



U.S. Department of Transportation
Federal Highway Administration



Adquisición

Adquisición de Bienes Raíces para Programas y Proyectos Federales y con Asistencia Federal



Junio 2005
Revisado Noviembre 2018

ÍNDICE

Introducción	2
Términos Importantes que se Utilizan en este Folleto	4
Tasación de Propiedades	7
Compensación Justa	10
Excepciones al Requisito de Tasación	12
La Oferta Escrita	13
Adquisiciones Donde No se Utilizará la Expropiación	16
Pago	17
Posesión	18
Resolución	19
Expropiación	19

Foto de cubierta: USDOT

INTRODUCCIÓN

Los programas gubernamentales diseñados para beneficiar al público en general suelen traer como consecuencia la adquisición de propiedad privada y, algunas veces, el desplazamiento de las personas de sus residencias, empresas o granjas. La adquisición de este tipo ha sido reconocida durante largo tiempo como un derecho del gobierno y se conoce como el poder de dominio eminente. La Quinta Enmienda de la Constitución expresa que la propiedad privada no se tomará para uso público sin una compensación justa.

Para brindar un trato uniforme y equitativo a las personas cuya propiedad se adquiera para uso público, el Congreso aprobó la Ley de Política Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Bienes Raíces) de 1970 y la modificó en 1987. Esta ley, denominada Ley Uniforme, es la base para la información analizada en este folleto.

Las normas revisadas de la Ley Uniforme fueron publicadas en el Registro Federal el 4 de junio de 2005. Las normas se reimprimen todos los años en el Código de Reglamentaciones Federales (CFR, por sus siglas en inglés), Título 49, Sección 24. Todas las agencias gubernamentales federales, estatales y locales, así como otras que reciben asistencia financiera federal para los programas y proyectos públicos que requieran la adquisición de bienes raíces, deben cumplir con las políticas y disposiciones establecidas en la Ley Uniforme y la reglamentación.



Fuente de fotos: USDOT

La adquisición en sí misma no necesita tener fondos federales para que se apliquen las normas. Si se utilizan fondos federales en cualquier fase del programa o proyecto, se aplican las normas de la Ley Uniforme. Las normas impulsan a las agencias adquirientes a negociar con los dueños de propiedades de una manera rápida y amigable a fin de evitar todo litigio.

Este folleto explica sus derechos como propietario de un inmueble que se adquirirá para un programa o proyecto financiado por el gobierno federal. Los requisitos de la asistencia para la reubicación se explican en un folleto titulado "Reubicación, Sus Derechos y Beneficios como Persona Desplazada" en virtud del Programa Federal de Asistencia para la Reubicación. Puede encontrar información sobre adquisición y reubicación en el sitio web de la Oficina de Servicios de Bienes Raíces de la Administración Federal de Carreteras: www.fhwa.dot.gov/real_estate.

La agencia responsable del programa o proyecto financiado por el gobierno federal tendrá información específica sobre su adquisición. Póngase en contacto con la agencia patrocinadora para recibir 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 algún derecho real sobre los mismos.

Agencia

Una agencia puede ser una organización gubernamental (federal, estatal o local), una organización no gubernamental (como una compañía de servicios públicos) o una persona privada que utilice asistencia financiera federal para un programa o proyecto que adquiera inmuebles o desplace a una persona.

Tasación

Una tasación es una declaración escrita preparada en forma independiente e imparcial por un tasador calificado que formula una opinión de valor definido de una propiedad correctamente descrita a una fecha específica, respaldada por la presentación y el análisis de información relevante de mercado.

Expropiación

La expropiación es el proceso legal de adquirir una propiedad privada para un fin o propósito público a través del poder de dominio eminente de la agencia. La expropiación no se utiliza habitualmente hasta tanto no hayan fallado todos los intentos de llegar a un acuerdo satisfactorio mutuo a través de negociaciones. Una agencia acude luego a un tribunal para adquirir la propiedad que necesita.

Servidumbre

En general, una servidumbre es el derecho de una persona de usar todo o parte de la propiedad de otra persona para un fin específico. Las servidumbres pueden ser permanentes o temporeras (es decir, limitadas a un período de tiempo declarado). El término se puede utilizar para describir el derecho en sí mismo o el documento que confiere el derecho. Ejemplos de ellos son: servidumbre permanente para servicios públicos, servidumbre permanente para mantenimiento perpetuo de estructuras de drenaje y servidumbre temporera para permitir la reconstrucción de un camino de acceso durante la construcción.

