El evaluador investigará y revisará el barrio, y determinará el valor justo de mercado que será ofrecido por la entidad adquisidora.

Después de que su terreno sea tasado y sea completada la evaluación de la tasación, usted será contactado por un agente de derecho de paso quien le hará un oferta por su propiedad. Las tasaciones son hechas para beneficio mutuo del dueño de la propiedad y de la entidad adquisidora; el agente no intentará negociar u obtener un acuerdo de negociación por una cantidad menor. El agente no está autorizado a ir mas alto del 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 para que pueda ser revisado por el tasador.

La mayoría de los propietarios entienden y aceptan el acuerdo después de que el agente le haya explicado los requerimientos del condado o de la ciudad, y de que le hayan extendido la oferta. La oferta es entregada por escrito, y es un precio firme, el cual excluye totalmente cualquier tipo de negociación. Con el fin de proteger los intereses del propietario y de la agencia adquisidora, el condado revisará doblemente su tasación en vista de cualquier información nueva.

Cómo es adquirida su propiedad?

Hay tres métodos por los cuales su propiedad puede ser adquirida

Venta directa de la propiedad del dueño al condado o a la ciudad..

El agente entregará al dueño de la propiedad, un contrato por el precio de pago, ofrecido por el condado o la ciudad, para ejecutarlo.

El contrato entonces será devuelto al condado o a la ciudad por el agente para su aprobación. El condado o ciudad le preparará y le transmitirá al dueño de la propiedad todos los documentos necesarios para efectuar la transmisión de la propiedad requerida, incluyendo la preparación de cualquier eximición de hipoteca. Un reclamo a ser firmado por el dueño de la propiedad, generalmente es acompañado por el título de propiedad.

Cuando el título de propiedad y el reclamo son firmados, se devuelven al condado o a la ciudad. Al firmar el reclamo o el documento de pago, deberá incluir su número de seguro social. El pago le es entonces enviado por correo. El condado o ciudad procederán entonces al registro del título de propiedad en los registros del condado.

Procedimiento Inminente de Dominio.

El procedimiento inminente de dominio es usado cuando el título de la propiedad no puede ser traspasado porque es sujetado por un menor, porque el dueño no puede ser ubicado ó cuando la entidad adquisidora y el dueño no pueden ponerse de acuerdo sobre el precio. Si no se

puede llegar a un acuerdo, debe usarse la ley de dominio inminente. El condado o la ciudad prepara todos los documentos y solicitudes para comenzar este procedimiento. Estos son archivados con la oficina del juez del condado donde se encuentre ubicado el terreno.

El juez del condado designará, con notificación adecuada al propietario, a tres propietarios locales al tasadores del condado. Después de ver la propiedad, los tasadores designados escuchan a las declaraciones del propietario, a sus representantes, y a los de entidad adquisidora. Un reporte formal de sus descubrimientos es archivado con el juez del condado. Esta audiencia es conducida sin ningún gasto para el propietario del terreno a menos que él mismo contrate a un abogado u otro representante.

Si el propietario del terreno o la entidad adquisidora no están satisfechos con el reporte de los tasadores designados por el juez del condado, cualquier de los dos puede apelar a la corte del condado por una determinación de un jurado. Las posibilidades de un fallo no debería causar miedo o aprensión. Las leyes de dominio inminente proveen los medios para hacer un arreglo de desacuerdos honestamente y protege al propietario, así como al condado y a la ciudad.

La donación de propiedad por propietarios con una mentalidad cívica

Secciones enteras de caminos han sido contruidos sobre propiedades, todos los cuales fueron donados.

Suponga que solo parte de mi propiedad es necesitada?

A veces puede necesitarse solo una parte del terreno y ninguno de los edificios; o a veces una vivienda o los otros edificios y solo parte del terreno. Una adquisición parcial de propiedad es tratada tan justamente como una compra entera de propiedad en todas las etapas de la adquisición. Esto es cierto si la adquisición es por compra directa o por fallo. El tasador calcula la parte de la propiedad a ser adquirida y se considera cualquier pérdida o utilidad para el remanente. Las circunstancias que serán aplicadas serán explicadas por el agente.