

---

## NOTAS

---

## ÍNDICE

---

Introducción	2
Términos importantes utilizados en este folleto	4
Tasación de propiedades	7
Remuneración razonable	10
Excepciones al requisito de la tasación	12
La oferta por escrito	13
Adquisiciones donde la expropiación no será utilizada	16
Pago	17
Posesión	18
Acuerdo	19
Expropiación	20



---

## NOTAS

### INTRODUCCIÓN

---

Los programas gubernamentales diseñados para beneficiar al público en conjunto, a menudo ocasionan la adquisición de propiedad privada y, a veces, el desplazamiento de la gente de sus residencias, negocios o granjas. Desde hace tiempo, la adquisición de este tipo se ha reconocido como un derecho del gobierno y se conoce como el poder de enajenación de bienes. La Quinta enmienda de la constitución indica que la propiedad privada no será tomada para el uso público sin remuneración razonable.

Con el fin de proporcionar el tratamiento uniforme y equitativo para las personas cuya propiedad se adquiere para el uso público, el Congreso aprobó la Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act (Ley Uniforme de Asistencia por Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Raíces) de 1970, y la enmendó en 1987. Esta ley, denominada Ley Uniforme, es la base para la información analizada en este folleto.

Las normas revisadas para la Ley Uniforme fueron publicadas en el Registro federal el 4 de enero de 2005. Las normas se reimprimen cada año en el Code of Federal Regulations (CFR o Código de Regulaciones Federales), Título 49, Sección 24. Todas las agencias federales, del estado y gubernamentales locales, así como otras que reciben asistencia financiera federal para los programas y proyectos públicos, que requieran la adquisición de inmuebles, deben cumplir con las políticas y disposiciones establecidas en la Uniform Act (Ley Uniforme) y la regulación.

---

## NOTAS



La adquisición en sí misma no necesita tener la subvención federal para que se apliquen las normas. Si los Fondos federales se utilizan en cualquier fase del programa o proyecto, se aplican las normas de la Ley Uniforme. Las normas le recomiendan a las agencias de adquisición que negocien con los propietarios de una manera rápida y amistosa para poder evitar litigios.

Este folleto explica sus derechos como propietario del inmueble a ser adquirido para un programa o un proyecto con subvención federal. Los requisitos para la asistencia con la reubicación se explican en un folleto titulado Relocation, Your Rights and Benefits as a Displaced Person under the Federal Relocation Assistance Program (Reubicación, sus derechos y beneficios como persona desplazada de acuerdo con el Programa federal de asistencia para la reubicación).

La información sobre la adquisición y reubicación se puede encontrar en el sitio Web de la Oficina Federal de Administración de Carreteras de Servicios de Bienes Raíces: <http://www.fhwa.dot.gov/realestate>

La agencia responsable del programa o proyecto con subvención federal en su área tendrá información específica con respecto a su adquisición. Comuníquese con la agencia que patrocina para recibir las respuestas a sus preguntas específicas.

---

## TÉRMINOS IMPORTANTES QUE SE UTILIZAN EN ESTE FOLLETO

---

### Adquisición

La adquisición es el proceso de adquirir inmuebles (bienes raíces) o cierto interés en los mismos.

### Agencia

Una agencia puede ser una organización gubernamental (federal, estatal o local), una organización no gubernamental (tal como una empresa del servicio público), o una persona privada que utiliza la asistencia financiera federal para un programa o proyecto que adquiere un inmueble o desplaza a una persona.

### Tasación

Una tasación es una declaración escrita independiente y preparada de manera imparcial por un tasador calificado que establece una opinión del valor definido de una propiedad descrita de manera adecuada a partir de una fecha específica, respaldada por la presentación y el análisis de la información relevante del mercado.

### Expropiación

La expropiación es el proceso legal de adquirir la propiedad privada para el uso o propósito público con el poder de la agencia de enajenación de bienes. Generalmente, no se aplica la expropiación hasta que fracasen todas las tentativas por alcanzar un acuerdo mutuamente satisfactorio a través de las negociaciones. En ese momento, una agencia va al tribunal para adquirir la propiedad necesaria.