Dominio Eminente

El dominio eminente es el derecho del gobierno a tomar propiedad privada para uso público. En los Estados Unidos, se debe pagar una compensación justa en el caso de una propiedad privada adquirida para programas o proyectos financiados por el gobierno federal.

Valor Justo de Mercado

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

Derecho Real

Un derecho real es un derecho, título o participación legal en algo. Las personas que participan en la titularidad de un inmueble tienen un derecho real sobre la propiedad.

Compensación Justa

La compensación justa es el precio que una agencia debe pagar para adquirir un inmueble. Una agencia oficial debe hacer la estimación de la compensación justa que se le ofrecerá a usted por la propiedad que se necesita. El monto no puede ser inferior al monto establecido en el informe de tasación aprobado como el valor justo de mercado para su propiedad. Si usted y la agencia no pueden llegar a un acuerdo sobre el monto de la compensación justa a pagarse por la propiedad que se necesita y resulta necesario que la agencia haga uso del procedimiento de expropiación, el monto determinado por el tribunal será la compensación justa por su propiedad.

Gravamen

Un gravamen es un cargo contra una propiedad en el que la propiedad es la garantía por el pago de una deuda. Una hipoteca es un gravamen. También lo son los impuestos. Habitualmente, los gravámenes se deben pagar en su totalidad cuando se vende la propiedad.

Valor de Mercado

El valor de mercado es el precio de venta que un vendedor dispuesto e informado acepta para una propiedad particular.

Negociación

La negociación es el proceso utilizado por una agencia para alcanzar un acuerdo amigable con el dueño de una propiedad para la adquisición de la propiedad que se necesita. Una oferta por la compra de una propiedad se hace en forma personal o por correo y se discute con el propietario.

Persona

Una persona es una persona física, una sociedad, una empresa o una asociación.

Bien Mueble

En general, un bien mueble es un bien que se puede mover. No está permanentemente adherido al bien inmueble ni es parte de él. Un bien mueble no se incluye ni se valúa en la tasación del bien inmueble.

Programa o Proyecto

Un programa o proyecto es cualquier actividad o serie de actividades asumidas por una agencia donde se utilice asistencia financiera federal en cualquier fase de la actividad.

Valuación de Excepción

El término valuación de excepción significa el proceso administrativo para estimar el valor justo de mercado para adquisiciones no complejas de valor relativamente bajo. Se prepara una valuación de excepción en reemplazo de una tasación.

TASACIÓN DE PROPIEDADES

Una agencia determina qué propiedad específica es necesario adquirir para un programa o proyecto público después de que se haya planificado el proyecto y se hayan cumplido los requisitos gubernamentales.

Si es necesario adquirir su propiedad, o parte de la misma, usted, el propietario, será notificado tan pronto como sea posible de (1) el interés de la agencia en adquirir su propiedad, (2) la obligación de la agencia de garantizar cualquier tasación necesaria y (3) cualquier otra información útil.

Cuando una agencia comienza el proceso de adquisición, el primer contacto personal con usted, el propietario, debe ser a más tardar durante la tasación de la propiedad.





Un tasador se pondrá en contacto con usted para acordar una cita para inspeccionar su propiedad. El tasador es responsable de determinar el valor justo de mercado inicial de la propiedad. La agencia recibirá un estudio del tasador de revisión y recomendará la aprobación del informe de tasación utilizado para establecer la compensación justa que se le ofrecerá a

usted por la propiedad que se necesita.

Usted, o un representante que usted designe, será invitado a acompañar al tasador cuando éste inspeccione su propiedad. Usted podrá señalar características inusuales u ocultas de la propiedad que el tasador podría pasar por alto. En este momento, usted debe informar al tasador si existe alguna de estas condiciones:

- Existen otras personas que tienen la titularidad o un derecho real sobre la propiedad.
- Existen arrendatarios en la propiedad.
- En la propiedad hay bienes muebles o inmuebles que pertenecen a otra persona.
- La presencia de material peligroso, almacenamiento subterráneo o servicios públicos.

Esta es su oportunidad de contar al tasador sobre cualquier cosa relevante para su propiedad, incluyendo otras propiedades en su área que se hayan vendido recientemente.

El tasador inspeccionará su propiedad y tomará nota de sus características físicas. Revisará ventas de propiedades similares a la suya para comparar la

información de esas ventas con la información sobre su propiedad. El tasador analizará todos los elementos que afecten el valor.

El tasador deberá considerar la depreciación y el deterioro físico normal que hayan ocurrido. Por ley, el tasador deberá descartar la influencia del proyecto público futuro sobre el valor de la propiedad. Este requisito puede ser parcialmente responsable de cualquier diferencia en el valor justo de mercado y el valor justo de su propiedad.

