

PROCEDIMIENTOS de DERECHO DE VIA

SOBRE ADQUISICION



Las negociaciones a través de Adquisición

**División de Derecho de Vía – Sección de Adquisición
El Ministerio de Carreteras y Transporte del Estado de
Arkansas**

**División de Derecho de Vía – Sección de Adquisición
El Ministerio de Carreteras y Transporte del Estado de
Arkansas**

TABLA DE CONTENIDO

Prefacio.....	i
Políticas y Procedimientos.....	1
Estableciendo las necesidades para el Derecho de Vía	2
Valoración de bienes afectados....	3
Parcelas sin aspecto Económico.....	4
Adquisición – Negociaciones.....	5
Dominio Eminente.....	6
Ocupación después de cumplir los tramites.....	7
Mejorías a la propiedad hecho por los inquilinos.	8
Rembolso de gastos.....	9
Adquisición – Manejo de la Propiedad.....	10
Adquisición – Tramites para finalizar el trato...	11
Gastos Imprevistos de Transferencia del título al Departamento.....	12
General.....	13
Aviso de Indiscriminación.....	14

Preparado por:

La División del Derecho de Vía- Sección de Adquisición
10324 I-30, Sala 705

501-569-2585

El Ministerio de Carreteras y Transporte del Estado de Arkansas
P.O. Box 2261
Little Rock, Arkansas 72203



PREFACIO

La construcción de carreteras, calles, puentes, intercambios, y áreas de descanso para el bien público en veces requiere que propiedad privada sea adquirida por El Ministerio de Carreteras y Transporte del Estado de Arkansas. Este folleto informativo explica brevemente las políticas y procedimientos de El Ministerio de Carreteras y Transporte del Estado de Arkansas y como llega a adquirir el derecho de paso necesarios para la construcción de tales proyectos.

La información contenida en este folleto está destinada para informar al público sobre la función y el servicio de la adquisición del derecho de paso necesario para proyectos. Si usted es dueño de la propiedad afectada, puede ser que tenga preguntas adicionales que no sean respondidas en este folleto. Un negociador de El Ministerio estará dispuesto a contestar cualquier pregunta adicional que usted pueda tener.

DERECHO DE VÍA

POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS

La adquisición del derecho de vía se utilizara en su sentido más amplio como referente a las actividades generales de la División del Derecho de Vía en la adquisición del derecho de vía necesario para la construcción de proyectos. La adquisición del derecho de vía requiere que los propietarios sean contactados por diferentes individuos de la División del Derecho de Vía.



TASADORES



NEGOCIADORES

ESTABLECIENDO LAS NECESIDADES PARA EL DERECHO DE VIA

La ubicación de un proyecto de carretera se ha seleccionado tras un examen completo en que se ha dado a saber los efectos sociales, económicos y ambientales sobre la ubicación seleccionada y lugares alternativos.



Después de que la localización exacta y un diseño han sido seleccionado, un mapa con el derecho de vía se desarrollada para mostrar la ubicación de la carretera propuesta sobre los terrenos afectados. Este mapa muestra la información de la propiedad, las zonas necesarias para el derecho de paso, la ubicación de las mejoras, puntos de acceso y el área que queda pendiente de toda la propiedad afectada. Personaje de la sección del Derecho de Vía pueden tener una necesidad en este momento para ser estudios preliminares de correlación y así ponerse en contacto con los propietarios. Esta inspección es con el propósito de asegurarse de que todos los artículos que afectan el valor se muestra en el mapa, como mejoras, la topografía, los puntos de acceso, etc. En obteniendo la información necesaria para completar el mapa del derecho de vía, las inspecciones deben ser vistos por el dueño de la propiedad necesario y para su beneficio.

VALORACIÓN DE BIENES AFECTADOS

El Ministerio de Carreteras y Transporte del Estado de Arkansas emplea tasadores calificados en bienes raíces que determinan compensación justa por la propiedad afectada. Compensación Justa es el valor comercial de la zona de adquisición, más los daños causados por la adquisición de la propiedad. El tasador hace un estudio detallado de las transacciones de bienes raíces en la zona para determinar los precios que se han pagado por propiedades similares. El tasador se pondrá en contacto con los propietarios por correo o en persona. El tasador inspecciona con cuidado la propiedad con todo y mejoras teniendo en cuenta todos los elementos que afecten el valor de la propiedad. Con esta información el evaluador hace una estimación del valor justo de la propiedad. Estas estimaciones de valor son revisadas y aprobadas por el Tasador de Revisión para asegurar la exactitud y la inclusión de todos los elementos que afectan el valor. Esta revisada y aprobada estimación de valor es visto como Compensación Justa por El Ministerio de Carreteras y Transporte de el Estado de Arkansas. Este proceso de revisión está diseñado para asegurar que el valor justo de la propiedad sea determinada con los acuerdos y guías de evaluación estándar requerido.



