


Antes de que construyamos



*Una guía para el ciudadano
sobre la adquisición de
servidumbre de paso*



Snohomish County

Public Works

Introducción

“El área de Puget Sound está creciendo rápidamente, y el Condado de Snohomish ha sido el enfoque de gran parte de ese crecimiento. Conforme la población aumenta también aumenta la necesidad de ampliar los caminos existentes y las redes de transporte. Una prioridad del Department of Public Works (Secretaría de Obras Públicas) es, conforme trabajamos para satisfacer estas exigencias, cumplir con los requisitos de nuevos desarrollos con el menor grado de molestias a nuestros ciudadanos.

Este folleto contesta algunas de las preguntas que usted pudiera tener si un proyecto del condado necesitara parte o toda la propiedad de usted. Le explicará porque necesitamos su propiedad, como se le compensará y las opciones que usted tiene. Entendemos que la compra de propiedad para propósitos públicos tiene el potencial de ser una experiencia difícil y perturbadora. Nuestra intención es que la compra de la propiedad que se necesita sea tan justa, tan indolora y tan libre de percances como sea posible.”

Steven E. Thomsen, P.E.
Director de Obras Pública

NOTA: Este folleto tratará en términos de como adquirir servidumbre de paso para un camino de condado, ya que los caminos son los proyectos de Obras Públicas más comunes. Con pequeñas variaciones, estos mismos procedimientos son aplicables para la adquisición de propiedad de cualquier otro proyecto de Obras Públicas.

DE QUE SE TRATA?

"¿Porque se necesita mi propiedad?"

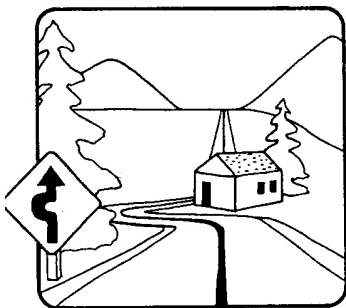
Hay un crecimiento en el tránsito y en el uso de los caminos rurales conforme más personas se mueven al Condado de Snohomish. Muchos caminos que eran adecuados para manejar las demandas de los años 1960 y 70 se están saturando, creando condiciones peligrosas y congestiones de tránsito. La población del condado de Snohomish en el 2000 era de 606,024 y se espera que llegue a 932,951 para el 2025, un incremento del 54%. Los caminos y otros lugares públicos serán más y más inadecuados si no se hacen mejoras.

Hay dos maneras de mejorar la capacidad y seguridad: construyendo nuevos caminos y ampliando los existentes. En el primer caso, se debe adquirir una servidumbre de paso totalmente nueva; en el segundo caso, la servidumbre de paso existente no es lo suficiente ancha para agregar más carriles, y se debe obtener más propiedad. La propiedad adicional que se necesita pertenece a ciudadanos privados en ambos casos.

“¿Que es una ‘servidumbre de paso?’”

En este caso “servidumbre de paso” es propiedad dedicada, comprada o poseída por el Condado (u otra agencia) para proyectos de Obras Públicas que han sido desarrollados para atender las necesidades de los ciudadanos del condado.

Una servidumbre de paso para un camino debe ser lo suficientemente ancho para contener carriles de circulación, arcenes, instalaciones de drenaje y aceras donde estén provistas. En las intersecciones, las necesidades de la anchura de la servidumbre de paso pueden ser mayores para adaptar carriles para dar vuelta y requisitos de seguridad.



“¿Porque a mí?”

Nuestros ingenieros consideran muchos factores cuando diseñan un camino: geografía y suelos, lagos y arroyos, pautas de tránsito, seguridad y costo entre otras cosas. Uno de los factores más importantes es el impacto a los ciudadanos vecinos. En el proceso del diseño trabajamos para minimizar el número de propiedades impactadas al mismo tiempo que aseguramos la seguridad y eficiencia del camino terminado.

"¿Se necesitará toda mi propiedad?"

No siempre. En la mayoría de los casos, y especialmente cuando un camino se está ampliando, solo se necesita una porción de su parcela. Para minimizar el impacto a usted y a los contribuyentes el Condado adquiere solamente tanta propiedad como se necesite.

"¿Puede la adquisición de la parte de una propiedad incrementar el valor del resto?"

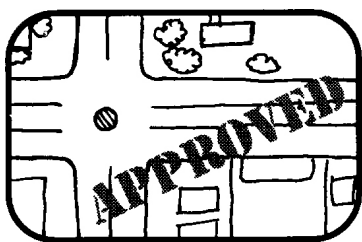
Es muy posible que después de que el Condado adquiera propiedad para un Proyecto público, el resto de la propiedad demande un precio mayor del que pudiera haber tenido anteriormente, por los cambios a la accesibilidad, exposición y otros factores.