### Servidumbre

En general, la servidumbre es el derecho de una persona a utilizar toda o parte de la propiedad de otra persona para cierto propósito específico. Las servidumbres pueden ser permanentes o temporales (es decir, limitadas a un período de tiempo establecido).

---

### Costos del litigio

Normalmente, la agencia no le reembolsa por los costos en los que usted incurre como resultado de los procedimientos de expropiación. Sin embargo, la agencia le reembolsará bajo cualquiera de los siguientes condiciones:

- El tribunal determina que la agencia no puede adquirir su propiedad por expropiación.
- Los procedimientos de expropiación son abandonados por la agencia sin un acuerdo convenido.
- Usted inicia una acción de expropiación inversa y el tribunal acuerda con usted que la agencia ha tomado sus derechos del inmueble sin el pago de la remuneración razonable, o la agencia elige arreglar el caso sin tomar acciones legales adicionales.
- La agencia se somete a las leyes estatales que requieren el reembolso por estos u otros gastos de expropiación.

La información se proporciona para ayudarlo a comprender los requisitos que se deben cumplir por las agencias y sus derechos y obligaciones. Si tiene alguna pregunta, comuníquese con su representante de la agencia.

Se puede encontrar información adicional sobre los requisitos de adquisición federal, la ley y la regulación en [www.fhwa.dot.gov/realstate](http://www.fhwa.dot.gov/realstate)

---

## EXPROPIACIÓN

---

Si no se puede llegar a un acuerdo, la agencia puede adquirir la propiedad ejerciendo su poder para la enajenación de bienes. Lo hará iniciando los procedimientos de expropiación formal con el tribunal estatal o federal apropiado.

Si la propiedad es adquirida directamente por una agencia federal, la acción de expropiación se producirá en un tribunal federal y se cumplirán los procedimientos federales.

Si la propiedad es adquirida por cualquier persona con autoridad para la expropiación, la acción de expropiación tendrá lugar en el tribunal del estado y los procedimientos cumplirán con la ley del estado.

En muchos estados, un consejo de revisores o de inspectores, o un cuerpo similar, determinará inicialmente la cantidad de remuneración que se le debe por la propiedad. Se permitirá que usted y la agencia le presenten la información al tribunal durante estos procedimientos.

Si usted o la agencia no están satisfechos con la determinación de la compensación de consejo, se puede programar un juicio por juez o jurado. El tribunal fijará el monto final de la compensación razonable después de escuchar todos los argumentos.

---

Se puede utilizar el término para describir el derecho en sí mismo o el documento que confiere el derecho. Son ejemplos: servidumbre permanente para las empresas de servicio público, servidumbre permanente para el mantenimiento perpetuo de las estructuras del drenaje y servidumbre temporal para permitir la reconstrucción de una calzada durante la construcción.

### **Enajenación de bienes**

La enajenación de bienes es el derecho del gobierno de tomar la propiedad privada para el uso público. En los EE. UU., se debe pagar la remuneración razonable por la propiedad privada adquirida para los programas o proyectos con subvención federal.

### **Valor justo de mercado**

El valor justo de mercado es el valor de mercado que se ha ajustado para reflejar los requisitos constitucionales y otros legales para la adquisición pública.

### **Interés**

Un interés es un derecho, título o participación legal en algo. La gente que participa en la propiedad de inmuebles tiene un interés en la propiedad.

### **Compensación razonable**

La compensación razonable es el precio que una agencia debe pagar para adquirir el inmueble. Un funcionario de la agencia debe hacer la estimación de la remuneración razonable que se le ofrecerá por la propiedad necesaria. Ese monto no puede ser menor que la cantidad establecida en el informe de tasación aprobado como el valor justo de mercado por su propiedad. Si usted y la agencia no pueden llegar a un acuerdo sobre el monto de la compensación justa por la propiedad en cuestión, y se vuelve necesario para la agencia utilizar el proceso de expropiación, el monto determinado por el tribunal será la compensación justa por su propiedad.

