Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU.
Oficina de Planificación y Desarrollo Comunitario
www.HUD.GOV/Relocation

CUANDO UNA AGENCIA PÚBLICA ADQUIERE SU PROPIEDAD

Introducción

Este folleto describe aspectos importantes de la Ley de Política Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Propiedades Inmuebles de 1970 y sus reformas (URA, siglas en inglés) y brinda información general acerca de la adquisición pública de bienes inmuebles (bienes raíces) que debería serle útil.

La mayoría de las adquisiciones de bienes inmuebles por una agencia pública para un proyecto federal o un proyecto en el cual se utilizan fondos federales están cubiertas por la URA. Si se le notifica que su propiedad será adquirida para un proyecto como ése, es importante que conozca sus derechos según esta ley importante.

Es posible que este folleto no conteste todas las preguntas que usted pueda tener. Si tiene más preguntas acerca de la adquisición de su propiedad, póngase en contacto con la Agencia responsable del proyecto. Haga sus preguntas antes de vender su propiedad. Después de eso, podrá ser demasiado tarde.

Preguntas Generales

¿Qué derecho tiene cualquier agencia pública a adquirir mi propiedad?

El Gobierno Federal y cualquier gobierno estatal tienen ciertas facultades que son necesarias para que funcionen eficazmente. Por ejemplo, tienen la facultad para establecer impuestos y la facultad para mantener el orden. Otra facultad gubernamental es la facultad para adquirir propiedad privada para fines públicos. A esto se le conoce como la facultad de dominio eminente.

Sin embargo, los derechos de cada uno de nosotros están protegidos por la Quinta y Decimacuarta Enmiendas de la Constitución de los Estados Unidos y por constituciones y leyes de dominio eminente estatales que garantizan que si una agencia pública toma propiedad privada debe pagar "indemnización justa" al propietario. La URA proporciona protecciones adicionales, según se explica en este folleto.

¿Quién tomó la decisión de comprar mi propiedad?

Normalmente, muchas personas y muchas determinaciones están envueltas en la decisión de adquirir una propiedad para un proyecto público. La determinación definitiva de seguir adelante con el proyecto se toma solamente después de un análisis exhaustivo, el cual podrá incluir audiencias públicas para obtener las opiniones de ciudadanos interesados.

Si tiene cualquier pregunta acerca del proyecto o la selección de su propiedad para la adquisición, debe preguntarle a un representante de la Agencia responsable del proyecto.

¿Cómo determinará la Agencia cuánto ofrecerme por mi propiedad?

Antes de hacerle una oferta, la Agencia obtendrá por lo menos un avalúo de su propiedad realizado por un tasador de bienes inmuebles competente que esté familiarizado con los valores de propiedad locales. El tasador inspeccionará su propiedad y preparará un informe que incluye su opinión profesional sobre su valor justo en el mercado actual. Después de que el tasador haya completado su trabajo, un tasador de revisión examinará el informe sobre el avalúo para asegurar que el estimado sea justo y que el trabajo se conforme a las normas de avalúo profesional.

La Agencia debe ofrecerle "indemnización justa" por su propiedad. Esta cantidad no puede ser inferior al valor justo en el mercado avaluado de la propiedad. La "indemnización justa" para su propiedad no toma en cuenta sus necesidades de reubicación. Si usted es elegible para la asistencia para la reubicación, la misma será adicional.

¿Qué es el valor justo en el mercado?

El valor justo en el mercado se define a veces como aquella cantidad de dinero que, probablemente, se pagaría por una propiedad en una venta entre un vendedor dispuesto, quien no tiene que vender y un comprador dispuesto, quien no tiene que comprar. En algunas áreas, se podrá utilizar un término o definición diferente.

Por lo general, se considera que el valor justo en el mercado de una propiedad es "indemnización justa". El valor justo en el mercado no toma en cuenta elementos intangibles, tales como el valor sentimental, el crédito mercantil (good will), las ganancias de los negocios o cualquier valor especial que su propiedad pueda tener para usted o para la Agencia.

¿Cómo determina el tasador el valor justo en el mercado de mi propiedad?