"¿Tomará el Condado mi propiedad sin indemnizarme?"

No. Usted tiene el derecho de recibir indemnización justa por la propiedad que se necesita. Cuando un dueño de la propiedad y el Condado no pueden llegar a un acuerdo, el caso se decide por un proceso judicial como parte del proceso de derecho de expropiación. En tales casos, un juez determinará "indemnización justa" (el pago del valor justo de mercado para bienes raíces y mejoras necesarias para obras públicas.)

"¿Cuándo sabré cuanto se necesita de mi propiedad?"

La alineación exacta del camino y cuales propiedades serán afectadas solamente pueden ser determinadas después de que las sesiones públicas se lleven a cabo, y el diseño final y los planes de la servidumbre de paso sean aprobados. Su participación en las sesiones públicas le ayudará a conocer como se está desarrollando el proyecto y algunas de las posibles opciones. La ley requiere que se hable sobre los detalles de la adquisición de la servidumbre de paso solamente después de que la cantidad exacta de la servidumbre de paso se haya identificado y de que la indemnización justa haya sido determinada.



El plan de la servidumbre de paso está disponible para revisión pública en nuestras oficinas una vez que sea aprobado por el Director Ejecutivo del Condado. Cuando se haya completado y se haya hecho una revisión de la tasación un representante de servidumbre de paso se comunicará con usted y le explicará el alcance del proyecto, como le impactará el proyecto y la indemnización justa determinada para la propiedad de usted. El representante abordará cualquier pregunta y/o duda acerca del proyecto o de la indemnización.

"¿Puedo donar mi propiedad en vez de venderla?"

Si, si usted decide darle al Condado la propiedad necesaria, sin indemnización, esto se puede arreglar fácilmente. Tales transacciones pudieran proveerle a usted con ventajas fiscales y pueden ahorrarle al Condado los costos de tasaciones y adquisiciones y también los costos de propiedad. Por favor notifíquese al representante de servidumbre de paso al principio del proceso si usted está considerando donación.

INDEMNIZACION JUSTA



"¿Que es la indemnización justa?"

"Indemnización justa" es el pago del valor razonable de mercado para bienes raíces y mejoras necesarias para obras públicas.

"¿Cómo se determina la cantidad de indemnización justa?"

Su propiedad será tasada para determinar su valor razonable de mercado. Esto se define como la cantidad de dinero que un comprador dispuesto e informado (quien no tiene que comprar) pagaría por la propiedad a un

vendedor dispuesto e informado (quien no tiene que vender). Hay muchos factores que influyen el valor razonable de mercado. Un tasador inspeccionará cuidadosamente la casa, negocio, granja o propiedad que será necesaria. A usted se le invitará a reunirse con el/la tasador(a) cuando él/ella visite su propiedad. El/la tasador(a) tratará de fijar una hora que sea conveniente para ambos. A usted le conviene señalar las características que a su ver afecten el valor de su propiedad.



“¿Quién prepara la tasación?”

Las tasaciones son preparadas o por un tasador del Condado o por un tasador independiente contratado por el Condado. En cualquiera de los casos el tasador posee considerable capacitación y experiencia. El reporte de tasación es repasado por un tasador evaluador. Si la tasación es sólida y tiene los respaldos suficientes, el evaluador preparará una Determinación del Precio, la cual declara la cantidad de indemnización justa.

"¿Qué es lo que pagará el Condado?"

El Condado le pagará al dueño de la propiedad el valor razonable de mercado del terreno, edificios u otras mejoras dentro de la servidumbre de paso necesaria. Al calcular el valor razonable de mercado se sigue el "reglamento del antes y el después." Este procedimiento de tasación calcula la diferencia entre el precio de toda una propiedad antes y otra vez después de la adquisición y el proyecto de construcción. Al dueño se le paga la diferencia en el precio y a esto se le llama "indemnización justa." Su propósito es restituir en su totalidad monetariamente al dueño. "Daños y perjuicios" (reducción de valor de la propiedad restante) pudieran ocurrir, requiriendo pago adicional por pérdida económica, así como también pudiera ser acreditado contra la indemnización justa un "beneficio especial" (un aumento en el valor por mejoras de la construcción).

"¿Cómo sabré cuanto se me debe?"

