



**Departamento de Transporte
de
Maryland**

Administración Estatal de Carreteras

**Su terreno
y
sus carreteras**



Guía de sus derechos y beneficios



Departamento de Transporte
de
Maryland
Administración Estatal de Carreteras
Oficina de Bienes Raíces
707 N. Calvert Street
Baltimore, MD 21202
1-888-204-4245

A los propietarios de bienes:

La Oficina de Bienes Raíces (ORE) de la Administración Estatal de Carreteras (SHA) ha elaborado este folleto como guía sobre el proceso de derechos de paso. Allí encontrará información sobre sus derechos como propietario de un bien, así como una explicación de los procedimientos que utiliza SHA para adquirir terrenos y edificios para realizar un proyecto público.

La información de este folleto es de carácter general. Las leyes estatales y federales tienen muchas normativas y regulaciones que son demasiado extensas o detalladas para incluirlas. Todas las preguntas específicas debe dirigir las a su negociador de derechos de paso o asesor de asistencia de reubicación.

Esperamos que este folleto le sea útil e informativo, según sus necesidades.

Oficina de Bienes Raíces

ÍNDICE

¿POR QUÉ SE NECESITAN NUEVOS PROYECTOS VIALES?	1
DERECHOS DE PROPIEDAD	1
EL PROCESO DE ADQUISICIÓN	
Etapas previas a la negociación	2
Tasaciones	2
Negociaciones	3
Métodos alternativos de adquisición	5
Donaciones	6
Acuerdo de derecho de entrada	7
Asistencia de reubicación	7
DECLARACIÓN DE IGUALDAD DE OPORTUNIDADES	8
GUÍA DE CONTACTOS	9
NOTAS	11

¿Por qué se necesitan nuevos proyectos viales?



A medida que los tiempos y la sociedad cambian, también lo hacen las necesidades de transporte. Algunas de estas necesidades se satisfacen mediante el transporte masivo o métodos alternativos de transporte, mientras que otras necesitan que se mejore nuestro sistema vial mediante la construcción de nuevas vías o la modernización de las

vías existentes.

Estas mejoras se planifican para que se ajusten al plan general de transporte del estado. La Administración Estatal de Carreteras (SHA) trabaja en estrecha relación con funcionarios locales, estatales y federales en el desarrollo de estos planes. Las audiencias y asambleas públicas se realizan para recopilar información y comentarios de los habitantes locales y otros ciudadanos interesados. Los efectos en la comunidad y el medio ambiente se consideran en su totalidad antes de seleccionar la ubicación y diseño finales. No se escatiman esfuerzos para minimizar cualquier efecto negativo en los habitantes locales, las empresas y el medio ambiente.

Derechos de propiedad

De conformidad con las constituciones y las leyes de Estados Unidos y Maryland, el estado tiene derecho a adquirir propiedades privadas para uso público, lo que comúnmente se conoce como expropiación. Este no es un derecho que el estado ejerza a la ligera y está limitado por sus derechos, que se garantizan en estos mismos documentos. La Constitución de Estados Unidos establece que ningún ciudadano puede ser despojado de su propiedad sin que se le pague una compensación justa. Las leyes estatales y federales también definen la manera como se determina una compensación justa y como se realiza el proceso de adquisición.

El proceso de adquisición

Etapa previa a la negociación



En los primeros pasos en este proceso se determina la cantidad de terreno que se puede necesitar para las nuevas mejoras y sus incidencias en las propiedades adyacentes. Durante este período, se realizan pruebas de suelos, se lleva a cabo el levantamiento de planos para fijar los límites de propiedades y se recopila la información sobre títulos. A usted se le contactará antes de que cualquier persona llegue a su propiedad para realizar las pruebas de suelos o el levantamiento de planos. La recopilación de la información de títulos se realiza en el juzgado donde se encuentran los registros públicos de tierras.

Si su propiedad se ve afectada por las actividades de mejoramiento, recibirá una carta de la Oficina de Bienes Raíces (ORE) de SHA donde se le informará sobre el proyecto.