---

## Embargo preventivo

Un embargo preventivo es una carga que se imputa a una propiedad en donde la propiedad es la garantía para el pago de una deuda. Una hipoteca es un embargo preventivo. También lo son los impuestos. Habitualmente, los embargos preventivos se deben pagar por completo cuando se vende la propiedad.

## Valor de mercado

El valor de mercado es el precio de venta que un vendedor voluntario e informado y un comprador voluntario e informado acuerdan para una propiedad particular.

## Negociación

La negociación es el proceso empleado por una agencia para alcanzar un acuerdo amistoso con un propietario para la adquisición de la propiedad necesaria. Se logra una oferta para la compra de la propiedad personalmente o por correo, y se analiza la oferta con el propietario.

## Persona

Una persona es un individuo, sociedad, empresa o asociación.

## Bienes muebles

En general, los bienes muebles constituyen las propiedades que se pueden mover. No están adheridos permanentemente, ni son una parte del inmueble. Los bienes muebles no se deben incluir ni valorar en la tasación del inmueble.

---

Si la agencia toma la posesión mientras las personas todavía ocupan la propiedad:

- Todas las personas que ocupen la propiedad deben recibir una notificación por escrito para que se muden por lo menos 90 días antes de la fecha de mudanza requerida. En este contexto, el término persona incluye inquilinos residenciales, propietarios de una casa, arrendatarios, negocios, organizaciones no lucrativas y granjas.
- No se puede exigir que el inquilino de una residencia se mude hasta por lo menos 90 días después de que una vivienda comparable de reemplazo se haya puesto a su disposición para la ocupación. Solamente en circunstancias inusuales, por ejemplo cuando la ocupación continua constituiría un peligro substancial para la salud o la seguridad de los inquilinos, se puede exigir la evacuación de la propiedad en menos de 90 días.

## ACUERDOS

La agencia hará todo lo posible por llegar a un acuerdo con usted durante las negociaciones. Usted puede proporcionar información adicional y hacer contraofertas y propuestas razonables para que la agencia las considere.

Cuando sea de interés público, la mayoría de las agencias utilizan la información proporcionada como base para los acuerdos administrativos o legales, según corresponda.

---

Se reembolsarán los costos por multas y otros cargos para pagar por adelantado cualquier hipoteca registrada preexistente celebrada de buena fe que grave el inmueble.

Se reembolsará la parte prorrateada de cualquier impuesto del inmueble pagado por adelantado que se pueda asignar al período después de que la agencia obtenga el título de la propiedad o que tome posesión de ella.

Si fuera posible, la agencia pagará por estos costos directamente de modo que usted no necesite pagar por los costos y luego solicitar el reembolso.

## POSESIÓN

---

La agencia no puede tomar posesión de su propiedad a menos que:

- Le hayan pagado el precio de compra convenido, o
- En el caso de la expropiación, la agencia ha depositado en el tribunal la cantidad para su beneficio y uso que es por lo menos la cantidad de la tasación aprobada de la agencia del valor justo de mercado de su propiedad, o
- La agencia ha pagado el monto del otorgamiento del tribunal de la compensación en el procedimiento de la expropiación.



## Programa o proyecto

Un programa o proyecto es cualquier actividad o serie de actividades emprendidas por una agencia en las que se utiliza la asistencia financiera federal en cualquier fase de la actividad.

## Valoración de la renuncia

El término valoración de la renuncia significa un proceso administrativo para estimar el valor justo de mercado para las adquisiciones de relativamente poco valor y no complejas. Una valoración de la renuncia se prepara en lugar de una tasación.

## TASACIÓN DE LA PROPIEDAD

---

Una agencia determina cuál es la propiedad específica que debe ser adquirida para un programa o proyecto público después de planificar el proyecto y de que se cumplan los requisitos del gobierno.