El representante de servidumbre de paso le presentará una propuesta oficial y le contestará cualquier pregunta que pudiera tener acerca de la propuesta. La propuesta se hará por la cantidad declarada como "compensación justa" en la Determinación del Precio.

"¿Tendré que pagar impuestos?"

La ganancia de la compra de toda o una porción de su propiedad pudiera estar sujeta a impuestos federales sobre el ingreso. Este es un asunto técnico del cual deberá consultar con un abogado o asesor de impuestos.

SI EL PRECIO ES EL ADECUADO



"¿Qué pasa cuando acepte la propuesta del Condado?"

El representante de servidumbre de paso le pedirá que firme los documentos legales necesarios y el Recibo de Bienes Raíces del Condado. El representante procederá a limpiar el título, obtendrá las autorizaciones de los bancos, deudores hipotecarios u otras partes con interés en la propiedad. Una vez que se limpie el título, se procesa la documentación para ser aprobada y firmada por el Director de Obras Públicas del Condado. Se le mandará el pago una vez finalizado.

"¿Quién paga el costo de la venta?"

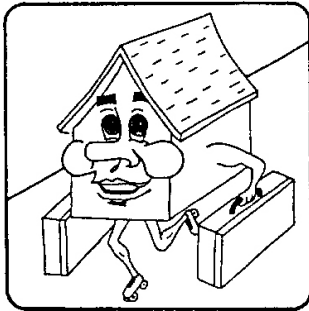
El Condado paga por todos los costos relacionados con la compra de la propiedad requerida.

"¿Qué pasa si me tengo que mudar?"

Si la compra que haga el Condado de su propiedad requiere que usted se mude, el representante le dará una copia del Folleto de Asistencia para Mudarse y le explicará cualquier beneficio aplicable. Un especialista de mudanzas le asistirá a través del proceso.

"¿Cuánto tiempo de anticipación se me dará para moverme?"

Normalmente usted tendrá noventa días de la fecha en que el pago para su propiedad esté disponible.



"¿Puedo quedarme con mi casa y moverla a otro lugar?"

Sí. Usted puede elegir mover su casa a un nuevo lugar siempre y cuando no interfiera con el horario de construcción del camino.

El tasador determinará el “valor de recuperación” (cuanto valdría la casa si se removiera de la propiedad) y a usted se le pagaría la diferencia entre esa cantidad y el valor razonable de mercado. Por favor menciónale al representante tan pronto como sea posible si le interesa esta opción para que tenga tanto tiempo como sea posible para hacer los arreglos necesarios.

Usted debe estar consciente que siempre que se mueve una casa pudieran existir gastos adicionales para que la estructura reubicada cumpla con los códigos actuales de construcción. Antes de decidir reubicar su casa debería asesorarse con El Departamento de Desarrollo de la Comunidad del Condado.

SI EXISTEN DESACUERDOS



“¿Y si creo que la propuesta es muy baja?”

Explíquelo al representante de servidumbre de paso la razón por la cual usted cree que debiera recibir una cantidad mayor. Señálele las cosas de valor que no crea que se hayan tomado en cuenta para la tasación. El Condado pudiera reconsiderar su propuesta si les demuestra una buena razón para hacerlo.

El representante de la servidumbre de paso le dará la oportunidad de obtener una evaluación o una segunda opinión de la propuesta del Condado. Bajo ciertas directrices, el Condado pagará hasta \$750 hacia el costo de la evaluación, con una copia de la evaluación y la factura de que lo ha pagado.

Si esta evaluación está lo suficientemente respaldada, no contiene errores, y demuestra que se justifica un cambio en la indemnización, el tasador evaluador pudiera preparar una nueva Determinación del Precio. Después del repaso el representante de la servidumbre de paso le presentará con la propuesta final del Condado.

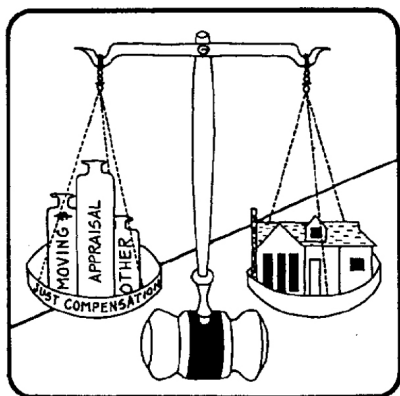
Si usted no acepta la propuesta final, el representante pudiera recomendar que se adquiera la parcela por medio de un proceso judicial.

"¿Puedo prevenir que se adquiera mi propiedad?"