Tasaciones

Antes de iniciar las negociaciones, donde se hablará del monto de compensación, el estado le pedirá a un tasador calificado de bienes raíces que evalúe la propiedad que necesita. El tasador le informará antes de inspeccionar la propiedad y le preguntará si usted desea



acompañarlo durante la inspección. Es posible que usted así lo quiera para señalar características o efectos importantes en la propiedad que merecen consideración. Es muy importante que le permita al tasador ver tanto el interior como el exterior de todos los edificios que se puedan ver afectados. Le pediremos que acuerde una cita lo antes posible.

Cuando se realice la tasación, se enviará a la División de Revisión de Tasaciones de la ORE. Estos tasadores profesionales de revisión tienen la responsabilidad de asegurar la exactitud e integridad de las tasaciones en un proyecto. Solo después de que consideren que el tasador ha llegado a una conclusión justa y razonable, determinarán la compensación justa que se va a ofrecer. La compensación justa se basa en el valor normal de venta de la propiedad e incluye la compensación de la propiedad que se adquiere como tal más cualquier reducción en el valor del resto de la propiedad. Luego, esta información se le entrega al agente negociador para que le haga una oferta al propietario del bien.

Negociaciones



El agente negociador se comunicará con usted para acordar una cita y hablar de la adquisición y la oferta. Para su comodidad, esta cita se realizará en su hogar, su negocio u otro lugar por acuerdo mutuo. Si el bien tiene copropietarios, estos deberán estar presentes durante la visita del agente para hablar sobre la oferta. Por favor, informe al agente negociador si usted contrata los servicios de un abogado o un tercero. En ese caso, las negociaciones se realizarán con su representante. En ciertas circunstancias, si usted es propietario y vive fuera del estado de Maryland, las negociaciones se pueden realizar por correspondencia u otro medio.

Esta etapa del proceso es muy importante. El estado hace todo lo posible por adquirir las propiedades que necesita mediante negociaciones cordiales. Como también son ciudadanos, los agentes negociadores comprenden y se solidarizan con sus inquietudes. Se responderán todas las preguntas que tenga sobre la adquisición por parte del estado. Asimismo, se considerará plenamente toda información nueva que afecte el valor de su propiedad y que usted pueda aportar.

Después de explicar el proceso de adquisición y oferta, usted puede firmar un contrato de opción. Este contrato sirve para obtener los fondos y las escrituras que se necesiten para realizar la transacción. El agente negociador se mantendrá en contacto con usted para responder cualquier pregunta o inquietud que pueda surgir.

Una vez que se celebre el contrato de opción, se procesará para que SHA dé su aceptación. Con esta aceptación, se reservan los fondos para pagarle la compensación a usted. Cuando se hayan elaborado las escrituras de las áreas que se necesiten y haya recibido el cheque de pago, lo contactarán para acordar una cita para la liquidación de bienes. Esta liquidación es muy similar a la que realizó cuando usted compró la propiedad. El cheque de pago se intercambia por las escrituras ejecutadas en su totalidad. La diferencia principal es que el estado paga por la elaboración de las escrituras y cualquier otro gasto relacionado con el registro de las mismas.



Una vez que se realice la transacción, se puede expedir un formulario 1099, en cumplimiento con las normas del IRS. Es importante que suministre los números federales de identificación tributaria de todos los que reciben una parte de los ingresos a fin de evitar posibles sanciones del IRS. Consulte a su asesor del impuesto sobre la renta o al IRS sobre cómo declarar estos fondos en los formularios de impuesto sobre la renta.

Métodos alternativos de adquisición

Si se llega a una situación sin salida en las negociaciones, se utilizará un método alternativo de adquisición. Los artículos sobre transporte y bienes raíces del Código Comentado de Maryland disponen los siguientes tres procesos alternativos legales. Aun si se instituye uno de estos procesos, se puede llegar a un acuerdo o entendimiento y se puede firmar un contrato de opción para poner fin a la acción legal.

En los artículos sobre bienes raíces se describen los procedimientos de los procesos judiciales habituales de expropiación. En este trámite, el estado presenta un proceso judicial de expropiación sobre la propiedad, pero no debe presentar al tribunal el cálculo de la compensación justa. Todos los pagos se realizan al final del proceso cuando el título y la posesión del bien cambien de propietario. La SHA por lo general no recurre a este proceso.