PARCELES SIN ASPECTO ECONÓMICO

En ciertos casos la adquisición de propiedad para la carretera resulta en dejar una parcela sin aspecto económico en la propiedad restante del propietario, el Proceso de valoración reconocerá y valora la parcela sin aspecto económico. El dueño de la propiedad tendrá la oportunidad de vender este residuo al Departamento en su valor de tasación.

EXCEPCIONES A LA EVALUACIÓN REQUERIDA

Una evaluación no es necesaria en las siguientes circunstancias:

- 1) El propietario elige donar la propiedad y alivia al Ministerio de la obligación de realizar una evaluación; O
- 2) El Ministerio determina que la adquisición es sin complicaciones y una revisión de los datos disponibles justifica un valor justo de \$ 10,000.00 o menos.

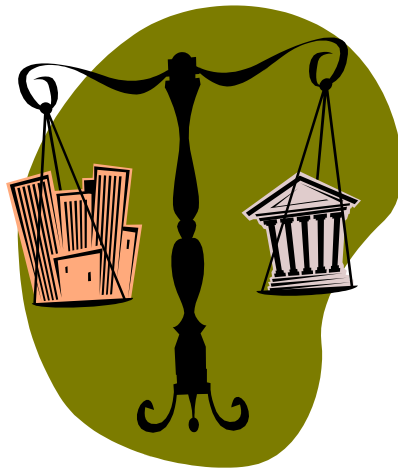
ADQUISICIÓN Negociaciones



Un negociador para El Ministerio de Carreteras y Transporte del Estado de Arkansas se familiariza con el área afectada por el proyecto, con las transacciones de comercio del área afectada, y la valoración de cada propiedad antes de iniciar las negociaciones. El negociador se pondrá en contacto con cada propietario del área afectada, ya sea en persona, por correo o teléfono, para explicar el procedimiento de adquisición, evaluación, el derecho de vía, y el efecto sobre la propiedad. El dueño de la propiedad será presentado con una oferta por escrito de la estimación completa de Compensación Justa como es en cada proyecto ayudado por el estado o gobierno federal y un contrato para vender la propiedad. En ciertas parcelas (donde todas las parcelas son ocupadas bajo el mismo dueño) cuando la adquisición es de \$ 2,500.00 o menos, las solicitudes de los propietarios para contactos personales serán respetadas. Un resumen sobre la oferta se le dará al propietario en cada proyecto que es ayudado por el estado o el gobierno federal para mostrar la base de determinación.

Dominio Eminente

El negociador tiene sólo una oferta para ofrecer basado en la revisada y aprobada evaluación o estimación de valor de dicha propiedad. Si la oferta es aceptada, un contrato para vender es ejecutado y presentado al Ministerio para su aceptación. En este momento se prepara un acto de transmisión de la propiedad a la Comisión de Carreteras del Estado de Arkansas y una solicitud de pago a la Tesorería del Estado.



Si los elegidos dueños de la propiedad rechazan la oferta del Ministerio sin indicar la posibilidad de una solución, se solicitará la División legal del Ministerio, para instituir procedimientos de expropiación, que es el procedimiento legal bajo el poder de dominio eminente para obtener la posesión de la propiedad. La petición de expropiación se presenta a la corte de circuito, del condado donde se encuentra la propiedad. El Ministerio depositará la cantidad de su oferta de Compensación Justa en el registro del tribunal de circuito y el tribunal del circuito escogerá un jurado de doce personas para determinar si es Compensación Justa. El depósito puede ser retirado por el propietario sin afectar a la determinación final decidido por el jurado.