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



COMPENSACIÓN JUSTA

Una vez completada la tasación del valor justo de mercado, un tasador de revisión de la agencia revisará el informe para asegurarse de que se cumplan todas las normas y los requisitos aplicables. Cuando así sea, el tasador de revisión dará a la agencia la tasación aprobada para utilizar en la determinación del monto de la compensación justa que le ofrecerán por su inmueble. Este monto nunca será inferior al del valor justo de mercado establecido por la tasación aprobada.



Fuente: USDOT

Si la agencia solo adquiere parte de su propiedad, puede haber indemnizaciones o beneficios por el resto de su propiedad. Toda indemnización o beneficio permitido se verá reflejado en el monto de la compensación justa. La agencia preparará una oferta de compensación justa para cuando comiencen las negociaciones.

Edificaciones, Estructuras y Mejoras

A veces, las edificaciones, las estructuras u otras mejoras están ubicadas en la propiedad a ser adquirida. Si se trata de bienes inmuebles, la agencia debe ofrecer adquirir al menos una parte equitativa en ellos si deben removerse o si la agencia determina que las mejoras se verán afectadas negativamente por el programa o el proyecto público.

Una mejora se valorará como bien inmueble independientemente de quién sea su propietario.

Edificaciones, Estructuras y Mejoras Propiedad de Arrendatarios

A veces, los arrendatarios arriendan bienes inmuebles y construyen o realizan mejoras para su uso. Con frecuencia, tienen el derecho o la obligación de remover las mejoras al finalizar el arrendamiento. Si, en virtud de la ley estatal, las mejoras se consideran bien inmueble, la agencia debe realizar una oferta a los arrendatarios para adquirir estas mejoras como bien inmueble.

A fin de recibir el pago por estas mejoras, el arrendatario-propietario debe ceder, transferir y otorgar a la agencia el derecho, el título o el derecho real sobre las mejoras. Asimismo, el propietario del bien inmueble sobre el cual se ubican las mejoras debe renunciar a todo derecho real sobre las mejoras.

En el caso de una mejora, la compensación justa es el monto mayor entre el monto que la mejora contribuye al valor justo de mercado de toda la propiedad o su valor para removerla de la propiedad (valor residual).

Un arrendatario-propietario puede rechazar el pago de las mejoras que haya realizado y obtener el pago por los derechos reales sobre su propiedad de acuerdo con otras leyes aplicables. La agencia no puede pagar las mejoras del arrendatario-propietario si dicho pago resultara en la duplicación de cualquier otra compensación autorizada por ley.

Si las mejoras se consideran un bien mueble conforme a la ley estatal, el arrendatario-propietario puede recibir el reembolso por el traslado de dichas mejoras de acuerdo con la disposición de asistencia para la reubicación. La agencia se pondrá en contacto personalmente con los arrendatarios-propietarios de las mejoras para explicarles los procedimientos a seguir. Todos los pagos se deben hacer de acuerdo con las normas federales y las leyes estatales aplicables.

EXCEPCIONES AL REQUISITO DE TASACIÓN

La Ley Uniforme exige que se debe tasar todo inmueble a ser adquirido, pero también autoriza la renuncia a dicho requerimiento para adquisiciones de bajo valor.

- Las reglamentaciones disponen que se puede renunciar a la tasación:
- Si usted 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 no presenta complicaciones y una revisión de datos disponibles avala un valor justo de mercado que probablemente sea de \$10,000 o menos, la agencia puede preparar una valuación de excepción, en vez de una tasación, para estimar su valor justo de mercado.

Si la agencia cree que la adquisición de su propiedad no presenta complicaciones y una revisión de datos disponibles avala un valor justo de mercado que posiblemente sea de \$10,000 pero menor a \$25,000, la agencia puede preparar una valuación de excepción, en vez de una tasación, para estimar su valor justo de mercado. Sin embargo, si usted elige que la agencia tase su propiedad, se obtendrá una tasación.

LA OFERTA ESCRITA

Después de que la agencia apruebe la oferta de compensación justa, ellos comenzarán las negociaciones con usted, o su representante designado, mediante la entrega de una oferta de compensación justa por escrito para la compra del inmueble. De ser posible, un representante de la agencia entregará esta oferta en forma personal. De lo contrario, la oferta se enviará por correo y tendrá un seguimiento con un contacto en forma personal o por teléfono. Todos los dueños de la propiedad con direcciones conocidas serán contactados, salvo que conjuntamente hayan designado a una persona para que represente sus intereses.