Si su propiedad o una parte de ella, necesita ser adquirida, usted, el propietario, recibirá la notificación tan pronto como sea posible sobre (1) el interés de la agencia en la adquisición de su propiedad, (2) la obligación de la agencia para asegurar cualquier tasación necesaria y (3) cualquier otra información de utilidad.

Cuando una agencia comienza el proceso de adquisición, el primer contacto personal con usted, el propietario, no debe ser más tarde que durante la tasación de la propiedad.



Un tasador se comunicará con usted para concertar una cita a fin de examinar su propiedad. El tasador es responsable de determinar el valor inicial y justo del mercado de la propiedad. La agencia tendrá un estudio del tasador revisor y recomendará la aprobación del informe de tasación empleado para establecer la remuneración razo-

nable que se le ofrecerá para la propiedad que se necesita.

Usted, o un representante designado por usted, será invitado a acompañar al tasador cuando el tasador examine su propiedad. Puede señalar cualquier característica inusual u oculta de la propiedad que el tasador podría pasar por alto. En este momento, debe avisarle al tasador si existe alguna de las siguientes condiciones:

- Hay otras personas que son propietarias o tienen interés en la propiedad.
- Hay inquilinos en la propiedad.
- Los bienes inmuebles o muebles que pertenecen a alguna otra persona, se encuentren en su propiedad.
- Existe la presencia de material peligroso, almacenamiento subterráneo o servicios públicos.

En esta situación, un propietario no es elegible para los beneficios de asistencia de reubicación.

Los inquilinos en la propiedad pueden ser elegibles para los beneficios de reubicación.

---

## PAGO

El paso siguiente en el proceso de adquisición es el pago por su propiedad. Tan pronto como todos los documentos necesarios se completen para la transferencia del título de propiedad, la agencia pagará cualquier embargo preventivo que exista contra la propiedad y pagará por su participación en el capital. También se pagarán o reembolsarán sus gastos imprevistos.

Los gastos imprevistos son costos razonables contraídos como resultado de la transferencia del título a la agencia, tales como:

- Honorarios de registro e impuestos de transferencia.
- Sellos oficiales.
- La evidencia del título: sin embargo, no es necesario que la agencia pague los costos requeridos exclusivamente para perfeccionar su título o para asegurarse de que el título del inmueble no tiene ningún defecto.
- Inspecciones y descripciones legales del inmueble.
- Otros gastos similares necesarios para ceder la propiedad a la agencia.

---

Si usted no llega a un acuerdo con la agencia debido a algún punto importante relacionado con la oferta de adquisición, la agencia puede sugerir la mediación como una forma para llegar al acuerdo. Si la agencia piensa que no se puede llegar a un acuerdo, iniciará los procedimientos de la expropiación.

La agencia no puede tomar ninguna medida para forzarlo a aceptar su oferta. Las acciones prohibidas incluyen:

- Avance del proceso de expropiación.
- Aplazamiento de las negociaciones.
- Aplazamiento de la expropiación.
- Retraso del depósito de fondos en el tribunal para su uso cuando se inicia la expropiación.
- Cualquier otra acción coactiva diseñada para forzar un acuerdo con respecto al precio que se pagará por su propiedad.

## **ADQUISICIONES DONDE LA EXPROPIACIÓN NO SERÁ UTILIZADA**

---

Puede ocurrir que una agencia no cuente con el poder de enajenar bienes. O que una agencia tenga el poder de enajenar bienes, pero que elija no utilizarlo para un programa o proyecto. Si este fuera el caso, le informarán por escrito, antes de que las negociaciones comiencen, que la agencia no expropiará su propiedad si usted y la agencia no llegan a un acuerdo. Antes de hacerle una oferta, la agencia le informará, por escrito, cuál cree que es que quiera adquirir.

---

Esta es su oportunidad de comentarle al tasador sobre cualquier dato relevante de su propiedad, incluso sobre otras propiedades en su área que se hayan vendido recientemente.