OCUPACIÓN DESPUÉS DE CUMPLIR LOS TRÁMITES

Ninguna persona que legalmente ocupa dicha propiedad estarán obligados a moverse de una vivienda, negocio o finca en operación sin noventa días de notificación por escrito depuse de la oferta del Ministerio y treinta días depuse de la fecha de pago establecida en el contrato para vender. Si el propietario o el inquilino se le permite ocupar la propiedad adquirida durante un período de corto plazo a la determinación por el Departamento, la cantidad de alquiler no podrá ser mas del valor justo de alquiler de la propiedad al ocupante de corto plazo.

MEJORIAS A LA PROPIEDAD HECHO POR LOS INQUILINOS

Cuando el Departamento obtiene un interés en una propiedad, debe de adquirir y tener el mismo interés en cualquier mejoría hecho y situado en los terrenos adquiridos, por ejemplo un edificio, siendo necesario retirar las mejorías o si el proyecto de la carretera les afectará negativamente.

El Departamento está obligado a pagar por la propiedad como si fuera de un solo titular, y el valor de cotización de las mejorías que hizo el inquilino, será pagado al inquilino. En otras palabras, si un inquilino es propietario de un edificio en los terrenos necesarios para proyectos públicos, normalmente se pagará el valor justo que el edificio contribuye a la propiedad o el valor justo de la mejoría para quitar lo de la propiedad, el que sea mayor. Sin embargo, ningún pago se puede hacer a menos que el propietario de las tierras en cuestión renuncia a cualquier interés en las mejorías. También, en consideración para el pago, el propietario debe ceder, transferencia y liberar al Departamento de todos sus derechos, títulos e intereses sobre tales mejorías. Ninguna estipulación de esta sección priva al dueño de la propiedad de su derecho a rechazar el pago y obtener el pago de una indemnización justa de los intereses de la propiedad según se defina por la ley aplicable.



REEMBOLSO DE GASTOS

Si exististe alguna de las condiciones siguientes, El Ministerio tiene que reembolsar al propietario por los costos razonables, los desembolsos y gastos, incluyendo abogados, evaluaciones, y los honorarios de ingeniería que se han incurrido. Estos gastos son reembolsables sólo bajo estas condiciones:

- 1) Si El Ministerio inicia una acción de condena, pero el tribunal decide que El Ministerio no tiene autoridad para adquirir la las propiedades de la condena;
- 2) Si El Ministerio inicia una acción de condena y la abandona.

ADQUICISION

Manejo de la Propiedad

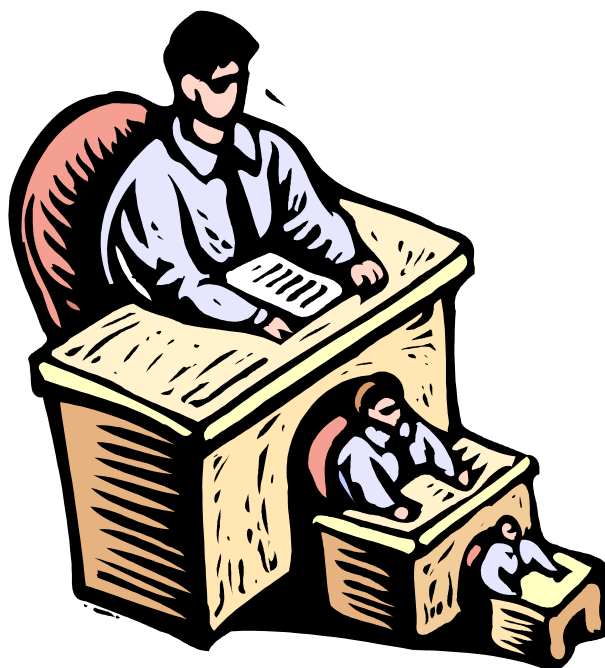
El administrador de la propiedad para la división del derecho de vía es encargado de liquidar el derecho de vía después de que el terreno ha sido adquirido. Esta función es necesaria si el propietario opta por mantener las mejoras o decide dejar las mejoras que serán eliminadas por El Ministerio. La liquidación del derecho de vía involucrara la venta de las mejoras en una subasta para el público, la remoción por contrato de demolición, o la inclusión de la eliminación de mejoras por el constructor de carreteras. El administrador de la propiedad debe ver que el derecho de vía se liberado de todas las mejoras.

El administrador de la propiedad también estará en contacto con los propietarios de las mejoras para ayudarles en la limpieza del derecho de vía durante el plazo asignado, de manera que la construcción de la carretera no sea demorada.