Cada parcela de bienes inmuebles es diferente y, por lo tanto, no se puede idear una sola fórmula determinada para avaluar todas las propiedades. Los siguientes son algunos de los factores que el tasador considera típicamente al estimar el valor de bienes inmuebles:

- Cómo se compara la propiedad con propiedades similares en el área que se han vendido recientemente.
- Cuántos ingresos de alquiler podría producir.
- Cuánto costaría reproducir los edificios y otras estructuras, menos cualquier depreciación.

¿Tendré la oportunidad de hablar con el tasador?

Sí. A usted se le contactará y se le dará la oportunidad de acompañar al tasador cuando haga la inspección de su propiedad. En esa oportunidad, usted podrá informarle al tasador de cualquier característica especial que, a juicio suyo, podría aumentar el valor de su propiedad. Le conviene a usted suministrarle al tasador toda la información útil que pueda para asegurar que se tome en cuenta todo lo que tenga valor permisible. Si no puede reunirse con el tasador, quizás querrá que una persona que esté familiarizada con su propiedad lo represente.

¿Cuándo recibiré una oferta de compra por escrito?

Por lo general, esto dependerá de la cantidad de trabajo que se requiere para avaluar su propiedad. Tratándose de una casa típica para una sola familia, normalmente, es posible hacer una oferta de compra por escrito dentro de 45 a 60 días desde la fecha en la que se selecciona a un tasador para avaluar la propiedad.

Sin demora alguna después de que el avalúo haya sido revisado (y se hayan obtenido cualesquiera correcciones necesarias), la Agencia determinará la indemnización justa y le dará a usted una oferta de compra por escrito por esa cantidad, junto con una "declaración de resumen", explicando la base para la oferta. No se deberán celebrar negociaciones antes de que usted reciba la oferta de compra por escrito y la declaración de resumen.

¿Qué es la declaración de resumen de la base para la oferta de indemnización justa?

La declaración de resumen de la base para la oferta de indemnización justa incluirá:

- Una descripción exacta de la propiedad y el interés en la propiedad a ser adquirida.
- Una declaración de la cantidad ofrecida como indemnización justa. (Si se adquirirá sólo parte de la propiedad, se declararán por separado la indemnización para la parte que se adquirirá y la indemnización por daños, si los hubiere, a la parte restante.)
- Una lista de los edificios y otras mejoras cubiertas por la oferta. (Si hay un interés mantenido por separado en la propiedad que no le pertenece a usted y que no está cubierto por la oferta (por ej., una mejora que le pertenece a un inquilino), el mismo se identificará como tal.)

¿Estoy obligado a aceptar la oferta de la Agencia?

No. Usted tiene derecho a presentar sus pruebas en cuanto a la cantidad que, a su juicio, es el valor justo en el mercado de su propiedad y hacer sugerencias para cambiar los términos y condiciones de la oferta. La Agencia considerará sus pruebas y sugerencias.

Cuando se justifique plenamente con las pruebas de valor disponibles, se aumentará el precio de la oferta.

¿Puede representarme alguien durante las negociaciones?

Sí. Si le gustaría que un abogado u otra persona lo representara durante las negociaciones,

por favor, infórmele a la Agencia. Sin embargo, la URA no exige que la Agencia pague los costos de tal representación.

Si llego a un acuerdo con la Agencia, ¿en cuánto tiempo se me pagará?

Si usted llega a un acuerdo satisfactorio para vender su propiedad y su calidad de propietario (título a la propiedad) es segura, el pago se hará en un momento aceptable mutuamente. Por lo general, esto debería ser posible dentro de 30 a 60 días después de que usted firme un contrato de compra. Si las pruebas de título obtenidas por la Agencia indican que es necesaria acción adicional para demostrar que su calidad de propietario es segura, es posible que pueda acelerar el pago ayudando a la Agencia a obtener las pruebas necesarias. (La prueba del título es básicamente un registro legal de su calidad de propietario de la propiedad. Identifica a los propietarios registrados y enumera los convenios restrictivos sobre la escritura y las hipotecas, gravámenes y otros instrumentos registrados que afectan a su calidad de propietario de la propiedad.)

¿Qué pasa si no estoy de acuerdo con la oferta de compra de la Agencia?

Si no puede llegar a un acuerdo a través de negociaciones, la Agencia podrá registrar una demanda en una corte para adquirir su propiedad a través de un proceso de dominio eminente. A los procesos de dominio eminente se les dicen a menudo expropiaciones forzosas (condemnations). Si su propiedad ha de ser adquirida por expropiación forzosa, la Agencia registrará la demanda de expropiación forzosa sin demora irrazonable.