Fuente: USDOT

Un representante de la agencia explicará las políticas y los procedimientos de adquisición de la agencia por escrito, ya sea mediante el uso de un folleto informativo o en forma personal.

La oferta escrita de la agencia consistirá en una declaración resumida por escrito que incluya la totalidad de la siguiente información:

- El monto ofrecido como compensación justa.
- La descripción y ubicación de la propiedad y el interés para su adquisición.
- La identificación de los edificaciones y otras mejoras que se consideren parte del inmueble.

La oferta debe enumerar elementos inmuebles que usted pueda retener y retirar de la propiedad y sus valores de retención. Si usted decide retener parte o todos estos elementos, la oferta se reducirá por el valor de los elementos retenidos. Usted será responsable de retirar los elementos de la propiedad de manera oportuna. La agencia puede elegir retener una parte de la oferta restante hasta que se retiren los elementos retenidos de la propiedad.

La agencia identificará todo interés propietario mantenido por separado sobre la propiedad, como mejoras del arrendatario-propietario.

La agencia podrá negociar con cada persona que tenga un interés por separado o podrá negociar con el propietario principal y preparar un cheque pagadero conjuntamente a todos los propietarios.

La agencia le proporcionará a usted una cantidad razonable de tiempo para considerar la oferta escrita y realizar preguntas o solicitar la aclaración de cualquier cosa que no se entienda.

Si usted cree que no se consideró todo el material relevante durante la tasación, puede presentar dicha información en este momento. Se pueden solicitar modificaciones en los términos y las condiciones de la compra propuestos. La agencia considerará toda solicitud razonable que se haga durante las negociaciones.

Adquisición Parcial

A menudo, una agencia no necesita la totalidad de la propiedad de la que usted es propietario. La agencia habitualmente comprará solo lo que necesita.

Si la agencia tiene la intención de adquirir solo una parte de la propiedad, la agencia debe indicar el monto a pagar por la parte a ser adquirida. Además, se indicará un monto por separado por daños, si los hubiera, a la parte de la propiedad que usted conservará.

Si la agencia determina que la parte restante de la propiedad tendrá poco o nada de valor o uso para usted, la agencia considerará dicha parte restante como un remanente no rentable y ofrecerá comprarlo. Usted tiene la opción de aceptar la oferta para comprar el remanente no rentable o conservar la propiedad.

Acuerdo entre Usted y la Agencia

Cuando usted llegue a un acuerdo con la agencia sobre la oferta, se le pedirá que firme una opción de compra, un acuerdo de compraventa, una servidumbre o un formulario de escritura preparado por la agencia. Su firma afirmará que usted y la agencia están de acuerdo respecto de la adquisición de la propiedad, incluyendo los términos y las condiciones.



Fuente: USDOT

Si usted no llega a un acuerdo con la agencia debido a cierto punto importante relacionado con la oferta de adquisición, la agencia puede sugerir la mediación como un medio para llegar a un acuerdo. Si la agencia cree que no se puede llegar a una resolución, se iniciarán los procedimientos de expropiación.

- La agencia no puede tomar ninguna acción con el fin de forzarlo a usted a aceptar su oferta. Las acciones prohibidas incluyen:

- Adelantar el proceso de expropiación.
- Diferir negociaciones.
- Diferir la expropiación.
- Retrasar el depósito de fondos ante el tribunal para que usted use cuando se inicie la expropiación.
- Cualquier otra acción coercitiva diseñada para forzar un acuerdo sobre el precio que se le debe pagar a usted por su propiedad.

ADQUISICIONES DONDE NO SE UTILIZARÁ LA EXPROPIACIÓN

Una agencia puede no tener el poder de dominio eminente. O una agencia tiene el poder de dominio eminente pero elige no usarlo para un programa o proyecto. Si este es el caso, se le informará a usted por escrito, antes del comienzo de las negociaciones, que la agencia no expropiará su propiedad si usted y la agencia no llegan a un acuerdo. Antes de hacerle a usted una oferta, la agencia le informará por escrito lo que cree que es el precio justo de mercado para la propiedad que le gustaría adquirir. En esta situación, un propietario no es elegible para los beneficios de asistencia para reubicación.

Los arrendatarios en la propiedad pueden ser elegibles para recibir beneficios de reubicación.

PAGO

El próximo paso en el proceso de adquisición es el pago de su propiedad. Tan pronto como se complete toda la documentación necesaria para la transferencia del título de propiedad, la agencia pagará todo gravamen que exista contra la propiedad y le pagará su valor a usted. Los gastos adicionales también se pagarán o reembolsarán.