ADQUISICIÓN

Administrativo
(Tramites para finalizar el trato)



Cuando las propiedades necesarias para la construcción se adquieren mediante la negociación o la condena, la Sección Administrativa de la División del Derecho de Vía, facilita y despacha la tramitación de los documentos necesarios para la transferencia de la tierra desde el dueño de la propiedad a la Comisión. Este procedimiento requiere que un agente asegure las firmas de los propietarios en una escritura de transferencia de la tierra a la Comisión y hacer la entrega del cheque con pago total al propietario. El costo de la transferencia de la propiedad corre a cargo del Ministerio.

Gastos Imprevistos de Transferencia del título al Departamento



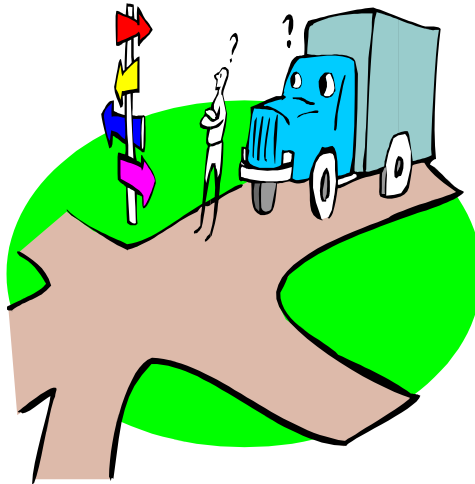
Al dueño de la propiedad se le reembolsará todos los gastos razonables que el dueño de la propiedad haga incurrido por trámites necesarios para:

- A) gastos de registro, impuestos de transferencia, sellos documentales, prueba del título, por hace una tasación (cuando sea necesario y aprobada por el Ministerio), o las descripciones legales de bienes raíces dados al Ministerio. Sin embargo, el Departamento no está obligado a pagar los costos exclusivamente para perfeccionar el dueño sobre el título de la propiedad;
- B) Multas y otros cargos por pago anticipado de cualquier hipoteca registrada preexistente entrada en buena fe que compromete los bienes inmuebles, y
- C) La parte proporcional de los impuestos de propiedad pagados que son asignados al período después que el Departamento obtiene el título de propiedad o tiene efectiva posesión de ella, lo que ocurra primero.

Si es posible, el Departamento pagará estos costos directamente para que el propietario no tenga que pagar el costo y luego solicitar el reembolso del Departamento.

GENERAL

Hay que destacar y dejar claro que las políticas y procedimientos descritos en este folleto son para la adquisición de bienes inmuebles o de bienes raíces, como terrenos, edificios, etc. El Programa para Asistencia con Reubicación y reglamentos relativos a personas que deben de pasar a una propiedad a otra como consecuencia de la adquisición, se explican en otro folleto titulado El Programa para Asistencia con Reubicación. El Programa para Asistencia con Reubicación maneja y asiste con la reubicación tratándose con vivienda, mudanza, desplazamiento, etc.



Programa de Asistencia de Reubicación

EL MINISTERIO DE CARRETERAS Y TRANSPORTE DEL ESTADO DE ARKANSAS

AVISO DE INDISCRIMINACIÓN

El Ministerio de Carreteras y Transporte del Estado de Arkansas (AHTD) cumple con las provisiones de leyes federales sobre los derechos civiles y regulaciones pertinentes que prohíbe la discriminación dentro programas o actividades que reciben asistencia financiera del gobierno federal. Por lo tanto, El Ministerio de Carreteras y Transporte del Estado de Arkansas no discrimina a basis racial, sexo, color, edad, origen nacional, religión, o discapacidad, en el ingreso, el acceso, y la administración de sus programas o actividades como también en la contratación de personal o practicas del empleo. Para información sobre el programa de indiscrimination o para dar quejas sobre supuesto discriminación puede comunicarse con Joanna Nelson, Section Head – EEO/DBE (ADA/504/TitleVI Coordinator), P.O. Box 2261, Little Rock, AR 72203, tel. 501-569-2298, (Voice/TTY 711) o por correo electrónico joanna.nelson@arkansashighways.com .

Este aviso esta disponible (por el coordinador de los programas ADA/504/Title VI) en texto grande, audio cassette, y en Braille.