Los artículos sobre transporte disponen los otros métodos que utiliza la SHA cuando resultan necesarios. El primero de ellos es el “Procedimiento de expropiación rápida por la Comisión y Junta de Revisión de Propiedades”. Mediante este procedimiento, el estado presenta al tribunal su cálculo de una compensación justa junto con la solicitud de expropiación. De esta manera, los fondos se ponen a disposición del propietario de inmediato, sin perjuicio de su caso y le permite al estado tomar posesión del bien que se necesite.

Luego, el caso será atendido por la Junta de Revisión de Propiedades del condado donde se encuentre la propiedad. Esta junta designada por el tribunal dictará un laudo de compensación justa. Cualquiera de las partes puede apelar este laudo. Si no se presenta ninguna apelación, el caso seguirá con la liquidación de la misma manera como si se hubiese firmado un contrato de opción. Si alguna de las partes apela el laudo, el caso continuará con el siguiente método.

El segundo método conforme a los artículos sobre transporte es "Expropiación de entrada inmediata por la Comisión y procedimiento de juicio directo". En este procedimiento, el estado también debe presentar al tribunal un cálculo de la compensación justa. Los fondos también estarán disponibles para el propietario del bien, sin perjuicio de su caso. De acuerdo con este procedimiento, el caso va directamente a juicio en el tribunal de circuito, sin pasar por la Junta de Revisión de Propiedades. El tribunal de circuito conocerá las evidencias y expedirá un título de transferencia de investigación sobre la propiedad al estado y establecerá la compensación justa que se pagará por ella. Este proceso se utiliza por lo general cuando se van a adquirir mejoras, se apeló el laudo de la junta o el propietario solicita que se omita la junta.

La SHA se percata que este proceso legal es complejo y desconocido para la mayoría de las personas. Si se deben iniciar procedimientos legales, el agente negociador le explicará el proceso y sus derechos en detalle. Ninguna parte de los procedimientos descritos anteriormente le impide a las partes llegar a un acuerdo extrajudicial acordado mutuamente en cualquier etapa del proceso y prescindir de más acciones legales. La expectativa sincera de la SHA es que todas las adquisiciones de propiedades se logren de forma cordial con la menor molestia posible para las partes afectadas.

Donaciones

También puede donar la propiedad que se necesita al estado, lo que implica que usted renuncia a los derechos de compensación, pero le puede representar algunos beneficios tributarios. Debe consultar a su contador, abogado o asesor de impuestos para determinar el grado de los beneficios para usted.



En ciertas circunstancias, el estado puede solicitar donaciones de las propiedades que necesita para construir el proyecto.

Acuerdo de derecho de entrada

En determinadas circunstancias, es posible que se solicite que le conceda al estado un derecho de entrada al firmar un acuerdo de derecho de entrada. Mediante este acuerdo, le permite al estado ingresar en su propiedad para realizar las obras que se necesiten. Con mayor frecuencia, estos acuerdos se utilizan en proyectos de arborización de calles y para realizar actividades de mantenimiento.



Si es necesario adquirir una parte de su propiedad, este acuerdo no reduciría ni limitaría su derecho de compensación, sino que solo le permitiría al estado realizar las obras que se necesiten mientras continúan las negociaciones sobre la compensación.

Asistencia de reubicación



Si su vivienda o negocio se encuentra dentro de un área que se va a adquirir, es posible que tenga derecho a los beneficios del Programa de asistencia de reubicación de Maryland. Algunos de estos beneficios son costos de mudanza, pagos por reubicación de vivienda o ciertos costos de reestablecimiento. El negociador del estado y el representante de la ORE le explicará sus beneficios y cómo le podemos ayudar durante el proceso de reubicación.

En un folleto aparte titulado “El programa de asistencia de reubicación de Maryland”, se habla en gran detalle de los beneficios que usted tiene conforme a este programa. Se pueden obtener ejemplares de este folleto en una de las oficinas que se indican en la lista de la contraportada de este folleto. Si le han informado que se van a adquirir edificios de su propiedad y no ha recibido una copia de este folleto, comuníquese con la oficina local que aparece en la contraportada.