La Agencia puede decidir no comprar su propiedad, si no se llega a un acuerdo en el precio, y encuentra otra propiedad para comprar.

¿Qué pasa después de que la Agencia expropia mi propiedad?

Se le notificará de la acción. Los procedimientos de expropiación forzosa varían y la Agencia explicará los procedimientos que se aplican en el caso suyo.

Por lo general, cuando una Agencia registra una demanda de expropiación, debe depositar con la corte (o en una cuenta de custodia) una cantidad que no sea inferior a su avalúo del valor justo en el mercado de la propiedad. Usted debe ser capaz de retirar esta cantidad, menos cualesquiera cantidades necesarias para pagar por completo cualquier hipoteca u otros gravámenes sobre la propiedad y resolver cualquier problema especial de pertenencia. El retiro de la parte del dinero que le corresponde a usted no afectará su derecho a procurar indemnización adicional por su propiedad.

Durante el proceso de expropiación forzosa, se le dará a usted una oportunidad para presentar sus pruebas en cuanto al valor de su propiedad. Por supuesto, la Agencia tendrá

el mismo derecho. Después de escuchar las pruebas presentadas todas las partes, la corte determinará la cantidad de la indemnización justa.

Si esa cantidad excede la cantidad depositada por la Agencia, se le pagará la diferencia a

usted, más cualquier interés que pueda disponer la ley.

Para ayudarlo a presentar sus argumentos en un proceso de expropiación forzosa, es posible que quiera emplear a un abogado y un tasador. Sin embargo, en la mayoría de los casos, los costos de estos servicios profesionales y otros costos en que incurre un propietario al presentar sus argumentos ante la corte deben ser pagados por el propietario.

¿Qué puedo hacer si no quedo satisfecho con la determinación de la corte?

Si no queda satisfecho(a) con la sentencia de la corte, usted puede registrar una apelación ante la corte de apelaciones apropiada para el área en la cual está ubicada su propiedad. Si usted está considerando una apelación, se recomienda que verifique el plazo aplicable para registrar la apelación y consulte con su abogado sobre si usted tiene una base para la apelación. La Agencia podrá también registrar una apelación si cree que la cantidad de la sentencia es demasiado alta.

¿Tendré que pagar algún costo de cierre?

Usted será responsable del pago del saldo de cualquier hipoteca y otros gravámenes sobre su propiedad. Además, si su calidad de propietario no es segura, es posible que tenga que pagar el costo de hacerla segura. Pero la Agencia es responsable de todos los costos razonables y necesarios para:

- Servicios legales típicos y otros servicios necesarios para completar la venta, los costos de inscripción, los timbres fiscales, los impuestos de transferencia y cualesquier gastos similares que son incidentales a la transferencia a la Agencia del derecho de propiedad.
- Costos de penalidades y otros cargos relativos al prepago de cualquier hipoteca registrada sobre la propiedad que se celebró de buena fe.
- Impuestos sobre bienes inmuebles que cubran el período a partir de la fecha en la que la Agencia adquiere su propiedad.

Cuando sea posible, la Agencia hará las gestiones para pagar estos costos directamente. Si usted mismo debe incurrir en cualquiera de estos gastos, se le reembolsarán a usted – normalmente al momento del cierre. Si usted descubre posteriormente otros costos que se deberían reembolsar, debe solicitar de inmediato el reembolso de la Agencia. La Agencia le ayudará a registrar una reclamación. Por último, si usted cree que no se le reembolsó debidamente, puede apelar la decisión a la Agencia.

¿Puedo quedarme con algunos de los edificios o mejoras en mi propiedad?

Muy a menudo, la Agencia no requiere muchas o ninguna de las mejoras en la propiedad. Esto podría incluir tales artículos como una repisa de chimenea, sus arbustos favoritos o incluso una casa entera. Si desea quedarse con cualquier mejora, por favor, infórmele a la

Agencia tan pronto como sea posible.

Si hace las gestiones para quedarse con cualquier mejora, la Agencia deducirá sólo su valor de recuperación al precio de compra que usted recibiría de no ser por la mejora. (El valor de recuperación de un artículo es su precio de venta probable si se ofrece para la venta, a condición de que el comprador lo retire a sus propias expensas). Por supuesto, si usted hace las gestiones para quedarse con cualquier mejora de bienes inmuebles, usted no será elegible para recibir un pago por reubicación por el costo de mudarlo a una ubicación nueva.