El tasador examinará su propiedad y observará sus características físicas. Él o ella revisará las ventas de propiedades similares a la suya para comparar los hechos de esas ventas con los hechos sobre su propiedad. El tasador analizará todos los elementos que afecten al valor.

El tasador debe considerar la depreciación normal y el deterioro físico que se ha producido. Por ley, el tasador no debe tener en cuenta la influencia del proyecto público futuro en el valor de la propiedad. Este requisito puede ser parcialmente responsable de cualquier diferencia en el valor justo de mercado y el valor de mercado de su propiedad.

El informe de la tasación describirá su propiedad y la agencia determinará un valor basado en la condición de la propiedad en el día en el que el tasador la inspeccionó por última vez, con respecto a otras propiedades similares que se han vendido.

---

## COMPENSACIÓN JUSTA

---

Una vez que se completa la tasación del valor justo de mercado, un tasador revisor de la agencia revisará el informe para asegurarse de que se cumplan todos los estándares y requisitos aplicables de la tasación. Cuando se cumplan, el tasador revisor le brindará a la agencia la tasación aprobada a utilizar en la determinación del monto de la compensación justa a ser ofrecida por sus inmuebles. Este monto nunca será menor que el valor justo de mercado establecido por la tasación aprobada.



Si la agencia solamente adquiere una parte de su propiedad, puede haber daños o beneficios para el resto de su propiedad. Cualquier daño o beneficio permisibles se reflejará en el monto de la compensación justa. La agencia le preparará una oferta por escrito de la compensación justa cuando comiencen las negociaciones.

### Edificios, estructuras y mejoras

Algunas veces los edificios, estructuras u otras mejoras están situadas en la propiedad que se adquirirá. Si son bienes raíces, la agencia debe ofrecer adquirir por lo menos un interés igual en ellos si se debe eliminar o si la agencia determina que las mejoras serán afectadas de manera adversa por el programa o proyecto público.

Una mejora será valorada como inmueble sin importar quién la posee.

---

## Adquisición parcial

A menudo una agencia no necesita toda la propiedad que usted posee. Generalmente, la agencia comprará solamente aquello que necesita.

Si la agencia se prepone adquirir solamente una parte de la propiedad, la agencia debe indicar la cantidad que se pagará por la parte que se adquirirá.

Además, se indicará una cantidad por separado para los daños, si se producen, en la parte de la propiedad que usted conservará.

Si la agencia determina que el resto de la propiedad tendrá poco o nada de valor o de uso para usted, la agencia considerará este resto como un remanente poco económico y le ofrecerá comprarlo. Usted tiene la opción de aceptar la oferta por la compra del remanente poco económico o conservar la propiedad.

### Acuerdo entre usted y la agencia

Cuando llegue a un acuerdo con la agencia en la oferta, le pedirán que firme una opción de compra, un acuerdo de compra, una servidumbre o algún formulario de escritura preparado por la agencia. Su firma ratificará que usted y la agencia están de acuerdo con respecto a la adquisición de la propiedad, incluso en los términos y condiciones.



---

La oferta puede enumerar los elementos del inmuebles que usted puede conservar y quitar de la propiedad y sus valores de conservación. Si decide conservar alguno o todos estos elementos, la oferta se reducirá por el valor de los elementos conservados. Usted será responsable de quitar los elementos de la propiedad oportunamente. La agencia puede elegir retener una parte de la oferta restante hasta que los artículos conservados se quiten de la propiedad.

La agencia identificará cualquier interés de propiedad que se tenga por separado en la propiedad, como las mejoras del inquilino.

La agencia puede negociar con cada persona que tenga un interés de propiedad separado o, puede negociar con el propietario primario y preparar un cheque pagadero en común a todos los propietarios.

La agencia le brindará una cantidad de tiempo razonable para considerar la oferta por escrito y hacer preguntas o buscar la aclaración de cualquier término que no comprenda.