Declaración de igualdad de oportunidades

La política de la SHA es garantizar el cumplimiento de todas las leyes y normas sobre igualdad de oportunidades que prohíben la discriminación por motivos de raza, color, sexo, procedencia nacional, edad, religión o condición de discapacidad física o mental, en todas las áreas programáticas de la Administración Estatal de Carreteras financiadas en parte o en su totalidad por la Administración Federal de Carreteras. Esta política se ha incorporado en todos los niveles de los procesos de planificación de carreteras para asegurar que se consideren debidamente los efectos sociales, económicos y ambientales de los proyectos de carreteras. La SHA no discriminará en la selección o contratación de consultores y contratistas cuyos servicios sean contratados o secundarios para la planificación y construcción de proyectos de carreteras. La SHA no discriminará en la adquisición de derechos de paso o en la prestación de asistencia del asesor de reubicación.



Asimismo, la SHA no emplazará, diseñará ni construirá una carretera que niegue el acceso o la utilización razonable de la misma por cualquier persona por motivos de raza, color o procedencia nacional.

El Título VII de la Ley de Derechos Civiles de 1968 determina, dentro de los límites constitucionales, la vivienda justa en todo Estados Unidos. Cualquier persona que reclame haber sido perjudicada, o que crea que será irrevocablemente perjudicada por el desarrollo de una vía que está por realizarse, puede elevar una queja a la secretaría del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano, o a cualquier organismo que tenga la autoridad para investigar tales quejas. Cualquier persona o grupo de personas que consideren haber sido discriminadas por la SHA en las actividades de proyectos de carreteras, pueden elevar una queja al jefe de la Sección de Igualdad de Oportunidades, en persona o por escrito, dentro de los 180 días de la presunta acción discriminatoria. El personal de la Sección de Igualdad de Oportunidades de la SHA investigará la queja de acuerdo con el Título 49 CFR, Parte 21 (Reglamento del Departamento de Transporte para la Implementación del Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964).

Si tiene alguna pregunta, comuníquese con la Sección de Igualdad de Oportunidades, Administración Estatal de Carreteras, 707 N. Calvert Street, Room 406, Baltimore, MD 21202 o llame al 410-545-0315 o al 1-888-545-0098.



Si necesita más información, comuníquese con un representante de distrito de la Oficina de Bienes Raíces local de SHA, o llame a la oficina central de la Oficina de Bienes Raíces.

Oficina de Bienes Raíces Guía de contactos

Oficina central:

707 N. Calvert Street
(410) 545-2828
Baltimore MD 21202

1-888-204-4245
Fax - (410) 209-5024

Distrito 1 :

PO Box 1633
660 West Road
Salisbury MD 21802

(410) 677-4000
1-800-825-4742

Condados: **Dorchester** **Somerset** **Wicomico** **Worcester**

Distrito 2:

PO Box 299
615 Morgnec Road
Chestertown MD 21620

(410) 810-3260
1-800-637-9740

Condados: **Caroline** **Cecil** **Kent** **Queen Anne's** **Talbot**

Distrito 3:

9300 Kenilworth Ave. (301) 513-7450
Greenbelt MD 20770 1-800-749-0737

Condados: **Montgomery Prince George's**

Distrito 4:

320 West Warren Road (410) 229-2401
Hunt Valley MD 21030 1-866-998-3067

Condados: **Baltimore Harford**

Distrito 5:

138 Defense Highway (410) 841-1008
Annapolis MD 21401 1-800-331-5603

Condados: **Anne Arundel Calvert Charles St. Mary's**

Distrito 6:

1251 Vocke Road (301) 729-8471
LaVale MD 21502 1-800-760-7138

Condados: **Allegany Garrett Washington**

Distrito 7:

5111 Buckeystown Pike (301) 624-8155
Frederick MD 21704 1-800-635-5119

Condados: **Carroll Howard Frederick**



<http://www.roads.maryland.gov>