Los gastos adicionales son gastos razonables incurridos como resultado de la transferencia del título a la agencia, entre ellos:

- Gastos de registro e impuestos a la transferencia.
- Sellos oficiales.
- Constancia de título. Sin embargo, la agencia no está obligada a pagar gastos requeridos solo para perfeccionar su título o asegurar que el título sobre el inmueble esté libre por completo de cualquier defecto.
- Relevamientos y descripciones legales del inmueble.
- Otros gastos similares necesarios para transferir la propiedad a la agencia.

Se reembolsarán costos punitivos y otros cargos por el prepago de una hipoteca inscrita preexistente constituida de buena fe y que grave el inmueble.

Se reembolsará la parte proporcional de todo impuesto sobre los bienes inmuebles pagado por anticipado que pudiera asignarse al período después de que la agencia obtiene el título sobre propiedad o toma posesión de la misma.

De ser posible, la agencia pagará estos costos directamente a fin de que usted no tenga que pagarlos y luego reclamar su reembolso.

POSESIÓN

La agencia no puede tomar posesión de su propiedad, salvo que:

- Usted haya recibido el pago del precio acordado de compra, o
- En el caso de expropiación, la agencia haya depositado ante el tribunal un monto para su beneficio y uso que sea como mínimo el monto de la tasación aprobada por la agencia del valor justo de mercado de su propiedad, o
- La agencia haya pagado el monto de la sentencia de compensación del tribunal en el procedimiento de expropiación.



Fuente: USDOT

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

- Todas las personas que ocupen la propiedad deben recibir una notificación por escrito para mudarse como mínimo 90 días antes de la fecha requerida para la mudanza. En este contexto, el término persona incluye a ocupantes residenciales, propietarios, arrendatarios, empresas, organizaciones sin fines de lucro y granjas.
- No se puede obligar a un ocupante de una residencia a mudarse hasta como mínimo 90 días después de que se haya puesto a su disposición para ocupación una vivienda sustituta comparable. Solo en circunstancias inusuales, como cuando la ocupación continua constituyese un peligro sustancial a la salud o seguridad de los ocupantes, se puede solicitar la desocupación de la propiedad en un plazo menor a los 90 días.

RESOLUCIÓN

La agencia realizará todo esfuerzo por lograr un acuerdo con usted durante las negociaciones. Usted puede proporcionar información adicional y realizar contraofertas y propuestas razonables para que la agencia considere. Cuando esté en el interés público, la mayoría de las agencias usan la información proporcionada como una base para resoluciones administrativas o legales, según corresponda.

EXPROPIACIÓN

Si no se puede llegar a un acuerdo, la agencia puede adquirir la propiedad mediante el ejercicio del dominio eminente. Lo hará instituyendo procedimientos formales de expropiación con el tribunal estatal o federal correspondiente.

Si la propiedad está siendo adquirida directamente por una agencia federal, la acción de expropiación tendrá lugar en un tribunal federal y se seguirán los procedimientos federales.

Si la propiedad está siendo adquirida por otra persona con autoridad de expropiación, la acción de expropiación tendrá lugar en un tribunal estatal y los procedimientos seguirán la ley estatal.

En muchos estados, una junta de veedores o comisionados, o un cuerpo similar, determinará inicialmente el monto de la compensación que se le adeude a usted por la propiedad. Usted y la agencia podrán presentar información ante el tribunal durante estos procedimientos.

Si usted y la agencia no están satisfechos con la determinación de compensación del tribunal, se programará un juicio por juez o jurado. El tribunal fijará el monto final de la compensación justa después de que haya escuchado todos los argumentos.

Gastos del Litigio

Normalmente, la agencia no reembolsa los costos que usted incurra como resultado de los procedimientos de expropiación. Sin embargo, la agencia le realizará a usted un reembolso, conforme a las siguientes condiciones:

- El tribunal determina que la agencia no puede adquirir su propiedad mediante expropiación.
- La agencia abandona los procedimientos de expropiación sin un acuerdo.
- Usted inicia una acción de expropiación inversa y el tribunal acuerda con usted que la agencia ha tomado sus derechos de propiedad inmueble sin el pago de la compensación justa o la agencia elige resolver el caso sin ninguna otra acción legal.
- La agencia está sujeta a las leyes estatales que requieren el reembolso por estos u otros costos de expropiación.

La información se proporciona para ayudarlo a usted en la comprensión de los requisitos que las agencias deben cumplir y sus derechos y obligaciones. Si tiene preguntas, comuníquese con el representante de su agencia.

Puede encontrar información adicional sobre requisitos federales de adquisición, la ley y la reglamentación en www.fhwa.dot.gov/real_estate/.