Si cree que no se consideró todo el material relevante durante la tasación, puede presentar tal información en este momento. Se pueden pedir modificaciones en los términos y condiciones de compra propuestas. La agencia considerará cualquier petición razonable que se haga durante las negociaciones.

---

## **Edificios, estructuras y mejoras de los inquilinos**

Algunas veces los arrendatarios alquilan el inmueble y construyen o agregan mejoras para su uso. Con frecuencia, tienen el derecho o la obligación de eliminar las mejoras cuando se vence el plazo del alquiler. Si, bajo la ley del estado, las mejoras se consideran como inmuebles, la agencia debe hacerle una oferta a los inquilinos para adquirir estas mejoras como inmuebles.

Para poder recibir el pago por estas mejoras, el inquilino-propietario debe asignarle, transferirle y cederle a la agencia todo derecho, título, e interés en las mejoras. Además, el propietario del inmueble en donde están las mejoras debe renunciar a todo el interés en las mejoras.

Para una mejora, la remuneración razonable es el monto que la mejora contribuye al valor justo de mercado de la propiedad total, o su valor por el retiro de la propiedad (valor de recuperación), el que sea mayor.

Un inquilino-propietario puede rechazar el pago por las mejoras del inquilino y obtener el pago por sus intereses de la propiedad de acuerdo con otras leyes aplicables. La agencia no puede pagar por las mejoras del arrendatario si dicho pago produce la duplicación de alguna otra compensación autorizada de otro modo por ley.

Si las mejoras se consideran como bienes muebles bajo la ley estatal, se puede rembolsar al inquilino-propietario para que los mueva bajo la disposición de asistencia para la reubicación.

---

La agencia se comunicará personalmente con los inquilinos-propietarios de las mejoras para explicar los procedimientos que se seguirán. Cualquier pago debe realizarse de acuerdo con las normas federales y leyes aplicables del estado.

## EXCEPCIONES AL REQUISITO DE TASACIÓN

---

La Ley Uniforme exige que todo inmueble a adquirir debe ser tasado, pero también autoriza a renunciar a ese requisito para las adquisiciones de valor bajo.

Las regulaciones contemplan que se puede renunciar a la tasación:

- Si elige donar la propiedad y eximir a la agencia de la obligación de realizar una tasación, o
- Si la agencia considera que la adquisición de su propiedad es sencilla y una revisión de datos disponibles respalda un valor justo de mercado de probablemente \$10.000 o menos, la agencia puede preparar una renuncia a la valoración, en lugar de una tasación, para calcular su valor justo de mercado.

Si la agencia considera que la adquisición de su propiedad es sencilla y una revisión de datos disponibles respalda un valor justo de mercado probablemente por encima de \$10.000 pero menor que \$25.000, la agencia puede preparar una renuncia a la valoración en lugar de una tasación para calcular su valor justo de mercado; sin embargo, si elige que la agencia tase su propiedad, obtendrá una tasación.

---

## LA OFERTA POR ESCRITO

---

Después de que la agencia apruebe la oferta de la compensación justa comenzarán las negociaciones con usted o su representante designado entregando la oferta por escrito de la compensación justa para la compra del inmueble. Si es práctico, se entregará esta oferta personalmente por medio de un representante de la agencia. Si no fuera así, la oferta se realizará por correo y se hará un seguimiento por contacto personal o por teléfono. Se comunicarán con todos los propietarios de la propiedad con domicilios conocidos, a menos que hayan designado colectivamente a una persona para representar sus intereses.



Un representante de la agencia explicará las políticas y los procedimientos de adquisición de la agencia, por escrito por medio de un folleto informativo o personalmente.

La oferta escrita de la agencia consta de una exposición breve y escrita que incluye la siguiente información completa:

El monto ofrecido como compensación justa.

- La descripción y ubicación de la propiedad y el interés de adquirirla.
- La identificación de los edificios y otras mejoras que se consideran como parte del inmueble.