La Constitución del Estado otorga al Condado el derecho de "expropiación" (el derecho a adquirir propiedad para uso público una vez pagada una indemnización justa.) Sin este derecho, los gobiernos locales no podrían hacer las mejoras necesarias a los lugares públicos.

Si el Condado no puede llegar a un acuerdo con un propietario acerca del precio de compra, el Condado presentará un recurso judicial para adquirir la propiedad por

expropiación. Como parte de este proceso, el Condado deberá comprobarle a los tribunales que la propiedad es para uso público. La propiedad no puede usarse para este proyecto si los tribunales no están convencidos de esto.



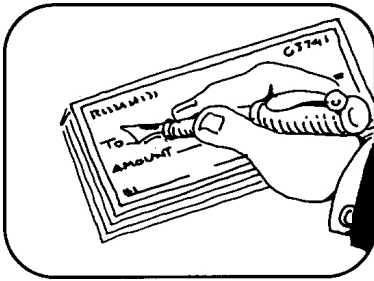
"¿Qué pasa si recorro a los Tribunales?"

El Condado le recomienda que contrate a un abogado competente para que lo represente. Puede ser que su abogado quiera emplear a peritos para respaldar su posición. Al Condado lo representara la oficina del Fiscal, el tasador del Condado y peritos.

Los juicios se llevan a cabo en los Tribunales Superiores del Condado de Snohomish. El dictamen es vinculante sobre ambas partes a menos que exista base válida para una apelación.

"¿Demorará el recurso judicial mi pago?"

Antes del juicio se llevará a cabo una audiencia inicial para establecer un uso público. El Condado pudiera pedirle que firme una Orden de Uso y Posesión inmediata en ese momento, la cual permitirá que el trabajo proceda mientras que los tribunales determinan una solución definitiva. Si esto se le pide, y si se acuerda el uso y posesión de la propiedad, el Condado depositará con los tribunales la cantidad de su propuesta final y usted puede arreglar el retiro de su parte.



"¿Podre recuperar los costos del juicio?"

Bajo ciertas condiciones, los tribunales establecerán una cantidad que el Condado deberá pagar al dueño por los honorarios razonables de abogados y peritos. Para recibir tal pago el dueño debe otorgar posesión y uso inmediatos de la propiedad al Condado (si éste se lo pide) o deberá recibir un dictamen que exceda por lo menos un 10% de la propuesta final del Condado.

“¿Cómo puedo obtener más información?”

Llámenos o escribanos para más información.



Snohomish County Public Works

Right-of-Way

3000 Rockefeller Ave., M/S 607

Everett, WA 98201

(425) 388-6678 o

1-800-562-4367, ext. 6678

(TTY: 711)

NOTAS



Información sobre el Título VI y sobre la Ley de Americanos con Discapacidades (ADA por sus siglas en inglés): Es la política del Condado de Snohomish asegurar que ninguna persona sea excluida de participar, se le nieguen beneficios o se le discrimine de alguna otra manera en cualquier programa o actividad patrocinada por el Condado de Snohomish en razón de raza, color, país de origen o género, conforme al Título VI de la Enmienda a la Ley de Derechos Civiles de 1964. Comuníquese con el Department Title VI Coordinator (Coordinador del Título VI del Departamento) al correo electrónico spw-titlevi@snoco.org, o al teléfono 425-388-6660 si tiene preguntas referentes al Snohomish County Public Works' Title VI Program (Programa del Título VI de Obras Públicas del Condado de Snohomish), o para servicios de interpretación o traducción para los no angloparlantes, o para pedir que los materiales se hagan disponibles en un formato alternativo. Los que tienen necesidades comunicativas especiales pueden llamar al 711.

Toda persona que estime haber sido agraviada por una práctica discriminatoria ilícita bajo el Título VI de la Ley 1964 de Derechos Civiles, tal como ha sido modificado, La Ley de 1987 del Restablecimiento de Derechos Civiles, y/o el Decreto Ejecutivo 12898 sobre Justicia Medioambiental, o por cualquiera de los estatutos y regulaciones relacionadas, tiene el derecho de presentar una denuncia oficial con el Condado de Snohomish. Tal denuncia deberá de ser en escrito y presentada a él/ la Coordinador(a) del Título VI de Obras Públicas del Condado de Snohomish a más tardar ciento ochenta (180) días después de la fecha del presunto acontecimiento o de cuando se supo de la presunta discriminación. El/la Coordinador(a) del Título VI le puede facilitar, sin costo al denunciante, el Formulario y Procedimiento para Denuncias sobre el Título VI. (Refiérase a la información de contacto arriba mencionada o visite www.snohomishcountywa.gov/2028.)