¿Puede la Agencia tomar sólo parte de mi propiedad?

Sí. Sin embargo, si la compra de sólo parte de su propiedad reduce el valor de la(s) parte(s) que queda(n), a usted se le pagará por la pérdida en valor. Además, si cualquier parte que queda tendría poca o ninguna utilidad o valor para usted, la Agencia ofrecerá comprarle a usted esa parte que queda.

En ocasiones, un proyecto público aumentará el valor de la parte que no es adquirida por la Agencia. Según algunas leyes de dominio eminente, la cantidad de tal aumento en valor se deduce del pago de compra que el propietario recibiría de no ser por tal aumento en el valor.

¿Tendré que pagarle renta a la Agencia después de que se adquiera mi propiedad?

Si usted se queda en la propiedad después de la adquisición, es posible que se le exija que pague una renta justa a la Agencia. Tal renta no excederá la renta en el mercado que se cobra para el uso de propiedades comparables en el área.

¿Cuándo debo mudarme?

De ser posible, se acordará una fecha mutuamente satisfactoria para la mudanza. A menos que haya una necesidad urgente para su propiedad (por ej., su ocupación presentaría una emergencia de salud o seguridad), no se le exigirá que se mude sin un aviso con por lo menos 90 días de anticipación.

Si usted llega a un acuerdo voluntario para vender su propiedad, no tendrá que mudarse antes de que reciba el precio de compra convenido.

Si la propiedad es adquirida por expropiación forzosa, no se le puede exigir que se mude antes de que el valor justo en el mercado estimado de la propiedad haya sido depositado con la corte para que usted pueda retirar la parte que le corresponde.

Si se le está desplazando de su hogar, no se le exigirá que se mude antes de que una vivienda comparable de reemplazo se encuentre disponible para usted.

¿Recibiré asistencia para la reubicación?

El Título II de la URA exige que ciertos pagos y otra asistencia para la reubicación deben ser proporcionados a familias, individuos, negocios, granjas y organizaciones no lucrativas cuando se les desplaza o sus bienes personales deben mudarse como resultado de un proyecto que está cubierto por la URA.

La Agencia le suministrará una explicación completa de cualquier asistencia para la reubicación a la que usted pueda tener derecho. Si tiene cualquier pregunta acerca de tal asistencia, por favor, póngase en contacto con la Agencia. A fin de que la Agencia cumpla con sus obligaciones de reubicación con usted, usted debe mantener a la Agencia informada de sus planes.

Mi propiedad vale más ahora. ¿Debo pagar impuestos sobre las ganancias de capital con respecto al aumento?

La Publicación 544 del Internal Revenue Service (IRS) explica cómo se aplicaría el impuesto federal sobre los ingresos a una ganancia o pérdida que resulte de la venta o expropiación forzosa de bienes inmuebles o su venta bajo la amenaza de expropiación forzosa, para fines públicos. Si tiene cualquier pregunta acerca de las reglas del IRS, se recomienda que consulte sus circunstancias específicas con su asesor personal de impuestos o con la oficina local del IRS.

Soy veterano. ¿Qué pasa con mi préstamo de la Administración de Beneficios para Veteranos (VA)?

Después de que se haya pagado su préstamo hipotecario para la vivienda otorgado por la VA, a usted se le permitirá obtener otro préstamo de la VA para comprar otra propiedad. Consulte tales procedimientos con su Oficina de la Administración de Beneficios para Veteranos más cercana.

¿Es posible donar propiedad?

Sí. Usted puede donar su propiedad o vendérsela a la Agencia por menos de su valor justo en el mercado. La Agencia debe obtener un avalúo de la propiedad y ofrecer indemnización justa por la misma, a menos que usted exima a la Agencia de estas obligaciones.

Información adicional

Si tiene más preguntas después de haber leído este folleto, póngase en contacto con la Agencia discuta sus preocupaciones con un representante de la Agencia.

Agencia:

Dirección:

Horario de oficina:

Número de teléfono:

Persona con quien se debe poner en contacto:

HUD-1041-CPD-1
Marzo 2005

(La edición previa está obsoleta)